

Uitspraak 201607326/1/R6

Datum van uitspraak: woensdag 21 juni 2017

Tegen: de raad van de gemeente Weesp

Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Noord-Holland

ECLI: **ECLI:NL:RVS:2017:1635**

201607326/1/R6.

Datum uitspraak: 21 juni 2017

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Weesp,
2. [appellant sub 2], wonend te Weesp,
3. [appellant sub 3], gevestigd te Weesp,
4. [appellant sub 4], wonend te Weesp,
5. [appellant sub 5], wonend te Muiden,
6. VolkerWessels Vastgoed B.V. en anderen, gevestigd te Nieuwegein,

en

de raad van de gemeente Weesp,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 11 juli 2016 heeft de raad het bestemmingsplan "Bloemendalerpolder Weesp" (hierna: het plan), het bestemmingsplan "Bloemendalerpolder voormalig grondgebied Muiden" (hierna: het plan Muiden) en het bij beide plannen behorende exploitatieplan "Bloemendalerpolder" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 4], [appellant sub 5] en VolkerWessels en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening heeft desverzocht een deskundigenbericht uitgebracht (hierna: het StAB-verslag). [appellant sub 1], [appellant sub 2], VolkerWessels en anderen en de raad hebben hun zienswijze daarop naar voren gebracht.

[appellant sub 1], VolkerWessels en anderen en de raad hebben nadere stukken ingediend.

Desgevraagd heeft GEM Bloemendalerpolder C.V. een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 31 maart 2017, waar [appellant sub 1], bijgestaan door mr.

L.J. van Pelt, rechtsbijstandverlener te Zwolle, [appellant sub 2], vertegenwoordigd door mr. M.P.A. Oogjen, advocaat te Nieuwegein, en [gemachtigde], [appellant sub 3], vertegenwoordigd door ing. I.T.G.M. Martens, rechtsbijstandverlener te Utrecht, [appellant sub 4], vertegenwoordigd door mr. K.E.M. Tilleman, advocaat te Arnhem, [appellant sub 5], vertegenwoordigd door mr. K.E.M. Tilleman, advocaat te Arnhem, VolkerWessels en anderen, vertegenwoordigd door mr. S.W. Derksen, advocaat te Utrecht, en de raad, vertegenwoordigd door M. Tromp, mr. M. Lammens, ir. L.M. Snel, A. Tempelaars en F. Dinkla, zijn verschenen. Voorts is ter zitting als partij gehoord GEM Bloemendalerpolder C.V., vertegenwoordigd door mr. J.C. Ellerman, advocaat te Amsterdam, en F. Langeslag.

Overwegingen

Toetsingskader

1. 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.

Het plan

2. Het plan en het plan Muiden voorzien in de transformatie van de Bloemendalerpolder tot een woningbouwlocatie en groen- en recreatiegebied.

Ten tijde van de terinzagelegging van de ontwerpplannen lag het plangebied van het bestemmingsplan "Bloemendalerpolder Weesp" in de gemeente Weesp en lag het plangebied van het bestemmingsplan "Bloemendalerpolder voormalig grondgebied Muiden" in de toenmalige gemeente Muiden. Daarna heeft een grenswijziging plaatsgevonden. Ten tijde van de vaststelling van de besluiten lagen beide plangebieden in de gemeente Weesp.

2.1. Het wettelijk kader is opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak. De bijlage maakt deel uit van deze uitspraak.

Het beroep van [appellant sub 1]

Inleiding

3. [appellant sub 1] heeft een veehouderij aan de [locatie 1] te Weesp en betoogt dat het plan leidt tot een onevenredige beperking van zijn bedrijfsmogelijkheden.

Omvang bedrijfsactiviteiten en bebouwing

4. [appellant sub 1] betoogt dat ten onrechte slechts is voorzien in een agrarisch bedrijf met 20 vleesrunderen. In afwijking van de bestaande situatie, de melding Activiteitenbesluit en de vergunning als bedoeld in de Natuurbeschermingswet 1998 (hierna: Nbw-vergunning) is volgens hem ten onrechte niet tevens voorzien in het bedrijfsmatig houden en fokken (hierna tezamen: houden) van 3 paarden en 10 schapen. Voorts is ten onrechte niet voorzien in de bestaande paardenstal in het achterhuis van de bedrijfswoning, de mestopslag, de voeropslag en de agrarische activiteiten op het erf.

4.1. De raad stelt dat bij een controle is gebleken dat geen sprake is van het houden van schapen en paarden. Voorts is sprake van een agrarisch bedrijf van zeer beperkte omvang. Het houden van paarden is altijd aangemerkt als hobbymatig. Tevens is onvoldoende ruimte beschikbaar om bedrijfsmatig paarden en schapen te houden. Verder zal het bedrijf op termijn worden beëindigd. [appellant sub 1] is op zoek naar een alternatieve locatie en heeft de bij het ouderlijk bedrijf behorende agrarische gronden verkocht, aldus de raad.

4.2. Het plan voorziet ter plaatse van de gronden van [appellant sub 1] aan de [locatie 1] in de bestemming

"Wonen - 2". Ter plaatse van de veestal is voorzien in een bouwvlak en de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - 2". Het plan voorziet voorts in een bouwvlak ter plaatse van de bedrijfswoning, waaronder het achterhuis waar een stal voor 3 paarden aanwezig is.

De planregeling voor deze bestemming is neergelegd in artikel 13 van de planregels, zoals opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak. Gelet op artikel 1.3, aanhef en onder c, van de planregels is ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - 2", en daarmee ter plaatse van de veestal, een agrarisch bedrijf met ten hoogste 20 stuks vleesrundvee toegestaan.

4.3. Niet in geschil is dat de bedrijfswoning met paardenstal en de veestal met een bouwvergunning zijn opgericht. [appellant sub 1] heeft toegelicht dat hij vanaf 2005 een paarden- en schapenfokkerij heeft gehad. Voor deze activiteiten is in 2005 een milieuvergunning verleend. Vanaf 2015 is de nadruk komen te liggen op embryo-transplantatie van vleesrundvee. Ter zitting heeft hij medegedeeld dat ook het houden van paarden een essentieel deel van de bedrijfsvoering vormt. Voorts heeft [appellant sub 1] een Nbw-vergunning van 2 november 2015 overgelegd. Daarin zijn in de bestaande vergunde situatie 30 schapen en 18 paarden vermeld. Met de Nbw-vergunning is dat gewijzigd in 20 vleesrunderen, 10 schapen en 3 paarden. Dit komt overeen met de aantallen vermeld in de melding Activiteitenbesluit van 6 februari 2015.

Bij het StAB-verslag zijn stukken gevoegd waaruit blijkt dat in de periode 2014-2016 46 paarden/veulens zijn verkocht en in de periode 2015-2016 32 schapen zijn verkocht.

4.4. Naar aanleiding van de melding heeft de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek op 10 augustus 2015 een controle uitgevoerd. De Omgevingsdienst heeft geconstateerd dat binnen de inrichting geen paarden aanwezig zijn, dat 20 vleesrunderen worden gehouden en dat hobbymatig geringe aantallen pluimvee, konijnen en geiten worden gehouden.

[appellant sub 1] heeft hierover toegelicht dat de schapen slechts drie maanden in de winterperiode binnen de inrichting worden gehouden. Op de dag van de controle werden de paarden elders beweid.

4.5. Gelet op de Nbw-vergunning, de melding, de in het StAB-verslag vermelde stallingsruimte voor paarden en schapen en de overgelegde stukken omtrent de verkoop van paarden en schapen acht de Afdeling aannemelijk dat [appellant sub 1] naast 20 stuks vleesrundvee ook bedrijfsmatig 10 schapen en 3 paarden houdt. Met een enkele controle door de omgevingsdienst heeft de raad niet aannemelijk gemaakt dat deze activiteiten niet dan wel niet meer bedrijfsmatig plaatsvinden.

Voorts stelt de Afdeling vast dat het plan niet voorziet in de bestaande aanwezigheid van de paardenstal in het achterhuis van de bedrijfswoning, de bestaande locatie van de mestopslag, de voeropslag en het gebruik van het erf voor agrarische activiteiten.

Wat betreft het standpunt van de raad dat [appellant sub 1] op zoek is naar een alternatieve locatie en dat de bij het ouderlijk bedrijf behorende agrarische gronden zijn verkocht, heeft [appellant sub 1] gesteld dat het gemeentebestuur niet actief mee heeft gewerkt aan bedrijfsverplaatsing en dat geen agrarische gronden zijn verkocht. De raad heeft dit niet weersproken.

Voor zover de raad het bestaande gebruik en de aanwezige bebouwing niet heeft onderkend, is het besluit genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid als bedoeld in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Voor zover de raad dit wel heeft onderkend, maar onder het overgangsrecht heeft willen brengen, berust het plan niet op een deugdelijke motivering als bedoeld in artikel 3:46 van de Awb, nu geen zicht bestaat op beëindiging van het gebruik en het bestaan van de bebouwing. Het betoog slaagt.

5. Voor zover [appellant sub 1] betoogt dat hij onevenredig wordt belemmerd in de bedrijfsvoering omdat niet is voorzien in uitbreidingsmogelijkheden, stelt de Afdeling vast dat de wens tot uitbreiding bij de raad bekend was. Niet is gebleken dat de raad de belangen van [appellant sub 1] bij een eventuele uitbreiding bij de belangenafweging heeft betrokken. Het plan berust op dit punt niet op een deugdelijke motivering als bedoeld in artikel 3:46 van de Awb. Het betoog slaagt.

