

Uitspraak 201800094/1/R1

ECLI	ECLI:NL:RVS:2019:897
Datum uitspraak	20 maart 2019
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 9 november 2017 heeft de raad het bestemmingsplan "Zanderij [belanghebbende]" vastgesteld.

Volledige tekst

201800094/1/R1.

Datum uitspraak: 20 maart 2019

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

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

1. [appellante sub 1], wonend te [woonplaats],
 2. Stichting de Limiten en Valkeveen (hierna: stichting LeV), gevestigd te Naarden, gemeente Gooise Meren,
 3. [appellant sub 3A] en anderen, allen wonend te Huizen,
- en
- de raad van de gemeente Huizen,
- verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 9 november 2017 heeft de raad het bestemmingsplan "Zanderij [belanghebbende]" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellante sub 1], stichting LeV en [appellant sub 3A] en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Kwekerij De Limieten B.V. heeft desgevraagd een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

Stichting LeV en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 6 februari 2019, waar [appellante sub 1],

vertegenwoordigd door mr. A.M. Scharff, advocaat te Amsterdam, stichting LeV, vertegenwoordigd door [gemachtigden], [appellant sub 3A] en anderen, vertegenwoordigd door [gemachtigden], bijgestaan door mr. A.M. Scharff, voornoemd, en de raad, vertegenwoordigd door ing. M. Beuving, zijn verschenen. Voorts is Kwekerij De Limieten B.V., vertegenwoordigd door [gemachtigden], bijgestaan door [persoon], als partij gehoord. Overwegingen

Inleiding

1. Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologisch kader voor de herontwikkeling van kwekerij De Limieten aan de Naarderstraat. De bestemming "Kwekerij" ter plaatse wordt omgezet naar een woon-, tuin- en natuurbestemming. Het terrein van de kwekerij heeft een oppervlakte van ongeveer 5,6 hectare. Met de woonbestemming wordt voorzien in de bouw van een woning met een maximaal oppervlak van 400 m² en een maximale bouwhoogte van 11,5 meter en 800 m² aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen. Het plangebied is aan de oost-, zuid- en westkant omringd door burgerwoningen. Ten oosten van het plangebied ligt de Limitische Heide en ten zuiden ligt de Nieuw Bussumerheide.

2. De relevante planregels en andere regelgeving staan opgenomen in de bijlage van deze uitspraak. Deze bijlage maakt deel uit van de uitspraak.

De beroepen

3. [appellante sub 1] heeft het beroep dat zij op persoonlijke titel, afzonderlijk van [appellant sub 3A] en anderen, heeft ingediend, ter zitting ingetrokken.

4. Stichting LeV en [appellant sub 3A] en anderen kunnen zich niet verenigen met de voorziene herontwikkeling van de kwekerij, omdat zij vrezen voor een aantasting van het woon- en leefklimaat van henzelf en/of omwonenden in het bijzonder vanwege de maximale bouwhoogte van de voorziene woning. Zij richten zich tegen de voorziene woon- en tuinbestemming.

5. Ter zitting heeft Kwekerij De Limieten B.V. haar stelling dat het beroep van stichting LeV niet-ontvankelijk is, ingetrokken.

Ontvankelijkheid

[appellant sub 3A] en anderen

Belanghebbende

6. De Afdeling stelt vast dat de percelen van [appellante sub 1], [appellant sub 3B], [appellant sub 3C], [appellant sub 3D] en [appellant sub 3E] op minimaal 240 meter afstand liggen van de bestreden plandelen met de bestemmingen "Tuin" en "Wonen".

6.1. Artikel 1:2, eerste lid, van de Awb luidt: "Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken."

6.2. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 23 augustus 2017, [ECLI:NL:RVS:2017:2271](#)) is het uitgangspunt dat degene die rechtstreeks feitelijke gevolgen ondervindt van een activiteit die het besluit - zoals een bestemmingsplan of een vergunning - toestaat, in beginsel belanghebbende is bij dat besluit. Het criterium 'gevolgen van enige betekenis', dat is vermeld in de uitspraak van de Afdeling van 16 maart 2016, [ECLI:NL:RVS:2017:737](#), dient als correctie op dit uitgangspunt. Gevolgen van enige betekenis ontbreken indien de gevolgen wel zijn vast te stellen, maar de gevolgen van de activiteit voor

de woon-, leef- of bedrijfssituatie van betrokkene dermate gering zijn dat een persoonlijk belang bij het betrokken besluit ontbreekt. Daarbij wordt acht geslagen op de factoren afstand tot, zicht op, planologische uitstraling van en milieugevolgen (o.a. geur, geluid, licht, trilling, emissie, risico) van de activiteit die het besluit toestaat, waarbij die factoren zo nodig in onderlinge samenhang worden gezien. Ook aard, intensiteit en frequentie van de feitelijke gevolgen kunnen van belang zijn.

6.3. Daargelaten of [appellante sub 1], [appellant sub 3B], [appellant sub 3C], en [appellant sub 3D] en [appellant sub 3E] vanaf hun gronden zicht hebben op de gronden waaraan een woon- en/of tuinbestemming is toegekend, is een afstand van minimaal 240 meter, mede gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling die met de bestreden plandelen mogelijk wordt gemaakt, te groot om een rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken belang te kunnen aannemen. Zij hebben geen feiten of omstandigheden aangevoerd in verband waarmee zou moeten worden geoordeeld dat ondanks deze afstanden een objectief en persoonlijk belang van hen rechtstreeks door de bestreden plandelen zou worden geraakt. Een louter gevoel van betrokkenheid bij een besluit, hoe sterk dat gevoel ook is, is daarvoor niet voldoende. De conclusie is dat [appellante sub 1], [appellant sub 3B], [appellant sub 3C], [appellant sub 3D] en [appellant sub 3E] geen belanghebbende zijn bij het bestreden besluit als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Awb en dat zij daartegen ingevolge 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, geen beroep kunnen instellen.

