

Uitspraak 201307809/1/R1

DATUM VAN UITSPRAAK	woensdag 9 juli 2014
TEGEN	de raad van de gemeente Bloemendaal
PROCEDURESOORT	Eerste aanleg - meervoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Noord-Holland

201307809/1/R1.

Datum uitspraak: 9 juli 2014

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

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

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Nederlands Monumenten Bezit B.V., gevestigd te Overveen, gemeente Bloemendaal, en anderen,
2. [appellant sub 2], wonend te Overveen, gemeente Bloemendaal,
3. [appellant sub 3], wonend te Velsbroek, gemeente Velsen,

en

de raad van de gemeente Bloemendaal,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 27 juni 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Overveen 2013" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben NMB en anderen, [appellant sub 2] en [appellant sub 3] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 29 april 2014, waar NMB en anderen, vertegenwoordigd door mr. C.J. Koenen, advocaat te Amsterdam, [appellant sub 2], vertegenwoordigd door mr. E.F.J.A.M. de Wit, werkzaam bij ARAG Rechtsbijstand, [appellant sub 3] en de raad, vertegenwoordigd door mr. J.T.M. de Haan-Bergisch, F.D.S. Bettink en R.J. van Beek, allen werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb, voor zover hier van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

Toetsingskader

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van NMB en anderen

3. NMB en anderen hebben ter zitting de beroepsgrond dat een deel van de woning op het perceel aan de Ter Hoffsteedeweg 1b en een deel van de tuinmanswoning op het landgoed Lindenheuvel

onder het overgangsrecht zijn gebracht ingetrokken. NMB en anderen hebben voorts ter zitting de beroepsgrond dat de op het landgoed aanwezige kassen, de stal/koetshuis en een materiaalberging op de verbeelding ten onrechte geen aanduiding hebben gekregen, eveneens ingetrokken.

4. Het beroep richt zich tegen de plandelen met de bestemming "Wonen - 2" en "Tuin - 2" en onder meer de aanduidingen "specifieke bouwaanduiding - monument", "gestapeld" en "maximaal aantal wooneenheden 3" voor het perceel gelegen aan de Ter Hoffstedeweg 4.

NMB en anderen betogen dat de raad ten onrechte het gebruik van het pand als kantoor en het gebruik van de bovenste verdieping van het pand als woning onder het overgangsrecht heeft gebracht. NMB en anderen voeren hiertoe aan dat dit niet in overeenstemming is met het conserverende karakter van het bestemmingsplan. Voorts voeren zij aan dat de raad niet heeft gemotiveerd waarom het gebruik van het pand als kantoor en woning niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening zou zijn. Verder is het volgens NMB en anderen niet aannemelijk dat het gebruik binnen tien jaar wordt gestaakt. Voor zover het gebruik niet als zodanig is bestemd vanwege het ingediende principeverzoek van 22 december 2011, heeft de raad volgens NMB en anderen hieruit niet mogen afleiden dat de kantoorfunctie zou worden beëindigd. NMB en anderen betogen voorts dat de raad de parkeerplaatsen op het westelijke deel van het perceel eveneens onder het overgangsrecht heeft gebracht.

4.1.1. De raad stelt zich op het standpunt dat NMB een principeverzoek heeft ingediend om de kantoorfunctie te wijzigen in een woonbestemming. Dit verzoek is volgens de raad in 2012 ingewilligd en in overeenstemming met het gevoerde beleid thans in het plan opgenomen. De parkeergelegenheid is volgens de raad gebaseerd op de woonbestemming en niet op een kantoorfunctie.

4.1.2. Ingevolge artikel 1, lid 1.56, van de planregels wordt onder gestapelde woning verstaan een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat al dan niet met daarbij behorende bergingen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is.

Ingevolge artikel 16, lid 16.1, zijn de voor "Tuin - 2" aangewezen gronden bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, erkers bij woningen en dierenverblijven en kassen.

Ingevolge artikel 21, lid 21.1.1, aanhef en onder a en f, van de planregels zijn de voor "Wonen - 2" aangewezen gronden bestemd voor wonen en parkeervoorzieningen.

Ingevolge lid 21.1.2 zijn de in lid 21.1.1 bedoelde gronden ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" uitsluitend bestemd voor gestapelde woningen.