Geur

6. [appellant sub 1] betoogt dat het plan ten onrechte de eigen bedrijfswoning aan de [locatie 1] duidt als een reguliere woning, met het gevolg dat deze ten aanzien van het bedrijf van [appellant sub 1] als geurgevoelig object moet worden aangemerkt.

6.1. Het Activiteitenbesluit milieubeheer verwijst voor de definitie van 'geurgevoelig object' naar de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv).

Een bedrijfswoning is een geurgevoelig object als bedoeld in artikel 1 van de Wgv, met dien verstande dat alleen geurgevoelige objecten die geen deel uitmaken van een inrichting voor bescherming ten opzichte van die inrichting in aanmerking komen. De Wgv beoogt uitsluitend de gevolgen van een inrichting voor haar omgeving te reguleren, zodat de eigen geurgevoelige objecten niet worden beschermd tegen geurhinder van de eigen dierenverblijven. Zie in dit verband de uitspraak van de Afdeling van 8 juli 2009, [ECLI:NL:RVS:2009:BJ1911](#).

6.2. Zoals hiervoor is overwogen voorziet het plan voor het perceel van [appellant sub 1] in de bestemming "Wonen - 2". Het gebruik van de woning is niet beperkt tot de drijver van de inrichting. Daaruit volgt dat de woning van [appellant sub 1] onbedoeld, naar moet worden aangenomen, een geurgevoelig object vormt ten opzichte van de inrichting van [appellant sub 1]. Het besluit is op dit punt genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid als bedoeld in artikel 3:2 van de Awb. Het betoog slaagt.

7. [appellant sub 1] betoogt dat het plan ter plaatse van de bestemmingen "Woongebied" en "Wonen - 2" ten onrechte in nieuwe geurgevoelige objecten voorziet. Ten onrechte is volgens hem geen rekening gehouden met de vaste afstanden voor paarden en de mestopslag enerzijds en de geurcirkel voor het vleesrundvee en de schapen tezamen anderzijds. Voorts is de geurcirkel op onjuiste wijze berekend. Daardoor wordt hij in zijn bedrijfsactiviteiten belemmerd en kan geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd, aldus [appellant sub 1].

7.1. Zoals hiervoor onder 4.5 is overwogen, heeft de raad miskend dat [appellant sub 1] naast 20 stuks rundvee ook 10 schapen en 3 paarden bedrijfsmatig houdt. Tevens heeft de raad geen rekening gehouden met de aanwezigheid van een mestopslag. Zowel de aanwezigheid van schapen, paarden en mestopslag is van belang voor de omvang van de aanduiding "Gebiedsaanduiding milieuzone - geurzone - 2" als bedoeld in artikel 24.2 van de planregels. Reeds hierom is het plan in zoverre in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het betoog slaagt.

7.2. De raad zal zich op dit punt opnieuw dienen te beraden. Hij dient daarbij tevens te betrekken de kwalificatie van het bestaande gebouw Korte Muiderweg 57c en de in het plan voorziene nieuwe geurgevoelige objecten in de nabijheid van [locatie 1]. In dit verband merkt de Afdeling ten overvloede op dat het standpunt van de raad dat Korte Muiderweg 57c voor de beoordeling van het aspect geur als maatgevende woning moet worden aangemerkt, haar op voorhand niet overtuigt. Met name niet tegen de achtergrond van de mededeling van de raad dat het hier gaat om een gebouw dat is vergund als veestal met dagverblijf dat thans wordt gebruikt als woning maar zal worden gesloopt en ten aanzien waarvan in het plan niet is voorzien in een woonbestemming.

Wat betreft de in het plan voorziene woonbestemming tekent de Afdeling aan dat het hem voorkomt dat deze woningen zijn geprojecteerd binnen de vanwege schapen en paarden op grond van het Activiteitenbesluit in acht te nemen afstanden.

Voorts overweegt de Afdeling, zoals zij eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 26 september 2012, [ECLI:NL:RVS:2012:BX8286](#), dat niet zonder meer mag worden aangenomen dat bij een woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd indien de afstand tussen een inrichting die onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit valt en een burgerwoning minder bedraagt dan de afstand in het Activiteitenbesluit.

Conclusie

8. Het beroep van [appellant sub 1] is gegrond. In hetgeen [appellant sub 1] heeft aangevoerd ziet de

Afdeling aanleiding om het bestreden besluit te vernietigen voor zover:

- niet is voorzien in het bedrijfsmatig houden van 10 schapen en 3 paarden;
- niet is voorzien in de bouwkundige aanwezigheid van de paardenstal in het achterhuis van de bedrijfswoning, de bestaande locatie van de mestopslag, de voeropslag en het gebruik van het erf voor agrarische activiteiten;
- niet is voorzien in een als zodanig bestemde bedrijfswoning;
- het betreft de aanduiding "Gebiedsaanduiding milieuzone - geurzone - 2".

Gelet op de samenhang ziet de Afdeling aanleiding om het plandeel met de bestemming "Wonen - 2" voor het perceel van [appellant sub 1] en de bijbehorende aanduiding "Gebiedsaanduiding milieuzone - geurzone - 2" geheel te vernietigen.

In hetgeen [appellant sub 1] heeft aangevoerd ziet de Afdeling voorts aanleiding om het bestreden besluit te vernietigen voor zover het betreft de plandelen met de bestemmingen "Wonen - 2" en "Woongebied" voor nieuwe woningen binnen 100 m van de paardenstal in het achterhuis en de mestopslag van [appellant sub 1].

9. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, aanhef en onder b, van de Awb de raad op te dragen om binnen 52 weken na de verzending van deze uitspraak en met inachtneming van hetgeen in de uitspraak is overwogen een nieuw besluit te nemen. Door deze lange termijn wordt partijen de gelegenheid gegeven om minnelijk tot overeenstemming te komen.

10. De Afdeling treft op grond van artikel 8:72, vijfde lid, van de Awb de voorlopige voorzieningen dat:

- de rechtsgevolgen van het plandeel met de bestemming "Wonen - 2" voor het perceel van [appellant sub 1] en de bijbehorende aanduiding "Gebiedsaanduiding milieuzone - geurzone - 2" in stand blijven;
- de rechtsgevolgen van de plandelen met de bestemmingen "Wonen - 2" en "Woongebied" voor de woningen binnen 100 m van de paardenstal in het achterhuis en de mestopslag van [appellant sub 1] in stand blijven, met dien verstande dat geen omgevingsvergunning voor het bouwen van die woningen kan worden verleend.

Het beroep van [appellant sub 2]

Inleiding

11. [appellant sub 2] woont aan de [locatie 2] te Weesp en betoogt onder meer dat de woningen ten noorden van haar huiskavel op een grotere afstand hadden moeten worden voorzien. Voorts is volgens haar een deel van haar eigendommen ten onrechte voorzien van de aanduiding "cultuurhistorie". Tevens richt zij zich tegen de geurcirkel van het bedrijf van [appellant sub 3].

Intrekking

12. [appellant sub 2] heeft haar beroep ingetrokken voor zover het betreft de wijze waarop haar woningen op de openbare weg zijn ontsloten.

Situering plandeel voor 20 woningen met de bestemming "Woongebied"

13. [appellant sub 2] woont aan de [locatie 2] te Weesp en heeft de woningen [locatie 3], [locatie 4], [locatie 5] en [locatie 6] in eigendom (hierna: de huiskavel). Zij heeft tevens het perceel ten zuiden van [locatie 7], in eigendom (hierna: de Kalkwei). De gronden tussen de huiskavel en de Kalkwei zijn in eigendom van VolkerWessel Vastgoed. Het plan voorziet op de tussengelegen gronden van VolkerWessel Vastgoed gedeeltelijk in 20 woningen en gedeeltelijk in een park. De 20 woningen zijn voorzien aan de zijde van de huiskavel.

14. [appellant sub 2] betoogt dat het plan ten onrechte ten noorden van haar woningen op de huiskavel in 20 nieuwe woningen voorziet en ten noorden daarvan in een park. Het had in de rede gelegen om dat om te

draaien, zodat haar woningen grenzen aan het park en zij op de Kalkwei meer woningen kan bouwen. Dat komt overeen met het oorspronkelijke plan van de gemeente, zoals neergelegd in het 'Ruimtelijke Kader'. Hiervan is de raad onvoldoende gemotiveerd afgeweken, aldus [appellant sub 2].

14.1. De raad stelt conform het Ruimtelijk Kader het uitgangspunt te hebben gehanteerd om doorzichten vanaf de Vechtdijk en de Korte Muiderweg in westelijke richting naar de open delen van de Bloemendalerpolder te behouden. In dit verband wijst de raad op een kaart waarop een zichtrelatie tussen het woongebied en de Vechtzone is aangeduid. Voorts is de kaart bij het Ruimtelijk Kader een mogelijke invulling en niet bindend, aldus de raad.