Zienswijze

7. Ingevolge de artikelen 3:11, 3:15 en 3:16 van de Awb wordt het ontwerpplan ter inzage gelegd voor de duur van zes weken en kunnen gedurende deze termijn zienswijzen naar voren worden gebracht bij de raad. Het beroep van [appellant sub 3A] en anderen, voor zover ingediend door [appellant sub 3F], [appellant sub 3G] en [appellant sub 3H], berust niet op een naar voren gebrachte zienswijze tegen het ontwerpplan. Ingevolge 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 alsmede met artikel 6:13 van de Awb, kan geen beroep worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan door een belanghebbende die over het ontwerpplan niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dit te hebben nagelaten. Deze omstandigheid doet zich niet voor.

Conclusie

8. Het beroep van [appellant sub 3A] en anderen zal, voor zover ingediend door [appellante sub 1], [appellant sub 3B], [appellant sub 3C], [appellant sub 3D], [appellant sub 3E], [appellant sub 3F], [appellant sub 3G] en [appellant sub 3H], in de einduitspraak niet-ontvankelijk worden verklaard.

Toetsingskader

9. 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.

Inhoudelijke beroepsgronden

Onjuiste verwijzing in de plantoelichting

10. Voor zover stichting LeV en [appellant sub 3A] en anderen betogen dat in de plantoelichting onjuistheden staan, overweegt de Afdeling dat wat daar ook van zij, de plantoelichting, anders dan de regels en de verbeelding, niet bindend is. Geen aanleiding bestaat voor het oordeel dat de door stichting LeV en [appellant sub 3A] en anderen gestelde onjuistheden tot een onjuiste uitleg van de verbeelding of de planregels zouden kunnen leiden.

Het betoog slaagt niet.

Vertrouwensbeginsel

11. Stichting LeV en [appellant sub 3A] en anderen betogen dat het bestemmingsplan is vastgesteld in strijd met het vertrouwensbeginsel. Hiertoe voeren zij, kort gezegd, aan dat voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpplan afspraken zijn gemaakt tussen omwonenden, kwekerij De Limieten en het gemeentebestuur. In dit verband heeft het gemeentebestuur volgens hen toezeggingen gedaan, voornamelijk door het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college). Het bestemmingsplan is volgens stichting LeV en [appellant sub 3A] en anderen in strijd met deze toezeggingen vastgesteld. [appellant sub 3A] en anderen betogen dat de raad, vanwege de toezeggingen van het college, het bestemmingsplan redelijkerwijs niet heeft kunnen vaststellen.

11.1. Aan het noordelijke gedeelte van het plangebied, ongeveer 3,5 hectare, is de bestemming "Natuur-Landschaps- en cultuurhistorische waarden" toegekend. Aan het zuidelijke gedeelte van het plangebied zijn de bestemmingen "Wonen" (ongeveer 0,68 hectare) en "Tuin" (ongeveer 1,45 hectare) toegekend.

11.2. Vaststaat dat de gronden van het plangebied oorspronkelijk waren betrokken bij het bestemmingsplan "Buitenwijken", vastgesteld door de raad op 7 november 2013. Niet in geschil is dat in het ontwerpbestemmingsplan "Buitenwijken" aan de kwekerij een bedrijfs/kwekerijbestemming was toegekend. Vaststaat dat bij het raadsbesluit van 7 november 2013 op verzoek van kwekerij De Limieten en omwonenden ervoor is gekozen de gronden van de kwekerij buiten dat bestemmingsplan te laten. In de toelichting bij dat raadsbesluit staat dat op het moment dat er overeenstemming is tussen buurtbewoners en de kwekerij, een passende procedure kan worden gestart. Als geen overeenstemming is bereikt, dan kan het onderdeel "Kwekerij" overeenkomstig het eerder ter visie gelegen ontwerpbestemmingsplan opnieuw aan de raad ter behandeling worden aangeboden, zo staat in de toelichting op het raadsbesluit. Niet in geschil is dat het college vervolgens in het collegeprogramma "Aan de Wind" heeft opgenomen dat partijen tot 1 december 2014 de tijd kregen om een gezamenlijk akkoord te bereiken.

11.3. Vaststaat dat een aantal omwonenden en de kwekerij op 27 oktober 2014 een verklaring hebben ondertekend waaruit volgt dat partijen zich kunnen vinden in de bouw van maximaal één woning op de gronden van de kwekerij, waarbij de bouwhoogte van het hoofdgebouw maximaal 7,5 meter mag bedragen. Niet in geschil is dat zich nadien in de zomer van 2015 een potentiële koper van de gronden van de kwekerij heeft aangediend die het college heeft verzocht bij het opstellen van de ontwerpplannen uit te gaan van een bouwhoogte van 15 meter. Evenmin is in geschil dat de kwekerij vervolgens het gemeentebestuur ervan op de hoogte heeft gesteld zich niet langer te kunnen vinden in zijn verklaring van 27 oktober 2014 voor zover daarin was overeengekomen dat de bouwhoogte

van het hoofdgebouw maximaal 7,5 meter zou bedragen. In het voorstel van het college van 25 oktober 2016 aan de raad staat dat het behoud van de bedrijfsbestemming op het perceel van de kwekerij niet langer door het college wordt voorgesteld, maar een woonfunctie met één hoofdgebouw met een maximaal oppervlak van 400 m² en een maximale bouwhoogte van 15 meter en bijgebouwen met een totale maximale oppervlakte van 800 m² en een maximale bouwhoogte van 7 meter. In het bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw op 11,5 meter gesteld.