4.1.3. Vast staat dat het perceel in het voorgaande bestemmingsplan "Kweekduin" de bestemming "Eengezinshuizen, villa's met bijhorende erven" had. Ingevolge artikel 16, eerste lid, aanhef en onder a, van de voorschriften bij dit plan waren deze gronden bestemd voor woningen met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken en erven, met dien verstande dat als hoofdgebouw één vrijstaand eengezinshuis mocht worden gebouwd. Bij besluit van 23 december 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders vrijstelling verleend voor het gebruik van het pand als kantoor.

Vast staat voorts dat op 22 december 2011 een verzoek is gedaan tot een principe-uitspraak over de mogelijkheid om het pand te splitsen in drie aparte woningen, waarmee de kantoorfunctie zou komen te vervallen. Het college van burgemeester en wethouders heeft zich op 3 juli 2012 op het standpunt gesteld dat hieraan medewerking kan worden verleend.

4.1.4. Het plan voorziet in artikel 21 van de planregels niet in het gebruik van het pand als kantoor, zodat dit gebruik onder het overgangsrecht is gebracht. Verder voorziet het plan vanwege de aanduiding "gestapeld" evenmin in het gebruik van het pand als enkelvoudige woning, nu volgens de definitiebepaling een gestapelde woning twee of meer boven elkaar gelegen woningen omvat. Dit gebruik is derhalve eveneens onder het overgangsrecht gebracht. Ten slotte is aan de westelijke kant van het perceel een strook grond waarop parkeerplaatsen zijn gelegen bestemd als "Tuin - 2". De bestemming "Tuin - 2" voorziet niet in parkeervoorzieningen, zodat deze parkeerplaatsen eveneens onder het overgangsrecht zijn gebracht.

4.1.5. NMB en anderen betogen terecht dat de raad niet heeft gemotiveerd waarom het huidige gebruik van het pand als kantoor en enkelvoudige woning niet meer passend zou zijn. De raad heeft evenmin gemotiveerd dat dit gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd. NMB en anderen hebben aangevoerd dat geen intentie bestaat om het gebruik te beëindigen. De raad heeft derhalve onvoldoende gemotiveerd waarom hij het gebruik onder het overgangsrecht heeft gebracht. Het op 21 december 2011 ingediende verzoek om een principe-uitspraak, leidt niet tot een ander oordeel. De raad heeft niet onderkend dat dit geen aanvraag om een bestemmingswijziging of een omgevingsvergunning betreft, maar slechts is bedoeld ter verkrijging van een standpunt van het college omtrent de aanvaardbaarheid van de splitsing van het pand in drie woningen. De raad heeft uit dit verzoek niet kunnen afleiden dat de kantoorfunctie zonder meer zou komen te vervallen. Zoals NMB en anderen bovendien terecht stellen, hebben zij nimmer een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het realiseren van drie woningen in het pand aangevraagd. Gelet op het voorgaande bestaat aanleiding voor het oordeel dat het plandeel met de bestemming "Wonen - 2" en onder meer de aanduidingen "gestapeld" en "maximaal aantal wooneenheden 3" voor het perceel gelegen aan de Ter Hoffstedeweg 4 in zoverre is vastgesteld in strijd met artikel 3:46 van de Awb.

Nu de raad heeft toegelicht dat de parkeergelegenheid op het perceel is gebaseerd op een woonbestemming en niet op een kantoorfunctie, bestaat aanleiding voor het oordeel dat het plandeel met de bestemming "Tuin - 2" voor de strook grond aan de westelijke kant van het perceel in zoverre eveneens is vastgesteld in strijd met artikel 3:46 van de Awb. Dat de raad vanuit stedenbouwkundig oogpunt de strook grond niet als "Wonen - 2" heeft bestemd om te voorkomen dat erfbebouwing voorbij de gevel van het buurperceel kan uitsteken, laat onverlet dat de raad de hierop aanwezige parkeerplaatsen niet onder het overgangsrecht kan brengen, tenzij de raad deze niet ruimtelijk passend acht en deze parkeerplaatsen binnen de planperiode zullen verdwijnen. Het betoog slaagt.