14.2. In 2012 heeft de raad in het kader van de voorbereiding van het plan het Ruimtelijk Kader vastgesteld. Met de ontwikkelende partijen is een samenwerkings- en uitvoeringsovereenkomst (SUOK) gesloten. De afspraken zijn verbeeld in de Essentiekaart. In het Ruimtelijk Kader staat dat de Essentiekaart de belangrijkste thema's van het plan en de ontwerpafspraken aangeeft, die gezamenlijk zijn vastgesteld. De kaart laat daarmee de ruimtelijke essenties zien zonder dat de locatie en omvang exact zijn vastgelegd. De getekende planelementen zijn richtinggevend voor de nadere planuitwerking. Het zijn de hoofdingrediënten waaruit het ruimtelijk raamwerk wordt opgebouwd.

Voorts staat in het Ruimtelijk Kader dat de zogenaamde Ruimtelijk raamwerkkaart een mogelijke nadere uitwerking van de Essentiekaart vormt. In de Ruimtelijk raamwerkkaart zijn de belangrijke landschappelijke dragers vastgelegd. Vermeld is dat een aantal ruimtelijke essenties, zoals het versterken van de (zicht)relaties met de Vecht, niet is uitgewerkt.

14.3. Zoals hiervoor is overwogen liggen de locaties op de Essentiekaart niet vast en is de door de raad genoemde essentie - (zicht)relaties met de Vecht - niet uitgewerkt in de Ruimtelijk raamwerkkaart. Reeds hierom kan de raad naar het oordeel van de Afdeling niet aan deze kaarten gebonden worden geacht. Voorts heeft de raad, ter illustratie van de zichtrelatie die over het perceel ten noorden van de huiskavel van [appellant sub 2] loopt, een tekening met zichtlijnen aan de StAB overgelegd. Daarop wordt duidelijk dat de in het plan voorziene locaties van de 20 woningen en het park een doorzicht mogelijk maken vanuit het nieuwe woongebied in de Bloemendalerpolder naar de Vechtzone. Voor zover [appellant sub 2] heeft aangevoerd dat de Vecht vanuit het woongebied niet zichtbaar zal zijn, heeft de raad ter zitting toegelicht dat de dijk en eventuele rietkragen wel zichtbaar zullen zijn. In de door [appellant sub 2] voorgestane planregeling, waarbij de 20 woningen en het park worden omgedraaid, wordt deze zichtlijn geblokkeerd door bestaande bebouwing langs de Vecht.

Gelet op het vorenstaande heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid een groter gewicht kunnen toekennen aan het doorzicht vanuit het nieuwe woongebied in de Bloemendalerpolder naar de Vechtzone dan aan het belang van [appellant sub 2] bij de door haar gewenste inrichting. Het betoog faalt.

Aanduiding "cultuurhistorie"

15. [appellant sub 2] betoogt dat de aanduiding "cultuurhistorie" ten onrechte is toegekend aan de [locatie 2] en [locatie 6] en de aangebouwde voormalige koestal op [locatie 3] en [locatie 4]. De gebouwen verkeren in zeer slechte staat. Sloop is volgens haar onvermijdelijk, zodat behoud van de bebouwing in redelijkheid niet kan worden verlangd. Voorts zijn deze gebouwen cultuurhistorisch niet belangrijk, gelet op de omschrijvingen in het rapport "Karakteristieke panden Korte Muiderweg" van januari 2015.

Wat betreft de in het plan opgenomen mogelijkheid voor sloop en nieuwbouw betoogt [appellant sub 2] dat daaruit niet met zekerheid volgt dat het gemeentebestuur met de beoogde sloop en nieuwbouw zal instemmen.

[appellant sub 2] kan wel instemmen met de aanduiding "cultuurhistorie" voor de woning aan [locatie 3] en [locatie 4], met uitzondering van de aangebouwde voormalige koestal.

15.1. Het plan voorziet voor de woningen aan de [locatie 3] en [locatie 4], inclusief de aangebouwde voormalige koestal en hooiberg, en de woningen aan de [locatie 2] en [locatie 6], in de bestemming "Wonen-2" en de aanduiding "cultuurhistorie".

Ingevolge artikel 13, lid 13.5, van de planregels, zoals bijgevoegd bij de uitspraak, is voor het slopen van de gebouwen een omgevingsvergunning vereist. Het bevoegd gezag wint daarbij schriftelijk advies in bij de monumentencommissie. Herbouw is uitsluitend mogelijk onder de voorwaarden uit artikel 13.5.3. Dit houdt in dat de uitwendige hoofdvorm, bestaande uit de oppervlakte, goot- en bouwhoogte, nokrichting, dakhelling en de oorspronkelijke situering van de bestaande legale bebouwing, maatgevend is.

15.2. Tot de bijlagen bij de plantoelichting behoort het rapport "Karakteristieke panden Korte Muiderweg". Daarin is vermeld dat de betrokken panden niet zoals monumenten opvallen door hun bijzondere architectuur, maar wel waardevol zijn als beeldbepalende en karakteristieke panden tussen de beoogde nieuwbouw. Bij de [locatie 3] en [locatie 4] is als cultuurhistorische waarde vermeld "Langhuisboerderij, bouwstijl 1926, met achterliggende hooiberg". Bij de [locatie 2] en [locatie 6] is als cultuurhistorische waarde vermeld "Als eerste woningen in de Bloemendalerpolder neergezet, bouwstijl twee onder een kap woning uit 1924".

15.3. De raad heeft naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid een groot gewicht kunnen toekennen aan het behoud van beeldbepalende en karakteristieke panden tussen de nieuwbouw. Voorts heeft de raad de gebouwen aan de [locatie 3], inclusief aanbouw, en de [locatie 2] en [locatie 6], gelet op de omschrijvingen in het rapport "Karakteristieke panden Korte Muiderweg" in redelijkheid beeldbepalend en karakteristiek kunnen achten. De door [appellant sub 2] gewenste herbouw op grond van artikel 13, lid 13.5, van de planregels is weliswaar aan voorwaarden verbonden, maar de Afdeling acht niet aannemelijk gemaakt dat die voorwaarden aan reële herbouw in de weg staan. Onder deze omstandigheden heeft de raad voor de betrokken plandelen in redelijkheid kunnen voorzien in de aanduiding "cultuurhistorie". Het betoog faalt.

Maximaal volume vervangende woning

16. [appellant sub 2] betoogt dat de ruimte-voor-ruimte-regeling in het plan ten onrechte geen woningen groter dan 650 m³ mogelijk maakt. Zij wenst een regeling voor woningen tot 1.000 m³. Dit past volgens haar beter bij de omvang van de omliggende bestaande en nieuw voorziene woningen.

16.1. Het plan voorziet ter plaatse van de huiskavel in de bestemming "Wonen - 2" en tweemaal een aanduiding voor maximaal 2 wooneenheden.

De planregeling voor deze bestemming is neergelegd in artikel 13 van de planregels, zoals opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak. In artikel 13, lid 13.4, onder b, is de bedoelde ruimte-voor-ruimte-regeling opgenomen, onder meer inhoudende dat voor iedere 500 m² gesloopte erfbebouwing maximaal 1 woning met een maximale inhoud van 650 m³ kan worden teruggebouwd.

16.2. De raad stelt dat onderhavige planregeling aansluit bij het bestaande beleid voor het buitengebied en een maximale omvang van 650 m³ een passende uitstraling en zorgvuldige inpassing in de bestaande cultuurhistorische context borgt. Gelet hierop ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid voor deze planregeling heeft mogen kiezen. Het betoog faalt.

Milieuzonering over woongebied

17. Het plan voorziet ter plaatse van de gronden van [appellant sub 2], aangeduid als de Kalkwei, in twee nieuwe woningen. [appellant sub 2] betoogt dat het plan ter plaatse ten onrechte voorziet in een geurcirkel van de veehouderij van [appellant sub 3] aan de [locatie 7] te Weesp. De geurcirkel staat aan de uitvoering van de woningbouw in de weg. Volgens [appellant sub 2] is niet aannemelijk dat de geurcirkel binnen de planperiode verdwijnt. [appellant sub 2] wenst dat de geurcirkel binnen een jaar, al dan niet door onteigening van de veehouderij, wordt opgeheven.

17.1. Het plan voorziet ter plaatse van de Kalkwei in de bestemming "Woongebied" en een aanduiding voor maximaal 2 wooneenheden.

De planregeling voor deze bestemming is neergelegd in artikel 14 van de planregels, zoals opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.

17.2. De Bloemendalerpolder wordt genoemd in artikel 7c, lid 15, aanhef en onder g, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, zodat ingevolge het tweede lid een planperiode van 20 jaar aan de orde is.

17.3. Aan deze planregels ligt de veronderstelling van de raad ten grondslag dat [appellant sub 3] de veehouderij binnen de planperiode zal beëindigen. Daartoe verwijst de raad naar de overeenkomst tussen de ontwikkelaar en [appellant sub 3]. Deze ziet echter alleen op de door [appellant sub 3] gepachte weilanden, maar niet op de bedrijfskavel met opstallen, welke eigendom is van [appellant sub 3]. Voortzetting van de veehouderij is derhalve, ook nadat het gebruik van de gepachte percelen als weiland zal worden beëindigd, niet uitgesloten. Dit heeft tot gevolg dat een geurcirkel gerelateerd aan de bedrijfskavel - die ook een belemmering is voor de bouw van de twee woningen - kan blijven bestaan. Ook het in de planregeling opgenomen persoonsgebonden overgangsrecht biedt geen zekerheid dat de geurcirkel binnen de planperiode zal verdwijnen. Het betoog slaagt.