11.4. [appellant sub 3A] en anderen hebben ter zitting desgevraagd toegelicht dat zij betogen dat het college daarmee in strijd met het vertrouwensbeginsel niet opnieuw een ontwerpplan in procedure heeft gebracht waarbij aan de gronden van de kwekerij een bedrijfsbestemming is toegekend. Nog daargelaten of het college daarmee in strijd heeft gehandeld met een eerdere toezegging op dit punt, overweegt de Afdeling dat de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan bij de raad berust en niet bij het college. Stichting LeV en [appellant sub 3A] en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat door of namens de raad verwachtingen zijn gewekt dat het plan in een bedrijfsbestemming voor een kwekerij zou voorzien. Hierbij neemt de Afdeling in aanmerking hetgeen in de toelichting van het raadsbesluit van 7 november 2013 staat, namelijk dat indien geen overeenstemming tussen de kwekerij en omwonenden wordt bereikt, een passende procedure wordt gestart en dat dan het onderdeel "Kwekerij" overeenkomstig het eerder ter visie gelegen ontwerpbestemmingsplan opnieuw aan de raad ter behandeling 'kan' worden aangeboden. De bedrijfsbestemming wordt daarmee als mogelijkheid geschetst en niet als enige optie. Bovendien staat ook in de nota van zienswijzen die hoort bij dat raadsbesluit dat een eventuele invulling van het terrein met woningbouw op voorhand niet wordt uitgesloten, maar dat teveel informatie ontbrak om een regeling op te nemen waarmee woningbouw gerealiseerd kan worden. Gezien het vorenstaande heeft de raad het plan op dit punt niet in strijd met het vertrouwensbeginsel vastgesteld.

Het betoog slaagt niet.

Onzorgvuldige voorbereiding

12. Voor zover stichting LeV en [appellant sub 3A] en anderen betogen dat het bestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid omdat zij in de periode na het zich aandienen van de potentiële koper en het terugtrekken van de verklaring van de kwekerij bij e-mail van 17 augustus 2016 onvoldoende bij de besluitvorming zijn betrokken, overweegt de Afdeling als volgt. De bestemmingsplanprocedure is aangevangen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op 31 maart 2017. Het bieden van inspraak voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan maakt geen onderdeel uit van de in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) geregelde bestemmingsplanprocedure. Het niet bieden van inspraak in deze fase heeft daarom geen gevolgen voor de rechtmatigheid van de bestemmingsplanprocedure en het bestemmingsplan.

Het betoog slaagt niet.

Provinciale verordening

13. Stichting LeV en [appellant sub 3A] en anderen betogen dat het bestemmingsplan in strijd met artikel 5c van de Provinciale Ruimtelijke Verordening van Noord-Holland (hierna: PRV) is vastgesteld. Volgens hen maakt het kwekerijterrein geen deel uit van bestaand stedelijk gebied en wordt in strijd met artikel 5c van de PRV het bebouwd oppervlak vergroot.

13.1. De raad stelt zich op het standpunt dat artikel 5c van de PRV niet op de voorliggende situatie van toepassing is.

13.2. Aan de gronden van de kwekerij en de bedrijfswoning, waaraan thans een woon- en een tuinbestemming zijn toegekend, was in het voorgaande bestemmingsplan "Buitenwijken", vastgesteld door de raad op 5 juni 1996 en goedgekeurd door het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland op 6 juli 1999, de bestemming "Kwekerij" met gedeeltelijk de aanduidingen "maximaal te bebouwen oppervlakte 1000" en "bebouwingsgrens" toegekend.

Artikel 8, eerste lid, van de planvoorschriften luidde: "De op de kaart voor kwekerij aangewezen gronden zijn bestemd voor het telen en - voor zover op de kaart aangegeven - verkopen van hout- en siergewassen, struiken en heesters met de bijbehorende opslag- en parkeergelegenheid."

Het derde lid luidde: "Als een verboden gebruik als bedoeld in artikel 21 lid 1 wordt in ieder geval beschouwd het gebruik van de achter de rooilijn gelegen gronden voor de uitstalling goederen ten behoeve van detailhandel."

Het vierde lid luidde:

"a. de bouw van gebouwen is uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlek;

b. de totale oppervlakte aan gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de kaart aangegeven maximum te bebouwen oppervlakte per bouwvlek;

c. de bouw van een dienstwoning met bijgebouwen is toegestaan;

[...]

h. achter de op de kaart aangegeven rooilijn mogen uitsluitend erfafscheidingen tot een hoogte van 2 m worden gebouwd."

13.3. Voor zover de raad is uitgegaan van de toepassing van artikel 5a van de PRV, overweegt de Afdeling, onder verwijzing naar haar overzichtsuitspraak van 28 juni 2017, [ECLI:NL:RVS:2017:1724](#), het volgende. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, onder i, van het Bro te kunnen worden aangemerkt. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voorzien in de bouw van slechts één burgerwoning, zodat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro. Gelet hierop is artikel 5a van de PRV, zoals deze luidde ten tijde van belang en zoals deze nog steeds luidt, niet van toepassing op de voorliggende situatie.

13.4. Bij de beoordeling of artikel 5c van de PRV van toepassing is, ziet de Afdeling zich vanwege de stellingname van de raad ter zitting allereerst gesteld voor de vraag of het plangebied bestaand stedelijk gebied betreft als bedoeld in artikel 1.1.1, onder h, van het Bro. Zoals al is overwogen in de overzichtsuitspraak van de Afdeling van 28 juni 2017, is het vaste jurisprudentie dat bij de beantwoording van de vraag of sprake is van bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 1.1.1, onder h, van het Bro beoordeeld dient te worden of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel

van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakte, en of het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorend geheel van openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur (uitspraken van 29 april 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:1340](#) (Veghel) en van 20 mei 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:1581](#) (Papendrecht)).