4.2. NMB en anderen betogen voorts dat de raad ten onrechte de monumentale aanbouwen aan de zij- en achtergevel van het pand niet als onderdeel van het hoofdgebouw heeft aangemerkt en buiten het bouwvlak heeft gelaten. NMB en anderen voeren hiertoe aan dat deze aanbouwen 100 jaar geleden zijn mee ontworpen en in functioneel en architectonisch opzicht tot het hoofdgebouw behoren. Volgens NMB en anderen maakten de aanbouwen in het voorgaande plan wel onderdeel uit van het hoofdgebouw. NMB en anderen voeren voorts aan dat nu de aanbouwen in dit plan als bijgebouwen dienen te worden aangemerkt, op het perceel slechts 11 m² resteert aan bijgebouwen die op het perceel zijn toegestaan.

4.2.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de aanbouwen geen onderdeel zijn van het hoofdgebouw. De raad heeft de beleidslijn gehanteerd dat het bouwvlak strak om het hoofdgebouw ligt en de bijgebouwen hierbuiten liggen. In het beleid is volgens de raad de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen afgestemd op de omvang van het perceel.

4.2.2. Ingevolge artikel 1, lid 1.5, van de planregels wordt onder aanbouw verstaan een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt.

Ingevolge lid 1.58 wordt onder hoofdgebouw verstaan een gebouw dat op een bouwperceel door zijn architectonische verschijningsvorm en functie als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

Ingevolge artikel 21, lid 21.2.2, onder a, mag de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per woning niet meer bedragen dan 40 % van de bestemming "Wonen" buiten het bouwvlak, tot maximaal het oppervlak dat op de verbeelding is aangegeven.

4.2.3. Vast staat dat op de verbeelding staat dat de maximale oppervlakte aan bijgebouwen 60 m² betreft. Voorts is niet in geschil dat de monumentale aanbouwen een oppervlakte hebben 49 m².

4.2.4. In het beleid, opgenomen in de nota 'Bijgebouwenregeling 2010' staat dat deze nota het uitgangspunt is voor erfregelingen in nieuwe bestemmingsplannen. Volgens deze nota geldt de oorspronkelijke woning als hoofdgebouw en is deze opgenomen in de bestemming "Wonen", binnen het bouwvlak. De bestemmingen "Wonen", buiten het bouwvlak en de bestemming "Tuin" zijn bedoeld voor het reguleren van bij het hoofdgebouw behorende bebouwing en van bouwwerken, geen

gebouw zijnde. De bestemming "Wonen", buiten het bouwvlak, laat aan- en bijgebouwen toe en is doorgaans achter en zijwaarts tot halverwege de woning gesitueerd. Dit om de aanblik vanaf de straatzijde open te houden, aldus de nota. Voorts staat in de nota dat de voorzijde tot halverwege de woning als tuin wordt bestemd, waarin slechts een beperkte oppervlakte aan bouwwerken mag worden opgericht.

4.2.5. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Dat de monumentale aanbouwen in het voorgaande plan als onderdelen van het hoofdgebouw binnen het bouwvlak lagen, betekent derhalve niet zonder meer dat de raad hiervoor in dit plan eveneens had moeten kiezen. In de door NMB en anderen overgelegde beschrijving van het pand staat dat dit in 1903 is ontworpen en dat de aanbouwen zijn gerealiseerd bij een verbouwing in 1913. De raad heeft zich derhalve terecht op het standpunt gesteld dat de monumentale aanbouwen als afzonderlijke ruimtes zijn gebouwd. Uit de overgelegde foto's volgt voorts dat de aanbouwen kunnen worden onderscheiden van het hoofdgebouw. De raad heeft zich voorts terecht op het standpunt gesteld dat de aanbouwen in architectonisch opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaken. Gelet hierop heeft de raad zich terecht op het standpunt gesteld dat de monumentale aanbouwen dienen te worden aangemerkt als aanbouwen in de zin van artikel 1, lid 1.5, van de planregels.

Vast staat dat de raad het perceel heeft bestemd in overeenstemming met het in 4.2.4 genoemde beleid, in die zin dat het bouwvlak strak om het oorspronkelijke pand is gelegen en de aanbouwen zijn gelegen buiten het bouwvlak. De Afdeling acht dit beleid in zijn algemeenheid niet onredelijk. Hetgeen NMB en anderen betogen, biedt voorts geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden die aanleiding kunnen bieden om van zijn beleid af te wijken. Dat op het perceel slechts weinig ruimte overblijft voor het oprichten van bijgebouwen, heeft de raad terecht niet aangemerkt als een omstandigheid die niet bij de totstandkoming van het beleid is betrokken en tot afwijking daarvan zou kunnen nopen. Het betoog faalt.