Korte Muiderweg auto-luw

18. [appellant sub 2] betoogt dat onvoldoende maatregelen worden genomen om de verkeersintensiteit op de Korte Muiderweg te beperken. Zij vreest voor een toename van de verkeersgeluidsoverlast.

18.1. De raad stelt dat de verkeersintensiteit op de Korte Muiderweg sterk zal afnemen. Dit volgt uit het verkeersonderzoek en de beoordeling daarvan in het kader van het milieueffectrapport (hierna: MER). Desondanks doet de raad de toezegging om de verkeersintensiteit te gaan monitoren en zo nodig extra maatregelen te treffen.

18.2. Gelet op de plantoelichting en het Milieueffectrapport (hierna: MER) is de Korte Muiderweg in de huidige situatie de enige route tussen Weesp enerzijds en Muiden en A1 anderzijds. De weg is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom en heeft een maximumsnelheid van 80 km/uur.

In de plansituatie - het basisalternatief uit het MER - is gekozen voor een ringvormige gebiedsontsluiting rondom het plangebied. De grootste verkeersstroom van en naar de snelweg gaat over het westelijke tracé met een maximumsnelheid van 80 km/uur. De Korte Muiderweg houdt weliswaar een gebiedsontsluitende functie, maar komt binnen de bebouwde kom te liggen en wordt afgewaardeerd naar 50 km/uur.

Op basis van het verkeersmodel is de routekeuze van het verkeer vanuit de Bloemendalerpolder te herleiden. De verkeersintensiteit op de Korte Muiderweg en de Leeuwendalseweg neemt sterk af. De nieuwe rondweg neemt een groot deel van het verkeer naar de A1 over. De verkeersintensiteit op de Korte Muiderweg bedraagt ongeveer 20.000 mvt/etmaal in 2030 in de referentiesituatie (lees: zonder de voorziene ontwikkeling). De verkeersintensiteit op de Korte Muiderweg bedraagt minder dan 8.400 mvt/etmaal in 2030 in de plansituatie / het basisalternatief (lees: met de voorziene ontwikkeling). Dit betekent een sterke afname van de verkeersintensiteit op de Korte Muiderweg.

18.3. Met de enkele stelling dat de weggebruikers slechts in geringe mate gebruik zullen maken van het westelijke tracé heeft [appellant sub 2] niet aannemelijk gemaakt dat het verkeersonderzoek zodanige gebreken en leemten vertoont dat de raad zich daar niet in redelijkheid op heeft kunnen baseren. De raad heeft zich naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de verkeersintensiteit, en daarmee de geluidsoverlast, op de Korte Muiderweg als gevolg van het plan zullen afnemen. Het betoog faalt.

Inlassen zienswijzen

19. Voor zover een [appellant sub 2] in haar beroepschrift heeft verwezen naar de inhoud van haar zienswijze, overweegt de Afdeling dat in de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op de zienswijzen. [appellant sub 2] heeft geen redenen aangevoerd waarom de weerlegging van haar zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

Conclusie

20. Gelet op het overwogene in 17.3 ziet de Afdeling in hetgeen [appellant sub 2] heeft aangevoerd aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit niet berust op een deugdelijke motivering als bedoeld in artikel 3:46 van de Awb, voor zover het betreft het plandeel voor de veehouderij van [appellant sub 3] aan de

[locatie 7] te Weesp en de bijbehorende aanduiding "milieuzone - geurzone - 1". Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

21. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, aanhef en onder b, van de Awb de raad op te dragen om binnen 52 weken na de verzending van deze uitspraak en met inachtneming van hetgeen in de uitspraak is overwogen een nieuw besluit te nemen. Door de lange termijn wordt partijen de gelegenheid gegeven om minnelijk tot overeenstemming te komen.

22. De Afdeling treft op grond van artikel 8:72, vijfde lid, van de Awb de voorlopige voorziening dat het plandeel voor de veehouderij van [appellant sub 3] aan de [locatie 7] te Weesp en de bijbehorende aanduiding "milieuzone - geurzone - 1" in stand blijven.

Het beroep van [appellant sub 3]

23. [appellant sub 3] maakt deel uit van de 'Maatschap tussen [appellant sub 3] & [zoon]', die eigenaar is van de veehouderij aan de [locatie 7] te Weesp. [appellant sub 3] betoogt dat het plan in strijd met het rechtzekerheidsbeginsel voorziet in een melkveehouderij die uitgeoefend wordt door de ten tijde van de vaststelling van het plan aanwezige melkveehouder. Onduidelijk is volgens [appellant sub 3] of de melkveehouderij op grond hiervan ook door de zoon – [zoon] - kan worden voortgezet. [appellant sub 3] zou kunnen instemmen met een regeling op grond waarvan de zoon de melkveehouderij kan voortzetten.

23.1. Het plan voorziet voor de gronden aan de [locatie 7] in de bestemming "Wonen - 2" met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - 1".

Ingevolge artikel 13, lid 13.1, aanhef en onder b, van de planregels zijn de voor "Wonen - 2" aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - 1" tevens bestemd voor een melkveehouderij die uitsluitend uitgeoefend wordt door de ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan aanwezige melkveehouder.

23.2. De raad heeft ter zitting gesteld dat met de aanwezige melkveehouder de vader [appellant sub 3] is bedoeld, maar dat een redelijke interpretatie van de planregel met zich brengt dat de [zoon] het bedrijf ook zelfstandig mag voortzetten. Nu dit niet onmiskenbaar blijkt uit artikel 13, lid 13.1, aanhef en onder b, van de planregels is deze planregel naar het oordeel van de Afdeling in zoverre vastgesteld in strijd met het beginsel van de rechtszekerheid.

24. In hetgeen [appellant sub 3] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit is vastgesteld in strijd met de rechtszekerheid, voor zover het betreft artikel 13, lid 13.1, aanhef en onder b, van de planregels. Het beroep is gegrond, zodat het plan in zoverre dient te worden vernietigd.

25. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, aanhef en onder b, van de Awb de raad op te dragen om binnen 52 weken na de verzending van deze uitspraak en met inachtneming van hetgeen in de uitspraak is overwogen een nieuw besluit te nemen. Door de lange termijn en het niet toepassen van een bestuurlijke lus wordt partijen de mogelijkheid gegeven om minnelijk tot overeenstemming te komen.

26. De Afdeling treft de voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 8:72, vijfde lid, van de Awb dat het plandeel voor de veehouderij van [appellant sub 3] aan de [locatie 7] te Weesp, de bijbehorende aanduiding "milieuzone - geurzone - 1" en artikel 13, lid 13.1, aanhef en onder b, van de planregels in stand blijven, met dien verstande dat de [zoon] het bedrijf ook zelfstandig mag voortzetten.

Het beroep van [appellant sub 4] en [appellant sub 5]

Inleiding

27. Met het project Bloemendalerpolder beoogt de raad een woonwijk te ontwikkelen, zodanig dat ook de belangen van recreatie, landschap, waterberging en bereikbaarheid worden gediend. Daarbij acht de raad de realisatie van een jachthaven essentieel voor de kwaliteit van het woongebied, nu de ruimtelijke opzet is

gebaseerd op de historie en de bijzondere betekenis en kwaliteiten van water in de woonomgeving.

[appellant sub 4] en [appellant sub 5] wonen aan de [locatie 8] en [locatie 9] te Weesp in woonboten aan de Vecht, tegenover de bij het plan en het plan Muiden (hierna: de plannen) betrokken gronden. Zij stellen geen bezwaar te hebben tegen de woonwijk met 2.750 woningen. Hun beroepen richten zich tegen de in de plannen tegenover hun woonboten voorziene jachthaven met bijbehorende horeca.

Ladder duurzame verstedelijking

28. [appellant sub 4] en [appellant sub 5] betogen dat nut en noodzaak voor de jachthaven, en in het bijzonder de horeca, onvoldoende zijn onderbouwd. Hierbij voeren zij aan dat de onderbouwing voor centrumvoorzieningen bij de woonwijk geen goede motivering oplevert voor een jachthaven met horecavoorzieningen. Zij achten het plan in strijd met de ladder duurzame verstedelijking uit artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) en de structuurvisie. Voorts is ten onrechte niet overwogen om de jachthaven of in elk geval de horecavoorzieningen op een andere locatie binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren.

28.1. De raad stelt zich op het standpunt dat een verbinding tussen de voorziene woonwijk en de Vecht een essentieel element is in de ruimtelijke opzet van het plan. Dat sluit aan op de historie en de bijzondere betekenis en kwaliteiten van water in de woonomgeving. Daarnaast is de jachthaven van belang voor een recreatieve functie in het gebied, aldus de raad.

28.2. De planregeling voor de bestemming "Recreatie - Jachthaven" is in het plan neergelegd in artikel 7 van de planregels, zoals opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.

Ingevolge artikel 7, lid 7.1, aanhef en onder i, van de planregels, zijn bij de jachthaven behorende horecavoorzieningen tot en met categorie 1b toegestaan.