13.5. Nu het voorgaande bestemmingsplan op de gronden met de voorziene woon- en tuinbestemming voorzag in een agrarische functie en daarbij behorende bebouwing, maakt het plangebied geen deel uit van bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 1.1.1, onder h, van het Bro. Zoals in de overzichtsuitspraak is overwogen, maken omstandigheden als de situering van het plangebied aansluitend aan bebouwing en het omgeven zijn door een doorgaande weg, niet dat het plangebied kan worden aangemerkt als bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 1.1.1, onder h, van het Bro (uitspraken van 24 december 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:4654](#) (Lansingerland) en van 29 april 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:1340](#) (Veghel)). Gezien het vorenstaande stellen stichting LeV en [appellant sub 3A] en anderen terecht dat het plangebied buiten bestaand stedelijk gebied ligt.

13.6. Vervolgens ziet de Afdeling zich voor de vraag gesteld of de kleinschalige ontwikkeling is voorzien binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Gelet op het hetgeen hiervoor is overwogen in samenhang gezien met de definitie van 'stedelijke functies' in artikel 2, onder oo, van de PRV zoals deze luidde ten tijde van belang, is de Afdeling van oordeel dat de kleinschalige ruimtelijke ontwikkeling niet is voorzien in een bestaand bouwblok dat al voorzag in een stedelijke functie.

13.7. Gelet op het vorenstaande is de conclusie dat het bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied voorziet in een kleinschalige ontwikkeling terwijl deze niet wordt voorzien in een bestaand bouwblok dat reeds voor een stedelijke functie was voorzien. Dit is in strijd met artikel 5c, eerste lid, van de PRV. Het betoog slaagt.

13.8. Nu de raad ten onrechte niet is uitgegaan van de toepassing van artikel 5c, eerste lid, van de PRV, heeft de raad niet inzichtelijk gemaakt of en in hoeverre met toepassing van artikel 5c, derde lid, van de PRV, kan worden afgeweken van het eerste lid. In het kader van een definitieve geschillenbeslechting ziet de Afdeling aanleiding de raad hiertoe in de gelegenheid te stellen.

Omvang voorziene bouwmogelijkheden

14. Stichting LeV en [appellant sub 3A] en anderen betogen dat de raad heeft voorzien in dusdanig ruime bouwmogelijkheden, dat zij vrezen voor een aantasting van hun woon- en leefklimaat.

Hiertoe voeren zij onder meer aan dat de voorziene woning van 400 m² met een bouwhoogte van 11,5 meter en de daarbij behorende 800 m² aan bijgebouwen met een maximale bouwhoogte van 7 meter niet passend is in de cultuurhistorisch laag gelegen zanderij in landelijk gebied.

Wat betreft de voorziene bouwhoogte van het hoofdgebouw betogen stichting LeV en [appellant sub 3A] en anderen dat de raad, blijkens de toelichting van zijn besluit, ten onrechte heeft verondersteld dat omwonenden zich konden vinden in de voorziene bouwhoogte van het hoofdgebouw. Voorts is volgens hen ten onrechte voorzien in vergunningvrij bouwen, het behoud van de bestaande dienstwoning naast de voorziene nieuwe woning, de mogelijkheid om de voorziene bouwmogelijkheden nog eens met 5% te

vergroten en de onbeperkte bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de tuinbestemming. Verder is volgens [appellant sub 3A] en anderen in de planregels ten onrechte geen koppeling gemaakt tussen de bouw mogelijkheden binnen de tuinbestemming en de voorwaardelijke verplichting in artikel 5, lid 5.2.1, binnen de woonbestemming.

14.1. Ter zitting heeft [belanghebbende], eigenaar van de gronden in het plangebied, toegelicht dat in de huidige situatie nagenoeg geen uitbreidingsmogelijkheden meer bestaan voor de kwekerij en dat hij derhalve de kwekerij naar een andere locatie wenst te verplaatsen en de gronden van het plangebied wenst te verkopen. De Afdeling begrijpt het standpunt van de raad aldus dat hij meent dat de voorziene woonbestemming - gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van andere woningen - de voorkeur heeft boven de bedrijfsbestemming en/of kwekerij ter plaatse. Deze afweging komt de Afdeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet onredelijk voor. De Afdeling stelt vast dat op de gronden met de bestemming "Wonen" maximaal één hoofdgebouw van 400 m² is toegestaan, bestaande uit maximaal twee bouwlagen met kap en een bouwhoogte van maximaal 11,5 meter. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij het ten hoogste om een oppervlak van 800 m² mag gaan en de bouwhoogte maximaal 7 meter bedraagt. Het bouwvlak dat op de gronden met een woonbestemming is voorzien, heeft een oppervlak van ongeveer 5.500 m². Op de gronden met een tuinbestemming mogen, gelet op artikel 4, lid 4.2.1, van de planregels geen gebouwen worden gebouwd, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde.

14.2. Voor zover appellanten zich niet kunnen verenigen met de maximale bouwhoogte van de woning van 11,5 meter, heeft de raad toegelicht dat hij in zoverre aansluiting heeft gezocht bij de maximale bouwhoogte van omliggende woningen. Aan de hand van het bestemmingsplan "Buitenwijken" dat is vastgesteld door de raad op 7 november 2013, stelt de Afdeling vast dat de toegestane bouwhoogte van omliggende woningen inderdaad 11,5 meter bedraagt. In hetgeen stichting LeV en [appellant sub 3A] en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen aansluiten bij de voorziene bouwhoogte voor omliggende woningen. Voor zover appellanten vrezen voor een aantasting van hun uitzicht, overweegt de Afdeling dat een recht op een vrij en ongestoord uitzicht niet bestaat en dat ter zitting is gebleken dat het plangebied ongeveer 3 meter lager ligt dan de omliggende gronden. Wat betreft het betoog dat de raad daarmee is afgeweken van de bouwhoogte die in de gezamenlijke verklaring van de kwekerij en omwonenden van 27 oktober 2014 is overeengekomen, overweegt de Afdeling dat de raad de door het college voorgestelde bouwhoogte van het hoofdgebouw van 15 meter juist met inachtneming van die verklaring heeft verlaagd naar 11,5 meter. Dit impliceert dat de raad heeft onderkend dat omwonenden een bouwhoogte van maximaal 7,5 meter voorstonden. De Afdeling begrijpt de raad echter aldus dat hij ook tegemoet heeft willen komen aan de wensen van de eigenaar van de gronden en om die reden heeft gekozen voor de gulden middenweg. Dit acht de Afdeling geen onredelijke afweging van de in geding zijnde belangen.