5. Het beroep richt zich voorts tegen het plandeel met de bestemmingen "Wonen - 2" en "Tuin - 2" en onder meer de aanduidingen "specifieke bouwaanduiding - monument", "vrijstaand" en "bouwvlak" voor het perceel gelegen aan de Ter Hoffstedeweg 1b.

NMB en anderen betogen dat de raad heeft voorzien in een te klein bouwvlak, waardoor de met vergunning gerealiseerde uitbreiding van de op het perceel gelegen woning hier buiten ligt. NMB en anderen betogen voorts dat de raad de grootte van het erf en de tuin van de woning heeft verkleind ten opzichte van het voorgaande plan. Volgens NMB en anderen is dit niet in overeenstemming met het conserverende karakter van het plan. Voorts voeren NMB en anderen aan dat als gevolg hiervan drie legaal opgerichte garages onder het overgangsrecht zijn gebracht.

5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat hij de beleidslijn heeft gehanteerd dat het bouwvlak strak om het hoofdgebouw ligt en de bijgebouwen hierbuiten liggen. De uitbreiding van de woning is aangemerkt als een bijgebouw en is daarom niet in het bouwvlak opgenomen. Volgens de raad passen de huidige afmetingen van de tuin goed in de omgeving. Het verkleinen hiervan heeft tot gevolg dat eventuele nieuwe erfbouw dicht bij de woning dient te worden geplaatst, waarmee verrommeling van het landgoed wordt voorkomen.

5.2. Ingevolge artikel 1, lid 1.26, van de planregels wordt onder bijgebouw verstaan een met het hoofdgebouw verbonden (al dan niet vanuit het hoofdgebouw te bereiken) of daarvan vrijstaand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht ten dienste staat van het hoofdgebouw.

5.3. NMB en anderen hebben niet betwist dat de uitbreiding van de woning als bijgebouw dient te worden aangemerkt. Vast staat dat de raad het perceel heeft bestemd in overeenstemming met het in 4.2.4 genoemde beleid, in die zin dat het bouwvlak strak om de oorspronkelijke woning is gelegen en de uitbreiding is gelegen buiten het bouwvlak. Hetgeen NMB en anderen betogen, biedt geen

aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden die aanleiding kunnen bieden om van zijn beleid af te wijken. Het betoog faalt.

5.4. Vast staat voorts dat de raad een deel van de bij perceel horende tuin als "Natuur - 3" heeft bestemd. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan evenwel geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Hoewel NMB en anderen terecht betogen dat sprake is van een conserverend plan, betekent dit niet dat in het geheel geen wijzigingen van bestemmingen mogelijk zijn. De raad stelt voorts terecht dat als gevolg van de bestemmingswijziging minder ruimte beschikbaar is voor erfbebouwing binnen de bestemming "Tuin - 2", waarmee eventuele verrommeling van het landschap wordt voorkomen. Anders dan NMB en anderen betogen, heeft de raad gelet hierop in zoverre in redelijkheid tot de in het plan opgenomen bestemmingsregeling kunnen komen.

Ter zitting heeft de raad evenwel erkend dat drie legaal opgerichte garages gelegen ten noordwesten van het perceel gelegen aan de Ter Hoffsteedeweg 1b ten onrechte niet als zodanig zijn bestemd. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit, voor zover deze drie garages niet als zodanig zijn bestemd, niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het betoog slaagt.

6. Het beroep richt zich voorts tegen de plandelen met de bestemmingen "Wonen - 1" en "Natuur - 3" en onder meer de aanduidingen "vrijstaand" en "bouwvlak" voor het landgoed Lindenheuvel.

NMB en anderen betogen dat de raad ten onrechte aan het bouwvlak van het landhuis op het landgoed de aanduiding "vrijstaand" heeft toegevoegd. NMB en anderen voeren aan dat het plan in zoverre niet uitvoerbaar is, omdat het gebruik van het landhuis door één huishouden niet rendabel is. NMB en anderen willen het landhuis splitsen in een aantal seniorenwoningen, hetgeen zal leiden tot een kwaliteitsimpuls.

6.1.1. De raad stelt zich op het standpunt dat alle landhuizen in de gemeente Bloemendaal de bestemming "Wonen - 1" met de aanduiding "vrijstaand" hebben gekregen.