Ingevolge lid 7.1, aanhef en onder a, en 7.2, aanhef en onder d, is voorzien in een jachthaven met ten hoogste 30 ligplaatsen en een gezamenlijke vloeroppervlakte van 500 m² aan horecagebouwen en 50 m² aan beheergebouwen.

Ingevolge lid 7.2.1, aanhef en onder g, bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van bebouwing en verhardingen ten hoogste 0,8 ha met dien verstande dat het totaal oppervlak binnen deze bestemming en op de gronden met bestemming "Recreatie- Jachthaven" zoals bedoeld in het bestemmingsplan 'Bloemendalerpolder voormalig grondgebied Muiden' gezamenlijk ten hoogste 0,8 ha bedraagt.

In artikel 8 van de planregels van het plan Muiden is voor zover van belang een identieke planregeling neergelegd.

28.3. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro luidt:

"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. (...)."

28.4. De raad heeft met dit plan gekozen voor een integrale ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied. Recreatie, waaronder een jachthaven aan de Vecht, is in de visie van de raad een essentieel onderdeel. Daarmee is de ruimtelijke opzet gebaseerd op de historie en de bijzondere betekenis en kwaliteiten van water

in de woonomgeving. Dit sluit aan bij de Structuurvisie Noord-Holland 2040 (hierna: de structuurvisie). Daarin is de Bloemendalerpolder aangewezen als transformatiegebied. Vermeld is dat nieuwe woonmilieus buiten Bestaand Bebouwd Gebied zoveel mogelijk aansluiten bij de bodemfysische kwaliteiten, de kwaliteit en identiteit van het landschap en de cultuurhistorie. Dit houdt in dat bijvoorbeeld woningbouw, natuur en recreatie in samenhang worden ontworpen, ontwikkeld en gefinancierd, aldus de structuurvisie.

Gelet op het vorenstaande heeft de raad voor de ontwikkeling van het gebied in redelijkheid kunnen uitgaan van een onlosmakelijke samenhang tussen de voorziene woningbouw en de recreatie aan de Vecht, zodat sprake is van een actuele regionale behoefte aan een jachthaven met horeca die, gelijk de voorziene woningbouw, waarvan de actuele regionale behoefte niet is betwist, buiten bestaand bebouwd gebied ligt. Het betoog faalt.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

29. [appellant sub 4] en [appellant sub 5] betogen dat de plannen in strijd zijn met artikel 22 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: PRV) van Noord-Holland. Hierbij voeren zij aan dat de locatie van de jachthaven is aangewezen als UNESCO-gebied. Niet gebleken is dat de kernkwaliteiten van het erfgoed worden behouden of versterkt zoals bedoeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (hierna: de Leidraad), aldus [appellant sub 4] en [appellant sub 5].

Voorts betogen zij dat de plannen in strijd zijn met artikel 24, eerste lid, van de PRV. Hierbij voeren zij aan dat de locatie van de jachthaven is aangewezen als bufferzone. De uitzondering uit het vijfde lid, aanhef en onder b, geldt weliswaar voor de voorziene woningen, maar niet voor de jachthaven met horeca, aldus [appellant sub 4] en [appellant sub 5].

29.1. Artikel 22 (Artikel 22 Ontwikkelingen binnen UNESCO-erfgoederen) van de PRV luidt als volgt:

"1. Een bestemmingsplan mag uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen de gebieden als bedoeld in artikel 20 voor zover deze de kernkwaliteiten van de erfgoederen met uitzonderlijke universele waarde behouden of versterken, als bedoeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zoals genoemd in artikel 15 en in bijlage 1 bij deze verordening.

2. In aanvulling op het gestelde in het eerste lid bevat het bestemmingsplan geen bestemmingen en regels die voorzien in:

a. een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie dan wel een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject;

b. een project dat, of een activiteit die de uitgewerkte Uitzonderlijke Universele waarden van het Unesco-erfgoed van uitzonderlijke universele waarden "De Beemster", "De Stelling van Amsterdam", de "Amsterdamse grachtengordel" of de "Nieuwe Hollandse Waterlinie", aantast of doet verdwijnen.

4. In afwijking van het tweede lid, onderdeel a, kan een bestemmingsplan hierin wel voorzien indien:

a. er sprake is van een groot openbaar belang;

b. er voldoende maatregelen worden getroffen om de nadelige effecten van de ontwikkeling op het behoud of de versterking van de uitgewerkte kernkwaliteiten te mitigeren of te compenseren;

c. het bestemmingsplan in overeenstemming is met artikel 13, tweede lid artikel 14, tweede lid;

d. het bestemmingsplan in overeenstemming is met de kwaliteitseisen zoals opgenomen in artikel 15 van deze verordening en;

e. er geen reële andere mogelijkheden zijn."

29.2. Artikel 24 (Bufferzones) van de PRV luidt als volgt:

"1. Voor de gebieden die vallen binnen de begrenzing bufferzones op kaart 5b en op de digitale verbeelding ervan, maakt een bestemmingsplan verdere verstedelijking niet mogelijk in de vorm van nieuwe bebouwing buiten BBG voor:

(...)

b. detailhandel, bedrijven, dienstverlening en kantoren, anders dan dienstbaar aan dagrecreatie, voor natuurbeheer, waterbeheer, veiligheid, hulpdiensten of voor de levering van gas, water of elektriciteit;

(...)

6. In afwijking van het eerste en tweede lid kan een bestemmingsplan wel in de in die leden genoemde ontwikkelingen voorzien, indien:

a. er sprake is van een groot openbaar belang;

b. er geen reële andere mogelijkheden zijn en;

c. de negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd.

(...)"

29.3. Gelet op kaart 5A en 5B bij de PRV maken de gronden ten oosten van de Korte Muiderweg/Weesperweg, waaronder ook de jachthaven met horeca, deel uit van de Stelling van Amsterdam en de bufferzone.

In de Leidraad is de Stelling van Amsterdam beschreven. De stelling is een uit de periode 1880-1920 daterende verdedigingsgordel rondom de stad Amsterdam en is 135 km lang. Bij de kernkwaliteiten is vermeld dat de Stelling van Amsterdam fungeert als relatief groene en stille ring rondom de hoofdstad door de beleving van rust, ruimte en groen, recreatiemogelijkheden en cultuurhistorie.

In de toelichting op de PRV staat dat bufferzones bestaan uit gebieden, waaronder voormalige rijksbufferzones en Nationale Landschappen, die het provinciebestuur beschermenswaardig acht.

29.4. Zoals onder 28.4 is overwogen maakt de jachthaven integraal deel uit van de voorziene woonwijk. Derhalve is sprake van een grootschalige stadsontwikkelingslocatie als bedoeld in artikel 22, tweede lid, aanhef en onder a, van de PRV. Onder de voorwaarden genoemd in artikel 22, vierde lid, en artikel 24, zesde lid, kan een plan daarin voorzien. In dit verband heeft de raad toegelicht dat met de uitgangspunten uit de Leidraad rekening is gehouden door die te vertalen naar kwaliteitseisen in het beeldkwaliteitsplan en het landschapontwikkelingsplan. Dit heeft onder meer geleid tot beperkingen aan de goot- en bouwhoogte, het bouwvlak, het verhardingsoppervlak en het opnemen van een aanlegvergunningstelsel.

Gelet op het vorenstaande ziet de Afdeling ook overigens in het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat het plan is vastgesteld in strijd met artikel 22 en 24 van de PRV. Het betoog faalt.

Strijd provinciaal en gemeentelijk beleid

30. [appellant sub 4] en [appellant sub 5] betogen dat de voorziene jachthaven in strijd is met de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Daarbij voeren zij aan dat de jachthaven leidt tot aantasting van het landschappelijk karakter.

30.1. De raad is bij de vaststelling van een bestemmingsplan niet aan provinciaal beleid gebonden. Wel dient de raad daarmee rekening te houden, hetgeen betekent dat dit beleid in de belangenafweging dient te worden betrokken.

In paragraaf 2.3 van de plantoelichting wordt ingegaan op de structuurvisie. Vermeld is dat de Bloemendalerpolder in de structuurvisie is aangewezen voor integrale gebiedsontwikkeling waarbij geïntegreerd recreatie, nieuw landschap, woningbouw, waterberging en verbetering van de bereikbaarheid

moet worden gerealiseerd. Vervolgens is vermeld op welke wijze daarmee rekening is gehouden. Gelet hierop stelt de Afdeling vast dat de raad in zoverre rekening heeft gehouden met provinciaal beleid.

Het betoog faalt.

31. [appellant sub 4] en [appellant sub 5] betogen dat de jachthaven in strijd is met het gemeentelijk beleid om de Vechtoevers open te houden en intensieve recreatie alleen binnen de woongebieden te houden, waaronder het beleid neergelegd in het Ruimtelijk Kader en het beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen.

31.1. De Afdeling stelt vast dat de jachthaven, althans de ligplaatsen, een herberg en een sluis bij de verbinding van de Bloemendalerpolder met de Vecht, in het Ruimtelijk Kader concreet worden genoemd. Voorts zijn op het beeldkwaliteitsplan ter plaatse iconen opgenomen voor een haven en horeca. Strijd met het gemeentelijk beleid, waarvan in het bijzonder het Ruimtelijk Kader, doet zich niet voor. Het betoog faalt.