Het betoog slaagt niet.

14.3. Het betoog van [appellant sub 3A] en anderen dat in de plantoelichting een onjuiste bouwhoogte wordt genoemd, kan niet leiden tot vernietiging van het bestreden besluit, omdat de plantoelichting niet juridisch bindend is en de planregels hieromtrent voldoende duidelijkheid bieden. Het betoog slaagt niet.

14.4. Het betoog van stichting LeV dat geen maximale bouwhoogte voor bijgebouwen is opgenomen mist feitelijke grondslag, nu in artikel 5, lid 5.2.3, onder c, van de planregels staat

dat de bouwhoogte van bijgebouwen niet meer dan 7 meter mag bedragen.
Dit betoog slaagt niet.

14.5. Verder ziet de Afdeling niet in waarom de raad volgens appellanten niet in redelijkheid heeft kunnen voorzien in het behoud van het gebouw van de bestaande dienstwoning naast de voorziene nieuwe woning. Hierbij neemt de Afdeling in aanmerking dat het behoud van de dienstwoning als bijgebouw niet afdoet aan artikel 5, lid 5.2.3, onder b, van de planregels op grond waarvan de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen op de gronden met een woonbestemming ten hoogste 800 m² mag bedragen. Voor zover appellanten vrezen voor dubbele bewoning op het perceel, overweegt de Afdeling onder verwijzing naar artikel 1, lid 74, van de planregels in samenhang bezien met artikel 5, leden 5.1, aanhef en onder a, en 5.2.2, onder f, van de planregels dat dit een kwestie van handhaving betreft die in deze procedure niet aan de orde kan komen.

Het betoog slaagt niet.

14.6. Voor zover stichting LeV en [appellant sub 3A] en anderen nog hebben gewezen op de mogelijkheden van vergunningvrij bouwen en de mogelijkheid om de voorziene bouwmogelijkheden met 5% te vergroten, overweegt de Afdeling dat zij niet aannemelijk hebben gemaakt dat hierdoor een onevenredig nadelige situatie ontstaat voor omwonenden. Het betoog slaagt niet.

14.7. Verder ziet de Afdeling niet in waarom de raad redelijkerwijs niet heeft kunnen afzien van een koppeling tussen de bouwmogelijkheden binnen de tuinbestemming en de voorwaardelijke verplichting in artikel 5, lid 5.2.1, van de planregels binnen de woonbestemming. Hierbij neemt de Afdeling onder verwijzing naar de artikelen 4, lid 4.2.1, en 5.2 van de planregels, in aanmerking dat op de gronden met de bestemming "Tuin" - anders dan op de gronden met de bestemming "Wonen" - de bouw van gebouwen niet is toegestaan, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het betoog slaagt niet.

14.8. Voor zover stichting LeV en [appellant sub 3A] en anderen de bouw van een onoverdekt zwembad, een paddock en voorzieningen voor een tennisbaan vrezen, overweegt de Afdeling dat voormelde voorzieningen, behoudens de bouw van een paddock binnen de tuinbestemming, niet bij recht zijn voorzien, doch slechts na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid. Op grond van artikel 4, lid 4.2.2, van de planregels is de aanleg van een paddock binnen de tuinbestemming niet toegestaan. De toepassing van de afwijkingsbevoegdheden voor een onoverdekt zwembad en een tennisbaan zijn, gelet op de leden 4.3.1, 4.3.2, 5.3.2 en 5.3.3 op gronden met de bestemming "Tuin" en "Wonen", slechts toegestaan onder de voorwaarde dat (in ieder geval) geen onevenredige aantasting van de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de aangrenzende percelen optreedt. Evenmin mogen de natuur-, landschappelijke en de cultuurhistorische waarden onevenredig worden aangetast. Gelet op lid 5.3.1, aanhef en onder a, b, en f, mag bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid op de gronden met een woonbestemming slechts worden voorzien in een paddock van maximaal 1.200 m² indien deze door groenvoorzieningen aan het zicht van omwonenden wordt onttrokken en de omheining uit natuurlijk materiaal bestaat. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad de belangen van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldoende gewaarborgd met de voorwaarden die zijn gesteld aan de toepassing van voormelde afwijkingsbevoegdheden. Over het betoog van stichting LeV dat de raad redelijkerwijs niet heeft kunnen afzien van de opname van regels ter voorkoming van lichtvervuiling, overweegt de Afdeling dat zij dit betoog niet volgt. Hierbij neemt de Afdeling in aanmerking dat de raad heeft toegelicht dat dergelijke voorschriften evenmin gelden voor

omliggende woonpercelen, met het beëindigen van de kwekerij minder machines en andere activiteiten nodig zijn die licht produceren, hetgeen leidt tot een positieve bijdrage aan de stilte en duisternis in het gebied en de raad dit aspect bovendien voldoende geborgd mocht achten met de hiervoor beschreven afwijkingsvoorwaarden. Stichting LeV heeft niet aannemelijk gemaakt dat de raad zich niet in redelijkheid op dit standpunt heeft kunnen stellen. Gezien het vorenstaande ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad geen afwijkingsbevoegdheden heeft mogen opnemen voor een paddock, een onoverdekt zwembad en voorzieningen voor een tennisbaan.