6.1.2. Ter zitting hebben NMB en anderen toegelicht dat zij een principeverzoek tot het splitsen van een woonhuis hebben gedaan, maar dat hierop afwijzend is gereageerd. De raad heeft ter zitting toegelicht dat het huidige beleid aan splitsing in de weg staat. De raad heeft voorts toegelicht dat splitsing ertoe kan leiden dat de historische structuren van het landhuis verloren gaan, hetgeen hij onwenselijk acht. Hetgeen NMB en anderen hebben aangevoerd, biedt geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op dit standpunt heeft gesteld. De raad heeft voorts toegelicht dat hij op dit punt nieuw beleid aan het maken is. Indien NMB en anderen in de toekomst een nieuw verzoek doen om het landhuis te splitsen en het nieuwe beleid zou hieraan niet in de weg staan, dan zal de wenselijkheid hiervan opnieuw worden beoordeeld. Anders dan NMB en anderen voorts betogen, betekent de omstandigheid dat het voor haar niet rendabel is om het landhuis door één huishouden te laten gebruiken niet dat het bestemmingsplan in zoverre niet uitvoerbaar is. Het betoog faalt.

6.2. NMB en anderen betogen voorts dat de raad heeft voorzien in een te klein bouwvlak op het perceel, waardoor een deel van de met vergunning gerealiseerde uitbreiding van de tuinmanswoning hier buiten ligt. Volgens NMB en anderen is de uitbreiding niet als bijgebouw te kwalificeren.

6.2.1. De raad stelt zich op het standpunt dat hij de beleidslijn heeft gehanteerd dat het bouwvlak strak om het hoofdgebouw ligt en de bijgebouwen hierbuiten liggen. De uitbreiding van de tuinmanswoning is aangemerkt als een bijgebouw en is daarom niet in het bouwvlak opgenomen.

6.2.2. Anders dan NMB en anderen betogen, heeft de raad zich terecht op het standpunt gesteld dat de uitbreiding van de tuinmanswoning een bijgebouw betreft, in de zin van artikel 1, lid 1.26, van de planregels. Uit de door NMB en anderen overgelegde bouwvergunning van 7 maart 2005 volgt dat de uitbouw met het hoofdgebouw is verbonden, maar door de vorm hiervan kan worden onderscheiden. Voorts is de uitbreiding zowel wat betreft vorm als inhoud ondergeschikt aan het

hoofdgebouw.

Vast staat dat de raad het perceel heeft bestemd in overeenstemming met het in 4.2.4 genoemde beleid, in die zin dat het bouwvlak strak om de oorspronkelijke woning is gelegen en de uitbreiding is gelegen buiten het bouwvlak. Zoals reeds overwogen in 4.2.5 acht de Afdeling dit beleid niet onredelijk. NMB en anderen hebben voorts geen bijzondere omstandigheden aangevoerd die aanleiding kunnen bieden om van dit beleid af te wijken. Het betoog faalt.

6.3. NMB en anderen betogen voorts dat het plan onzorgvuldig is voorbereid. NMB en anderen voeren hiertoe aan dat de op het landgoed aanwezige kwekerij op de verbeelding de aanduiding "specifieke vorm van natuur - kwekerij" heeft, maar dat de planregels uitgaan van "specifieke vorm van agrarisch - kwekerij". Volgens NMB en anderen leidt deze discrepantie tot rechtsonzekerheid.

6.3.1. Ingevolge artikel 13, lid 13.1, aanhef en onder g, van de planregels zijnde voor "Natuur - 3" aangewezen gronden bestemd voor een kwekerij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij'.

6.3.2. Vast staat dat de kwekerij op de verbeelding de aanduiding "specifieke vorm van natuur - kwekerij" heeft gekregen, terwijl in de planregels wordt gesproken over de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - kwekerij". NMB en anderen stellen terecht dat in zoverre sprake is van een discrepantie. NMB en anderen betogen derhalve terecht dat het plan in zoverre is vastgesteld in strijd met de rechtszekerheid. Het betoog slaagt.