Aard en omvang ontwikkeling

32. [appellant sub 4] en [appellant sub 5] betogen dat het plan ten onrechte voorziet in 8.000 m² aan bebouwingen en verhardingen, inclusief 500 m² aan horecagebouwen en 50 m² aan beheergebouwen/overkappingen.

32.1. Ingevolge artikel 1, lid 1.59, van de planregels wordt onder jachthaven verstaan een haven waar men pleziervaartuigen tegen betaling aan steigers of kade aan kan leggen. Hieronder wordt begrepen: ligplaatsen, aanlegplaatsen, een beheergebouw, een botenlift en parkeergelegenheid.

Ingevolge lid 7.1, aanhef en onder a, c en i, zijn de voor "Recreatie - Jachthaven" aangewezen gronden bestemd voor een jachthaven met ten hoogste 30 ligplaatsen en bijbehorende voorzieningen, dagrecreatieve voorzieningen en bij deze jachthaven behorende horecavoorzieningen.

Ingevolge lid 7.2.1, aanhef en onder e, bedraagt de gezamenlijke vloeroppervlakte van horecagebouwen ten hoogste 500 m².

Ingevolge lid 7.2.1, aanhef en onder f, bedraagt de gezamenlijke vloeroppervlakte van beheergebouwen en overkappingen ten hoogste 50 m².

Ingevolge lid 7.2.1, aanhef en onder g, bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van bebouwing en verhardingen op het grondgebied van de plannen 0,8 ha ofwel 8.000 m².

32.2. Gelet op de plansystematiek, die de oppervlakten aan gebouwen voor horecagebouwen, beheergebouwen en overkappingen beperkt tot 500 m² en 50 m², en anderszins 8.000 m² aan bebouwing en verhardingen toestaat en geen andere gebruiksvormen waarvoor gebouwen noodzakelijk zijn, leest de Afdeling dat op de oppervlakte van 8.000 m², behoudens de genoemde gebouwen van 500 m² en 50 m², geen gebouwen zijn toegestaan. Ter zitting heeft de raad dit bevestigd. Naast bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gaat het om alle soorten verharding, waaronder de aan te leggen wegen, parkeerplaatsen en steigers. Het betoog faalt.

33. [appellant sub 4] en [appellant sub 5] betogen dat ten onrechte niet in de planregels is neergelegd dat uitsluitend horeca mag worden gerealiseerd nadat de 30 ligplaatsen en bijbehorende voorzieningen voor de jachthaven zijn aangelegd. Volgens hen wordt zo ook in zelfstandige horeca voorzien.

33.1. Ingevolge artikel 7, lid 7.1, aanhef en onder i, van de planregels zijn de voor "Recreatie - Jachthaven" aangewezen gronden bestemd voor bij deze jachthaven behorende horecavoorzieningen tot en met categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten. Gelet hierop is geen zelfstandige horeca toegestaan. Het betoog faalt.

Alternatieven

34. [appellant sub 4] en [appellant sub 5] betogen dat de raad in het kader van het milieueffectrapport (hierna: MER) onvoldoende alternatieve locaties voor de jachthaven met horeca en de sluis heeft onderzocht.

In dit verband noemen zij een locatie ten noorden van Weesperweg 3. Daar is de Vecht breder, zijn geen woonboten aanwezig en is reeds sprake van remmingwerk voor pleziervaart. Voorts is het ook op die locatie mogelijk om een aansluiting op het achtergelegen plangebied te realiseren.

34.1. Vanwege de wens om waterrijke woonbuurten te creëren heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid een groot gewicht kunnen toekennen aan de in het plan voorziene centrale watergang, die uitmondt in de Vecht. In het MER zijn meerdere alternatieven onderzocht, waarbij de jachthaven steeds nabij deze uitmonding is weergegeven. Hieromtrent is in het MER vermeld dat de jachthaven onderdeel is van de 'Vechtidentiteit van de Bloemendalerpolder' en een essentiële schakel vormt tussen de Vecht en de waterrijke woonbuurten. Voorts is vermeld dat ter plaatse een aardkundig monument aanwezig is. Door aan te sluiten bij de historische watergang 'de Molensloot' wordt het aardkundig monument zo min mogelijk aangetast, aldus het MER.

Gelet op het vorenstaande is de locatiekeuze voor de jachthaven voldoende in het MER onderbouwd. Het door [appellant sub 4] en [appellant sub 5] genoemde alternatief zou zowel afbreuk doen aan de jachthaven als essentiële schakel tussen de Vecht en de waterrijke woonbuurten als aan het aardkundig monument. Gelet hierop heeft de raad in redelijkheid kunnen kiezen voor een jachthaven ter hoogte van de Molensloot. Het betoog faalt.

Geluidsoverlast

35. [appellant sub 4] en [appellant sub 5] betogen dat de voorziene jachthaven en horeca leiden tot een onevenredige afbreuk van hun woon- en leefklimaat in de vorm van geluidsoverlast. Volgens hen had een geluidsonderzoek moeten plaatsvinden naar de effecten van de jachthaven inclusief sluis en de horeca op de nabijgelegen ligplaatsen voor woonboten. [appellant sub 4] en [appellant sub 5] vrezen onder meer voor muziek in de avondperiode en stemgeluiden vanaf het terras. Dit klemt volgens hen temeer nu het geluid door het water van de Vecht wordt versterkt.

Voorts vrezen zij voor geluidsoverlast vanwege een toename van het aantal vaarbewegingen. Daarbij komt dat de Molensloot, recht tegenover de woonboten, de enige ontsluiting van de nieuwe woonwijk op de Vecht via het water zal zijn.

35.1. De planregeling voor de bestemming "Recreatie - Jachthaven" is in het plan neergelegd in artikel 7 van de planregels, zoals opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.

Ingevolge artikel 7, lid 7.1, aanhef en onder i, van de planregels, zijn bij de jachthaven behorende horecavoorzieningen tot en met categorie 1b toegestaan. Ingevolgde de Staat van Horeca-activiteiten wordt daar onder meer onder verstaan lichte horeca die gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds is geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van etenswaren, maaltijden en dranken al dan niet in combinatie met het tegen vergoeding verstrekken van logies. Hierdoor veroorzaakt dit type horeca volgens de Staat van Horeca-Activiteiten slechts beperkte hinder voor omwonenden. Als voorbeelden worden onder andere cafetaria, lunchroom, eetcafé en hotel-restaurant genoemd.

Niet zijn toegestaan middelzware horeca die, gelet op de desbetreffende activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend ook delen van de nacht zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van etenswaren en maaltijden. Hierdoor kunnen deze bedrijven volgens de Staat van Horeca-Activiteiten aanzienlijke hinder voor omwonenden veroorzaken. Als voorbeelden worden onder andere café en café-restaurant genoemd.

In artikel 8 van de planregels van het plan Muiden is voor zover van belang een identieke planregeling neergelegd.

35.2. In de VNG-brochure wordt voor "Jachthavens met diverse voorzieningen", SBI-code 932, in verband met geluid een afstand van 50 m tot milieugevoelige objecten aanbevolen.

In de VNG-brochure wordt voor "Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.", SBI-code 561, in verband met geluid een afstand van 10 m tot milieugevoelige objecten

aanbevelen.

In de VNG-brochure wordt voor "Kampeertreinen, vakantiecentra e.d. (met keuken)", SBI-code 9553, 552, tot milieugevoelige objecten een afstand van 50 m tot milieugevoelige objecten aanbevolen.

35.3. De woonboten van [appellant sub 4] en [appellant sub 5] liggen aan de zuidoostelijke kade van de Vecht. De bestemming "Recreatie - Jachthaven" is voorzien aan de overzijde van de Vecht, op ongeveer 85 m van de woonboten. Op ongeveer 110 m van de woonboten is tevens voorzien in een bouwvlak. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan vorenstaande in de VNG-brochure aanbevolen afstanden voor gebruik vergelijkbaar met de in het plan voorziene horeca en het overnachten in aangemeerde boten. Nu ruimschoots aan de afstanden wordt voldaan, ziet de Afdeling geen aanleiding om vanwege het beweerdelijke eraan te twifelen dat ter plaatse van de woonboten behoeft te worden gevreesd voor onaanvaardbare geluidsoverlast vanwege de horeca.

Wat betreft de vaarbewegingen, en in het verlengde daarvan het gebruik van de sluis, stelt de raad dat het om een beperkt aantal extra vaarbewegingen gaat ten opzichte van het bestaande aantal vaarbewegingen over de Vecht. Voorts gaat het vanwege de tot 1,4 m beperkte doorvaarhoogte om kleine boten zoals sloepen. Het aantal vaarbewegingen wordt eveneens beperkt door een beperkt aantal van 30 ligplaatsen en de capaciteit van de sluis. Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de geluidsbelasting vanwege de extra vaarbewegingen wegvalt tegen de geluidsbelasting in de referentiesituatie. De Afdeling ziet hiervoor bevestiging in het door de raad overgelegde rapport "Geluidsbelasting vanwege pleziervaart m.b.t. BP Bloemendalderpolder" van LBP Sight van 8 maart 2017. Daarin staat dat de geluidsbelasting bij de woonboten met ongeveer 1 dB(A) toeneemt en derhalve geen significante bijdrage geeft. In hetgeen [appellant sub 4] en [appellant sub 5] hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding te twifelen aan de juistheid van de in het rapport ingenomen uitgangspunten en getrokken conclusie.