14.9. Voor zover stichting LeV en [appellant sub 3A] en anderen betogen dat de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de tuinbestemming ten onrechte niet is beperkt, overweegt de Afdeling, onder verwijzing naar hetgeen hiervoor is overwogen, dat dit betoog feitelijke grondslag mist.

Het betoog slaagt niet.

14.10. Voor zover stichting LeV en [appellant sub 3A] en anderen nog hebben aangevoerd dat het plan leidt tot ongewenste precedentwerking bij andere bouwinitiatieven in het plangebied en/of de omgeving, overweegt de Afdeling dat, wat daar ook van moge zijn, tegen die bouwinitiatieven (beroeps)procedures zullen kunnen worden gevoerd. Het betoog slaagt niet.

14.11. Wat betreft het betoog dat de voorziene woning en de daarbij behorende bouwmogelijkheden niet passen in de cultuurhistorisch laag gelegen zanderij in landelijk gebied, overweegt de Afdeling dat het bestemmingsplan als geheel volgens de raad tot een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied leidt. In hetgeen stichting LeV en [appellant sub 3A] en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op dit standpunt heeft kunnen stellen. Hierbij neemt de Afdeling in aanmerking hetgeen reeds hiervoor is overwogen en dat in plaats van de kwekerij ongeveer 3,5 hectare aan gronden met de bestemming "Natuur- landschaps- en cultuurhistorische waarden" is voorzien.

14.12. Gelet op het voorgaande en met inachtneming van de aard en de situering van de voorziene ontwikkeling in een gebied dat aan de west-, oost- en zuidkant is omgeven door ruime veelal vrijstaande woningen met grote tuinen, ziet de Afdeling niet in waarom de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de voorziene bouwmogelijkheden geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden tot gevolg hebben.

Het beroep van [appellant sub 3A] en anderen voor het overige

Voorwaardelijke verplichting rechtsonzeker

15. Voor zover [appellant sub 3A] en anderen betogen dat artikel 5, lid 5.2.1, van de planregels rechtsonzeker is, volgt de Afdeling dit betoog niet, omdat een redelijke lezing van de bepaling met zich brengt dat het om cumulatieve voorwaarden gaat. Het betoog slaagt niet.

Natuur

16. [appellant sub 3A] en anderen betogen dat ten onrechte geen onderzoek is gedaan naar de gevolgen van het plan op de omliggende natuurgebieden. Met de verrichte quickscan heeft de raad volgens hen redelijkerwijs niet kunnen volstaan gezien de ligging van het plangebied nabij de beschermde natuurgebieden Limitische Heide en Nieuw Bussumerheide/Vliegheide.

16.1. In paragraaf 4.8 van de plantoelichting worden de gevolgen van het bestemmingsplan voor de natuur beschreven.

16.2. Voor zover het betoog van [appellant sub 3A] en anderen aldus moet worden begrepen dat zij betogen dat het bestemmingsplan in strijd met artikel 19, eerste lid, onder c, van de PRV zoals deze luidde ten tijde van belang, is vastgesteld, overweegt de Afdeling het volgende. Vaststaat dat het plangebied ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geen deel uitmaakte van een gebied dat op kaart 4 behorend bij de PRV als Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland) was aangewezen (en overigens nu ook niet als deel van het Natuurnetwerk Nederland is aangewezen). Verder staat vast dat ten oosten en ten zuiden van het plangebied de beschermde bos- en heidegebieden Limitische Heide en Nieuw Bussumerheide/Vliegheide liggen. Deze gebieden maakten ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan wel deel uit van de EHS (en thans van het Natuurnetwerk Nederland). Onder verwijzing naar haar uitspraak van 16 september 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:2929](#) overweegt de Afdeling dat uit artikel 19 van de PRV, zoals dat luidde ten tijde van belang, niet kan worden afgeleid dat dit artikel ook geldt voor gronden die buiten de EHS (thans: Natuurnetwerk Nederland) liggen.

16.3. Dat artikel 19 van de PRV zoals deze luidde ten tijde van belang, niet van toepassing is op de voorliggende situatie, betekent niet dat de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen rekening hoefde te houden met de nabij gelegen natuurgebieden Limitische Heide en Nieuw Bussumerheide/Vliegheide. De norm van een goede ruimtelijke ordening, zoals neergelegd in artikel 3.1 van de Wro, brengt immers met zich dat de gevolgen van het plan aanvaardbaar moeten zijn voor de omgeving. In dit verband heeft de raad toegelicht dat het bestemmingsplan is gericht op de beëindiging van de bedrijfsvoering van de kwekerij in het plangebied, hetgeen volgens de raad zal leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In hetgeen [appellant sub 3A] en anderen hebben aangevoerd, ziet de Afdeling, zoals zij onder 14.11 al heeft overwogen, geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op dit standpunt heeft kunnen stellen. Hierbij neemt de Afdeling in aanmerking dat de verkeersgeneratie blijkens de plantoelichting als gevolg van het plan zal afnemen. Personeel, leveranciers en bezoekers zullen niet meer af- en aanrijden. Daarnaast voorziet de toekenning van de bestemming "Natuur- Landschaps- en cultuurhistorische waarden" aan het grootste deel van de bedrijfsgronden van de kwekerij volgens de raad in het terugbrengen van de zanderij die deel uitmaakt van het stuwwallenlandschap. Gezien het vorenstaande ziet de Afdeling in hetgeen [appellant sub 3A] en anderen hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen volstaan met hetgeen in paragraaf 4.8 van de plantoelichting staat geschreven.

Het betoog slaagt niet.

Waterhuishouding

17. [appellant sub 3A] en anderen betogen dat de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding onvoldoende inzichtelijk zijn gemaakt. In dit verband wijzen zij op paragraaf 3.3 van de plantoelichting waarin staat dat mogelijk een sloot aan de westzijde van het plangebied wordt doorgetrokken.