6.4. Het beroep is gegrond.

Het beroep van [appellant sub 2]

7. Het beroep richt zich tegen het plandeel met de bestemming "Tuin - 1" voor het perceel gelegen aan de [locatie 1].

[appellant sub 2] betoogt dat de raad ten onrechte in de planregels heeft geregeld dat erfafscheidingen slechts 1 m hoog mogen zijn. [appellant sub 2] voert hiertoe aan dat de gemeente bij de koopovereenkomst van de strook grond naast zijn woning het vertrouwen heeft gewekt dat een hogere afscheiding mocht worden opgericht. Volgens [appellant sub 2] zijn in de omgeving van het perceel tientallen percelen met hogere erfafscheidingen aanwezig. [appellant sub 2] betoogt voorts dat het plan het ten onrechte niet mogelijk maakt om dwars over zijn perceel een tuinberging te realiseren.

7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat nimmer de gerechtvaardigde verwachting is gewekt dat op het perceel een hogere erfafscheiding dan 1 m zou mogen worden geplaatst. In overeenstemming met de koopovereenkomst is de strook grond naast de woning van [appellant sub 2] nu bestemd als tuin en kan hierop een haag worden geplaatst. Volgens de raad is in de koopovereenkomst niets vermeld over de hoogte van deze haag. Voorts past de bestemming "Tuin - 1" het best bij het huidige gebruik van de grond. Dat [appellant sub 2] zijn tuinberging niet overdwars kan plaatsen doet hieraan niet af. Volgens de raad zou dit in strijd zijn met het gevoerde beleid.

7.2. Vast staat dat de strook grond naast de woning van [appellant sub 2] in het voorgaande bestemmingsplan "Kweekduin" de bestemming "Openbaar groen, plantsoen of berm" had. [appellant sub 2] heeft deze strook grond op 6 december 2011 van de gemeente gekocht. Anders dan [appellant sub 2] betoogt, staat in deze overeenkomst niet dat het hem wordt toegestaan op deze grond een erfafscheiding hoger dan 1 m op te richten. [appellant sub 2] heeft ook anderszins niet aannemelijk gemaakt dat door de raad verwachtingen zijn gewekt dat het plan hierin zou voorzien. Het beroep op het vertrouwensbeginsel kan reeds hierom niet slagen. Het betoog faalt.

7.3. Over de door [appellant sub 2] gemaakte vergelijking met percelen in de omgeving waar hogere erfafscheidingen aanwezig zijn, wordt overwogen dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat deze verschillen van de aan de orde zijnde situatie omdat dit erfafscheidingen betreffen die in het verleden legaal met vergunning zijn opgericht. In hetgeen [appellant sub 2] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door [appellant sub 2] genoemde situaties niet overeenkomen met de thans aan de orde zijnde situatie. Het betoog faalt.

7.4. Vast staat voorts dat de raad het perceel heeft bestemd in overeenstemming met het in 4.2.4 genoemde beleid, in die zin dat de voorzijde tot halverwege de woning als tuin wordt bestemd, waarin slechts een beperkte oppervlakte aan bouwwerken mag worden opgericht. De Afdeling acht dit beleid in zijn algemeenheid niet onredelijk. Hetgeen [appellant sub 2] betoogt, biedt voorts geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden die aanleiding kunnen bieden om van zijn beleid af te wijken. Dat [appellant sub 2] de tuinberging niet op de door hem gewenste manier kan realiseren, heeft de raad terecht niet aangemerkt als een omstandigheid die niet bij de totstandkoming van het beleid is betrokken en tot afwijking daarvan zou kunnen nopen. Het betoog faalt.

7.5. Het beroep is ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 3]

8. Het beroep richt zich tegen de plandelen met de bestemmingen "Wonen - 1" en "Tuin - 1" voor het perceel gelegen aan de [locatie 2].

[appellant sub 3] betoogt dat de raad het plan onzorgvuldig heeft vastgesteld. [appellant sub 3] voert hiertoe aan dat is voorzien in een onjuist bouwvlak, nu, anders dan op de verbeelding is aangegeven, zijn woning tegen de achterliggende woning aan staat. Voorts zijn de op de verbeelding opgenomen maximale bouw- en goothoogte onjuist, nu hiermee een deel van de legaal aanwezige woning onder het overgangsrecht is gebracht. Voorts voorziet het plan in een vermindering van de bouwmogelijkheden in de tuin, aldus [appellant sub 3]. [appellant sub 3] betoogt verder dat de bestemmingsregeling tot gevolg heeft dat zijn perceel in waarde vermindert.