De betogen falen.

36. [appellant sub 4] en [appellant sub 5] achten de planregeling tegenstrijdig voor zover de gronden enerzijds zijn bestemd voor extensieve dagrecreatie en dagrecreatieve voorzieningen en anderzijds horecavoorzieningen zijn toegestaan waaronder ook een hotel en niet is uitgesloten om in de boot op de ligplaats te overnachten.

36.1. Dat het plan voorziet in horecavoorzieningen, waaronder mede een hotel, maakt niet dat het plan daarnaast niet kan voorzien in extensieve dagrecreatie. Te minder, nu extensieve dagrecreatie op alle gronden van de jachthaven is toegestaan en voor gebouwen voor horecavoorzieningen de beperkingen zoals besproken in overweging 32.2 gelden.

Voor het overige is uitsluitend extensieve dagrecreatie toegestaan zodat, anders dan [appellant sub 4] en [appellant sub 5] veronderstellen, ingevolge artikel 1, lid 1.37 van de planregels is uitgesloten om in de boot op de ligplaats te overnachten.

Het betoog faalt.

Uitvoerbaarheid

37. [appellant sub 4] en [appellant sub 5] betogen dat de jachthaven met horeca niet uitvoerbaar is nu de daarbij betrokken gronden niet in eigendom zijn van de gemeente of de ontwikkelaar van het plangebied. Voorts is volgens hen nog geen concrete exploitant in beeld.

37.1. In het exploitatieplan staat dat de gemeente in eerste instantie via minnelijk overleg tot verwerving wil komen. Mocht dit niet lukken en een eigenaar kan geen beroep doen op zelfrealisatie, dan zal de gemeente overgaan tot een onteigeningsprocedure. Dat er nog geen concrete exploitant is, betekent niet dat binnen de planperiode geen exploitant kan worden gevonden hetgeen bepalend is in het kader van de beoordeling van de uitvoerbaarheid. De betogen falen.

Het beroep van VolkerWessels en anderen

Inleiding

38. VolkerWessels en anderen betogen met name dat het plan ten onrechte op hun gronden in een park voorziet. Zij wensen een groter aantal woningen te kunnen bouwen. Voorts wensen zij dat een grotere goot- en bouwhoogte wordt toegestaan. Daarnaast richten VolkerWessels en anderen zich tegen onderdelen uit het exploitatieplan.

Het bestemmingsplan

39. VolkerWessels en anderen hebben de percelen kadastraal bekend gemeente Weesp, sectie B, nrs. 5865 en 5864, in eigendom. Zij betogen dat het plan ter plaatse ten onrechte slechts in een gering aantal woningen met een beperkte goot- en bouwhoogte voorziet en voor het grootste deel in een park. Dit klemt naar hun opvatting temeer nu het plan ter plaatse van gronden van de gemeente, en eigenaren waarmee de gemeente een samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten, in een groter aantal woningen met een grotere goot- en bouwhoogte voorziet. Volgens hen bestaat hiervoor geen deugdelijke ruimtelijke motivering, zodat het plan op dit punt in strijd is met het gelijkheidsbeginsel en het verbod van willekeur. Zo zijn geen cultuurhistorische waarden en zichtlijnen aanwezig en noopt de ligging nabij het station volgens het Ruimtelijk Kader juist tot een grotere dichtheid aan woningen.

39.1. Het plan voorziet ter plaatse van gronden van VolkerWessels en anderen grotendeels in de bestemming "Recreatie - Park" en gedeeltelijk in de bestemming "Woongebied", met een aanduiding voor maximaal 20 woningen en een aanduiding voor een goot- en bouwhoogte van 5 m onderscheidenlijk 11 m. De planregeling voor deze bestemmingen is opgenomen in artikel 8 onderscheidenlijk 14 van de planregels, zoals opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.

Het plandeel met de bestemming "Woongebied" grenst aan de Korte Muiderweg. Ter plaatse van enkele andere plandelen met dezelfde bestemming aan dezelfde weg voorziet het plan in vergelijkbare beperkingen van de goot- en bouwhoogte en het aantal woningen.

Voor het achterliggende gedeelte van de Bloemendalerpolder voorziet het plan grotendeels in de bestemming "Woongebied" zonder aanduidingen voor de goot- en bouwhoogte en het aantal woningen. Ingevolge artikel 14, lid 14.2.1, aanhef en onder a, van de planregels, bedraagt het maximum aantal woningen ter plaatse 1.550. Ingevolge lid 14.2.1, aanhef en onder d, geldt ter plaatse een maximale bouwhoogte van 14 m.

39.2. Vast staat dat het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming "Woongebied" aan de Korte Muiderweg en de Weesperweg, waaronder de gronden van VolkerWessels en anderen voorziet in een relatief beperkt aantal woningen en een beperkte goot- en bouwhoogte.

Zoals onder 15.2 is overwogen staat in het rapport "Karakteristieke panden Korte Muiderweg" dat de betrokken panden niet opvallen door hun bijzondere architectuur zoals monumenten, maar wel waardevol zijn als beeldbepalende en karakteristieke panden. Gelet hierop bestaat in het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat aan de Korte Muiderweg, waar het plan ter plaatse van bestaande gebouwen ook voorziet in de aanduiding "cultuurhistorische waarde", geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

Volgens de plantoelichting en het verweerschrift bestaat het beeld bij de Vecht verder uit een afwisseling van parken en woonbuurten met bescheiden goothoogtes en beeldbepalende kappen. Voorts staat in het StAB-verslag dat binnen de voorziene goot- en bouwhoogte woningen kunnen worden gebouwd die qua ontwerp aansluiten bij de verschillende woningtypes in de Vechtstreek, zoals een woning met zadeldak en een (ruime) dakoverstek of een mansardekap. De raad heeft gelet hierop naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid een belangrijk gewicht kunnen toekennen aan het behoud van deze uitstraling.

Ten aanzien van de zichtlijnen is onder 14.3 overwogen dat de raad de zichtrelaties met de Vecht, zoals genoemd in uit het Ruimtelijk Kader, heeft uitgewerkt in een tekening waarop het park vanuit het nieuwe woongebied een doorzicht mogelijk maakt naar de Vechtzone.

Wat betreft de keuze voor een park op de gronden van VolkerWessels en anderen heeft de raad toegelicht

dat het park een belangrijke functie heeft voor de woningen in het bestaande aanliggende woongebied en dat de beoogde verdeling tussen woningen en groen/blauwe bestemmingen in het Ruimtelijk Kader niet op perceelsniveau is bedoeld. Verder staat in het Ruimtelijke Kader weliswaar dat met een toenemende afstand van het station de dichtheid van woningen afneemt, maar is als uitwerking daarvan vermeld dat rond en met name ten noorden van de centrale waterpartij en deels in woonvelden langs de Korte Muiderweg, lagere dichtheden zullen worden gerealiseerd. Het plan voldoet daaraan. Gelet hierop is het park naar het oordeel van de Afdeling ondanks de ligging relatief nabij het station, niet in strijd met het Ruimtelijk Kader. Het betoog faalt.

39.3. Gelet op het hiervoor overwogene heeft de raad op grond van een deugdelijke ruimtelijke motivering gekozen voor een beperkt aantal woningen en een beperkte goot- en bouwhoogte ter plaatse van de percelen van VolkerWessels en anderen. De door VolkerWessels en anderen gemaakte vergelijking met de ruimere woningbouwmogelijkheden voor het achterliggende gedeelte van de Bloemendalerpolder gaat mank nu deze situatie gegeven de karakteristieken van de bestaande situatie in relevante mate verschilt van de situatie aan de Korte Muiderweg. In hetgeen VolkerWessels en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad het plan heeft vastgesteld in strijd met het gelijkheidsbeginsel of het verbod van willekeur. Het betoog faalt.

40. VolkerWessels en anderen betogen dat de nadere eisenregeling uit artikel 14, lid 14.3, sub a, onder 8, van de planregels in strijd is met de rechtszekerheid. Hierbij voeren zij aan dat het daarvoor opgenomen motief - de uitvoering van het landschapsontwikkelingsplan - daarvoor onvoldoende is begrensd. Hierbij voeren zij aan dat de uitvoering van het landschapsontwikkelingsplan beschrijvend van aard en vatbaar voor interpretatieverschillen is.

40.1. Het plan voorziet ter plaatse van een gedeelte van de gronden van VolkerWessels en anderen in de bestemming "Woongebied". Artikel 14 van de planregels voorziet ter plaatse in de planregeling zoals opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak, waaronder de bevoegdheid om nadere eisen te stellen uit artikel 14, lid 14.3.

40.2. Ingevolge artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder d, van de Wro luidt als volgt:

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

d. burgemeester en wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen."

40.3. Met artikel 14, lid 14.3, van de planregels wordt toepassing gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder d, van de Wro. Laatstgenoemd artikelonderdeel maakt het mogelijk het college van burgemeester en wethouders bevoegd te verklaren ten aanzien van bepaalde (incidentele) gevallen, wanneer een aanvraag om vergunning daartoe aanleiding geeft, op bepaalde punten nadere eisen te stellen. Met artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder d, van de Wro is niet beoogd toe te staan dat nadere eisen kunnen worden gesteld die de in een plan rechtstreeks geboden mogelijkheden van een perceel aanmerkelijk beperken. Kort gezegd kunnen met een nadere eisenregeling alleen eisen worden gesteld aan de invulling van de planologische mogelijkheden.