17.1. In paragraaf 4.8 van de plantoelichting staat dat voor de ontwikkeling geen verandering van de waterhuishouding nodig is. Voor zover het betoog van [appellant sub 3A] en anderen aldus moet worden begrepen dat niet inzichtelijk is op welke wijze de afwatering in het gebied wordt geregeld en dat daardoor niet inzichtelijk is of het bestemmingsplan uitvoerbaar is, overweegt de Afdeling het volgende. In het kader van een beroep tegen een

bestemmingsplan kan een betoog dat ziet op de uitvoerbaarheid van dat plan slechts leiden tot vernietiging van het bestreden besluit indien en voor zover het aangevoerde leidt tot de conclusie dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet kan worden uitgevoerd binnen de planperiode van in beginsel tien jaar. De exacte wijze waarop de waterhuishouding bij de uitvoering van het bestemmingsplan wordt vormgegeven, heeft geen betrekking op het bestemmingsplan zelf maar op de uitvoering daarvan.

Uitvoeringsaspecten kunnen in deze procedure niet aan de orde komen. Gelet op het voorgaande geeft de ongemotiveerde stelling van [appellant sub 3A] en anderen geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich op voorhand niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het bestemmingsplan geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het gebied. Dat in de plantoelichting staat dat mogelijk een sloot aan de westzijde van het plangebied wordt doorgetrokken, maakt dit niet anders, omdat dit uitvoeringsaspect niet bepalend is voor de mogelijkheid het plan binnen de planperiode uit te voeren.

Het betoog slaagt niet.

Zienswijze herhaald en ingelast

18. [appellant sub 3A] en anderen hebben in het beroepschrift nog verwezen naar de inhoud van de zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. [appellant sub 3A] en anderen hebben in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn. Het betoog slaagt niet.

Overig

19. In hetgeen [appellant sub 3A] en anderen voor het overige hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de door [appellant sub 3A] en anderen bestreden plandelen strekken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening of dat het besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van stichting LeV voor het overige

Zienswijze herhaald en ingelast

20. Stichting LeV heeft in het beroepschrift nog verwezen naar de inhoud van de zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. Stichting LeV heeft in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn. Het betoog slaagt niet.

Overig

21. In hetgeen stichting LeV voor het overige heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de door stichting LeV bestreden plandelen strekken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening of dat het besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Conclusie

Opdracht

22. 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 het in 13.7 en 13.8 omschreven gebrek binnen de hierna te noemen termijn te herstellen. De raad dient daartoe alsnog inzichtelijk te maken of en in hoeverre met toepassing van artikel 5c, derde lid, van de PRV, kan worden afgeweken van de PRV. De raad dient de Afdeling de uitkomst van voormelde opdracht mede te delen en een eventueel gewijzigd of nieuw besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen. Afdeling 3.4 van de Awb behoeft bij de voorbereiding van een gewijzigd of nieuw besluit niet opnieuw te worden toegepast. 23. Het beroep van [appellant sub 3A] en anderen zal, voor zover ingediend door [appellante sub 1], [appellant sub 3B], [appellant sub 3C], [appellant sub 3D], [appellant sub 3E], [appellant sub 3F], [appellant sub 3G] en [appellant sub 3H], in de einduitspraak niet-ontvankelijk worden verklaard.

Proceskosten

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

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Huizen op om in het beroep van Stichting de Limiten en Valkeveen en [appellant sub 3A] en anderen:

- binnen 20 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin onder 13.7 en 13.8 is overwogen het besluit van 9 november 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Zanderij [belanghebbende]" te herstellen en;
- de Afdeling en andere partijen de uitkomst daarvan mede te delen en een eventueel nieuw te nemen besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

Aldus vastgesteld door mr. J.C. Kranenburg, voorzitter, en mr. F.C.M.A. Michiels en mr. D.J.C. van den Broek, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.C. Koziolek-Stoof, griffier.

w.g. Kranenburg w.g. Koziolek-Stoof
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 20 maart 2019

749.

Bijlage 1 Relevante planregels en andere regelgeving

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 8:51d

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.

Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 1.1.1

1 In dit besluit en de hierop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

[...]

h. bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;

i. stedelijke ontwikkeling: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;

[...]

Artikel 3.1.6

1 Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

[...]

b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;

[...]

Provinciale Ruimtelijke Verordening van Noord-Holland zoals deze luidde ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan

Artikel 2 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

[...]

k. bestaand stedelijk gebied: gebied als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening;

[...]

y. kleinschalige ontwikkeling: nieuwe bebouwing voor stedelijke functies die gelet op de kleinschaligheid en beperkte ruimtelijke gevolgen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening;

[...]

oo. stedelijke functies: functies die verband houden met wonen, bedrijven, voorzieningen, stedelijk water en stedelijk groen;

pp. stedelijke ontwikkeling: ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening;

Artikel 5a Nieuwe stedelijke ontwikkeling

1. Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als

deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Artikel 5c Kleinschalige ontwikkeling

1. Een bestemmingsplan maakt een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal woningen mag hierbij niet toenemen.

[...]

3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied indien dit op grond van een ander artikel in deze verordening is toegestaan.

Artikel 19 Ecologische hoofdstructuur en provinciale Ecologische Verbindingszones

1. Voor de gronden aangeduid op kaart 4 en op de digitale verbeelding ervan, als Ecologische Hoofdstructuur en als Ecologische Verbindingszone, geldt dat:

[...]

c. een bestemmingsplan geen bestemmingen en regels bevat die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van de Ecologische Hoofdstructuur en de Ecologische Verbindingszone significant aantasten;

[...].