8.1. De raad heeft ter zitting erkend dat het plan voorziet in een onjuist bouwvlak en dat de op het perceel geldende maximale bouw- en goothoogte eveneens onjuist zijn. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het besluit is in zoverre genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het betoog slaagt.

8.2. Vast staat voorts dat de raad het perceel heeft bestemd in overeenstemming met het in 4.2.4 genoemde beleid, in die zin dat de voorzijde tot halverwege de woning als tuin wordt bestemd, waarin slechts een beperkte oppervlakte aan bouwwerken mag worden opgericht. [appellant sub 3] stelt dat zijn woning voorheen was georiënteerd op de Bloemendaalseweg. Nu de voordeur van de woning is gericht op de Militairenweg, is de woning in dit plan op deze weg georiënteerd. Als gevolg hiervan is de grond die voorheen als achtertuin werd aangemerkt, thans aangemerkt als tuin naast de woning. Onverkorte toepassing van het voormelde beleid heeft er in dit plan toe geleid dat de helft van deze grond als tuin is bestemd. Op het perceel zijn voorts geen mogelijkheden om bebouwing achter de woning te realiseren, nu de achterzijde van de woning tegen een andere woning aanligt. Als gevolg hiervan blijft op het perceel slechts ongeveer 18 m² over voor het realiseren van bebouwing. De raad heeft niet gemotiveerd of hierin een bijzondere omstandigheid is gelegen die eventueel tot afwijking van dit beleid zou kunnen nopen. Het besluit is in zoverre genomen in strijd met artikel 3:46 van de Awb. Het betoog slaagt.

8.3. Het beroep is gegrond.

Bestuurlijke lus

9. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 8:51d van de Awb op te dragen de in 4.1.5, 5.4, 6.3.2, 8.1 en 8.2 geconstateerde gebreken in het bestreden besluit binnen de hierna te noemen termijn te herstellen, zonder dat daarbij toepassing behoeft te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb. Daartoe zal de Afdeling een termijn stellen. De raad dient daartoe:

- met inachtneming van 4.1.5 voor het plandeel met de bestemming "Wonen - 2" en onder meer de aanduidingen "gestapeld" en "maximaal aantal wooneenheden 3" voor het perceel gelegen aan de Ter Hoffsteedeweg 4 alsnog toereikend te motiveren waarom het gebruik van het pand als kantoor en enkelvoudige woning onder het overgangsrecht is gebracht, dan wel het besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling waarbij recht wordt gedaan aan het feitelijk gebruik en het

ingewilligde principeverzoek;

- met inachtneming van 4.1.5 voor het plandeel met de bestemming "Tuin - 2" voor de strook grond aan de westelijke kant van het perceel gelegen aan de Ter Hoffsteedeweg 4 alsnog toereikend te motiveren waarom de aanwezige parkeervoorzieningen onder het overgangsrecht zijn gebracht, dan wel het besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling;
- met inachtneming van 5.4 voor het plandeel met de bestemming "Natuur - 3" voor de drie garages op het perceel gelegen aan de Ter Hoffsteedeweg 1b het besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling, waarbij deze garages als zodanig worden bestemd;
- met inachtneming van hetgeen is overwogen onder 6.3.2 het besluit te wijzigen voor zover het betreft artikel 13, lid 13.1, aanhef en onder g, van de planregels of de aanduiding "specifieke vorm van natuur - kwekerij" op de verbeelding;
- met inachtneming van 8.1 voor de plandeel met de bestemming "Wonen - 1" voor het perceel gelegen aan de [locatie 2] het besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling, waarbij de woning als zodanig wordt bestemd;
- met inachtneming van 8.2 voor de plandeel met de bestemming "Tuin - 1" voor het perceel gelegen aan de [locatie 2] alsnog toereikend te motiveren of aanleiding bestaat om af te wijken van het beleid opgenomen in de nota 'Bijgebouwenregeling 2010'.

Proceskosten

10. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Bloemendaal op om binnen zestien weken na de verzending van deze tussenuitspraak:

- met inachtneming van overweging 9 de gebreken in het besluit van 27 juni 2013 tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Overveen 2013" te herstellen en
- de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mede te delen en het gewijzigde besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. J.A. Hagen, voorzitter, en drs. W.J. Deetman en mr. G. van der Wiel, leden, in tegenwoordigheid van mr. J. Schaaf, ambtenaar van staat.

w.g. Hagen w.g. Schaaf
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 9 juli 2014

523.