Planregels

Artikel 1 Begrippen

1.74 Woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden

Artikel 3 Natuur-Landschaps- en cultuurhistorische waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Landschaps- en cultuurhistorische waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige dan wel terug te brengen natuur- en landschappelijke- en cultuurhistorische waarden.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen;

b. behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige eigen natuur- en landschappelijke- en cultuurhistorische waarden;

c. bij deze bestemming behorende groenvoorzieningen, waterpartijen en onverharde paden.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouw van een paddock is niet toegestaan;
- b. de bouw van een zwembad en voorzieningen voor een tennisbaan zijn uitsluitend via afwijking en volgens de voorwaarden ingevolge artikel 4.3 toegestaan;
- c. de bouw van erf- en perceelafscheidings is uitsluitend via afwijking en volgens de voorwaarden ingevolge artikel 4.3 toegestaan;
- d. de bouw van kunstobjecten is uitsluitend via afwijking en volgens de voorwaarden ingevolge artikel 4.3 toegestaan;
- e. de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is uitsluitend via afwijking en volgens de voorwaarden ingevolge artikel 4.3 toegestaan.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Onoverdekt zwembad

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 ten behoeve van een onoverdekt zwembad mits:

- a. het zwembad vanaf de openbare weg door groenvoorzieningen aan het zicht wordt onttrokken;
- b. er sprake is van ten hoogste 1 zwembad binnen het plangebied;
- c. de oppervlakte van het zwembad niet meer bedraagt dan 10% van de tuinbestemming met een maximum van 100 m²;
- d. de afstand van het zwembad tot de perceelgrenzen minimaal 20 meter bedraagt ;
- e. de bouwhoogte van het onoverdekte zwembad maximaal 0,2 meter bedraagt;
- f. er geen onevenredige aantasting van de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de aangrenzende percelen ontstaat;
- g. de natuur-, landschappelijke en de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

4.3.2 Tennisbaan

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 ten behoeve van voorzieningen voor een tennisbaan mits:

- a. een tennisbaan door groenvoorzieningen aan het zicht van omwonenden wordt onttrokken;
- b. er sprake is van ten hoogste 1 tennisbaan binnen het plangebied;

- c. het oppervlak van een tennisbaan niet meer bedraagt dan maximaal 500 m²;
- d. de kleur van het half verharde oppervlak van de tennisbaan in harmonie met de omgeving is;
- e. de afstand van de tennisbaan tot de perceelgrens minimaal 20 m bedraagt;
- f. er geen onevenredige aantasting van de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de aangrenzende percelen ontstaat;
- g. de natuur-, landschappelijke en de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een woning, daaronder begrepen beroep-aan-huis;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen, verhardingen en water.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

5.2.1 Voorwaardelijke verplichting

Het realiseren, overeenkomstig het bepaalde in lid 5.1, van een hoofdgebouw en bijbehorende bebouwing is uitsluitend toegestaan indien:

- a. de bestaande bedrijfs- en overige bebouwing is gesloopt, uitgezonderd de bestaande dienstwoning als deze in het nieuwe plan wordt gebruikt als bijgebouw;
- b. de bedrijfsgebonden bomen en beplanting zijn verwijderd;
- c. de bestemming Natuur- Landschaps- en cultuurhistorische waarden ter plaatse van de als zodanig bestemde gronden is verwezenlijkt.

5.2.2 Hoofdgebouwen

- a. het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. er is ten hoogste één hoofdgebouw toegestaan;
- c. de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 400 m²;
- d. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven bouwhoogte;
- e. het hoofdgebouw worden gebouwd in maximaal twee bouwlagen met kap;
- f. in het bouwvlak mag ten hoogste één woning worden gebouwd.

5.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 800 m²;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 7 m bedragen.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouw van een zwembad, een paddock en voorzieningen voor een tennisbaan zijn uitsluitend via afwijking en volgens voorwaarden ingevolge artikel 5.3 toegestaan;
- b. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 7,5 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

5.3.1 Paddock

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.4 ten behoeve van een paddock mits:

- a. maximaal één paddock binnen de bestemming wordt aangelegd;
- b. de paddock door groenvoorzieningen aan het zicht van omwonenden wordt onttrokken;
- c. het oppervlak van de paddock niet meer bedraagt dan een maximum van 1.200 m²;
- d. de afstand van de paddock tot de perceelgrens minimaal 20 m bedraagt;
- e. de omheining van de paddock niet hoger is dan 1,2 m;
- f. de omheining van de paddock uit natuurlijk materiaal bestaat;
- g. zorg wordt gedragen voor een geurvrije mestopslag.

5.3.2 Onoverdekt zwembad

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.4 ten behoeve van een onoverdekt zwembad mits:

- a. het zwembad vanaf de openbare weg door groenvoorzieningen aan het zicht wordt onttrokken;
- b. er sprake is van ten hoogste 1 zwembad binnen het plangebied;
- c. de oppervlakte van het zwembad niet meer bedraagt dan 10% van de tuinbestemming met een maximum van 100 m²;
- d. de afstand van het zwembad tot de perceelgrenzen minimaal 20 meter bedraagt;
- e. de bouwhoogte van het onoverdekte zwembad maximaal 0,2 meter bedraagt;
- f. er geen onevenredige aantasting van de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de

aangrenzende percelen ontstaat

g. de natuur-, landschappelijke en de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

5.3.3 Tennisbaan

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.4 ten behoeve van voorzieningen voor een tennisbaan mits:

- a. een tennisbaan door groenvoorzieningen aan het zicht van omwonenden wordt onttrokken;
- b. er sprake is van ten hoogste 1 tennisbaan binnen het plangebied;
- c. het oppervlak van een tennisbaan niet meer bedraagt dan maximaal 500 m²;
- d. de kleur van het half verharde oppervlak van de tennisbaan in harmonie met de omgeving is;
- e. de afstand van de tennisbaan tot de perceelgrens minimaal 20 m bedraagt;
- f. er geen onevenredige aantasting van de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de aangrenzende percelen ontstaat;
- g. de natuur-, landschappelijke en de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.