Met artikel 14, lid 14.3, sub a, onder 8, van de planregels kunnen weliswaar nadere eisen worden gesteld aan de situering en afmeting van gebouwen ten behoeve van de uitvoering van het landschapsontwikkelingsplan, maar met deze nadere eisenregeling worden de algemene bouw- en gebruiksmogelijkheden die het plan biedt niet aanmerkelijk beperkt. De nadere eisenregeling die in het plan is opgenomen is naar haar aard beperkt van omvang, nu zij alleen ziet op de situering en afmeting van bebouwing. Naar het oordeel van de Afdeling is de nadere eisenregeling daarom niet in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Hierbij merkt de Afdeling nog op dat voor VolkerWessels en anderen de mogelijkheid openstaat beroep in te stellen als nadere eisen worden gesteld waarmee zij zich niet kunnen verenigen.

Het betoog faalt.

Het exploitatieplan

41. Ter zitting hebben VolkerWessels en anderen hun beroepsgronden omtrent het exploitatieplan toegespitst op de ramingen van de kosten voor het woon- en bouwrijp maken en de omstandigheid dat transacties met hogere waarden buiten de taxatie van de inbrengwaarden zijn gehouden.

42. VolkerWessels en anderen betogen dat de ramingen van de kosten voor het woon- en bouwrijp maken, die zij naar aanleiding van een verzoek op grond van de Wet openbaarheid van bestuur hebben verkregen, niet de actuele ramingen zijn die gebruikt zijn bij het opstellen van het taxatierapport. Voorts blijkt niet uit de overgelegde ramingen welke uitgangspunten zijn gehanteerd. De overgelegde ramingen kunnen derhalve niet gelden als onderbouwing van het exploitatieplan, aldus VolkerWessels en anderen.

42.1. Artikel 6.13 van de Wro luidt als volgt:

"1. Een exploitatieplan bevat:

c. een exploitatieopzet, bestaande uit:

2°. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;

3°. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1° tot en met 3° bedoelde ramingen;"

42.2. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 1 juni 2011, [ECLI:NL:RVS:2011:BQ6839](#)) is de exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onderdeel c, van de Wro een rekenkundig model, op basis waarvan de geraamde en daadwerkelijk gerealiseerde kosten naar rato van de te verwachten opbrengsten worden omgeslagen door het overeenkomstig artikel 6.17 van de Wro opleggen van een exploitatiebijdrage door middel van een voorwaarde verbonden aan een omgevingsvergunning voor bouwen. De kosten en opbrengsten die in de exploitatieopzet zijn opgenomen, kunnen, zeker waar het de vaststelling van een exploitatieplan betreft, ramingen zijn en zij kunnen afwijken van de daadwerkelijk te realiseren kosten en opbrengsten. De ramingen kunnen daarom worden uitgewerkt, gedetailleerd, aangepast of gewijzigd bij een herziening van het exploitatieplan. Niettemin dienen de in een exploitatieplan opgenomen kosten en opbrengsten met de vereiste zorgvuldigheid te worden geraamd. Daartoe is van belang dat de exploitatiebijdrage die bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen verschuldigd is, in eerste instantie veelal op basis van ramingen van kosten en opbrengsten wordt vastgesteld, terwijl slechts onder de voorwaarden van artikel 6.20 van de Wro aanspraak bestaat op terugbetaling van hetgeen te veel is betaald. Voorts dienen de ramingen van de kosten en opbrengsten te voldoen aan de eisen die de Wro en het Bro daaraan stellen.

42.3. De raad heeft toegelicht dat de overgelegde kostenopgaven samen met kengetallen uit het Bouwkostenkompas en ervaringscijfers van civieltechnische bureaus als basisgegevens zijn gebruikt. Daartoe behoort bijvoorbeeld de eenheidsprijs van een voorziening per strekkende meter. Door wijzigingen van het bestemmingsplan en de beoogde uitwerking daarvan, naar aanleiding van inspraakreacties en de uitwerkingen van ontwerpen, zijn de ramingen steeds geactualiseerd.

Voorts zijn de ramingen uitgezet in de tijd van de planperiode en is het resultaat daarvan terugberekend naar de contante waarde. In dit verband is in het exploitatieplan vermeld welke waarden zijn gebruikt voor de rentevoet en de jaarlijkse kostenstijging.

Gelet op het vorenstaande ziet de Afdeling in hetgeen VolkerWessels en anderen hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat ten onrechte verouderde ramingen zijn overgelegd en dat onvoldoende inzichtelijk is welke uitgangspunten zijn gehanteerd. Evenmin bestaat aanleiding voor het oordeel dat de kosten zijn geraamd in strijd met de vereiste zorgvuldigheid als bedoeld in 42.2. Het betoog faalt.

43. VolkerWessels en anderen achten de in het taxatierapport gehanteerde residuele waarde van 35 euro per m² onredelijk laag, nu de markt weer aan het aantrekken is.

43.1. Gelet op de uitspraak van de Afdeling van 31 oktober 2012, [ECLI:NL:RVS:2012:BY1740](#), kan een

beroepsgrond die de specifieke deskundigheid van de taxateur raakt in beginsel alleen tot een geslaagd beroep leiden indien dat betoog onderbouwd is met een deskundig tegenadvies waaruit zou blijken dat de in het rapport vervatte taxaties onjuist zijn. Voor dat laatste is onvoldoende dat het tegenadvies uitsluitend andere taxaties tegenover de taxaties stelt die zijn vervat in het aan het exploitatieplan ten grondslag gelegde taxatierapport.

Het betoog dat de residuele waarde van 35 euro per m² onredelijk laag is, raakt de specifieke deskundigheid van de door de raad geraadpleegde taxateurs. Nu VolkerWessels en anderen geen deskundig tegenrapport hebben ingebracht, faalt het betoog.

44. VolkerWessels en anderen betogen wat betreft de waardebepaling op grond van de vergelijkingsmethode dat het definitieve taxatierapport enkele onverklaarbare wijzigingen kent ten opzichte van het ontwerprapport. Zo zijn de koopsommen van transacties gewijzigd. Voorts zijn ten onrechte transacties gebruikt waarbij sprake is van speculatieve aankoop, welke plaatsvonden toen nog geen zicht bestond op de voorziene woningbouw. Verder achten zij opmerkelijk dat de transacties met de hoogste grondprijs niet zijn meegenomen. Een onderbouwing dat deze gronden speculatief zijn doorverkocht ontbreekt. Hetzelfde geldt voor de meest recente transactie met een grondprijs van 107 euro per m². Dit klemmt naar hun opvatting temeer nu een transactie tussen twee overheden, waarbij de grond is verkocht voor 4 euro per m², wel is meegenomen. Voorts is volgens VolkerWessels en anderen de levering van gronden aan het Consortium uitgesteld om deze transactie buiten de taxatie te houden.

44.1. Mede gelet op de uitspraak van 27 maart 2013, [ECLI:NL:RVS:2013:BZ7440](#), raakt hetgeen VolkerWessels en anderen over de toepassing van de vergelijkingsmethode hebben aangevoerd de specifieke deskundigheid van de taxateurs als bedoeld onder 43.1. Gelet hierop, en nu zij geen deskundig tegenrapport hebben ingebracht, faalt het betoog.

Conclusie

45. Gelet op het voorgaande is het beroep van VolkerWessels en anderen tegen het plan en het exploitatieplan ongegrond.

Proceskosten

46. De raad dient ten aanzien van [appellant sub 1], [appellant sub 2] en [appellant sub 3] op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

47. Ten aanzien van [appellant sub 4], [appellant sub 5] en VolkerWessels en anderen bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen van [appellant sub 1], [appellant sub 2] en [appellant sub 3] gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Weesp van 11 juli 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Bloemendalerpolder Weesp" voor zover het betreft:

a. het plandeel met de bestemming "Wonen - 2" voor het perceel van [appellant sub 1] en de bijbehorende aanduiding "Gebiedsaanduiding milieuzone - geurzone - 2";

b. de plandelen met de bestemmingen "Wonen - 2" en "Woongebied" voor nieuwe woningen binnen 100 m van de paardenstal in het achterhuis en de mestopslag van [appellant sub 1];

c. het plandeel voor de veehouderij van [appellant sub 3] aan de [locatie 7] te Weesp en de bijbehorende aanduiding "milieuzone - geurzone - 1";

d. artikel 13, lid 13.1, aanhef en onder b, van de planregels;

III. draagt de raad van de gemeente Weesp op om binnen 52 weken 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;

IV. treft de voorlopige voorzieningen dat:

a. de rechtsgevolgen van het plandeel met de bestemming "Wonen - 2" voor het perceel van [appellant sub 1] en de bijbehorende aanduiding "Gebiedsaanduiding milieuzone - geurzone - 2" in stand blijven;

b. de rechtsgevolgen van de plandelen met de bestemmingen "Wonen - 2" en "Woongebied" voor de woningen binnen 100 m van de paardenstal in het achterhuis en de mestopslag van [appellant sub 1] in stand blijven, met dien verstande dat geen omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen kan worden verleend;

c. het plandeel voor de veehouderij van [appellant sub 3] aan de [locatie 7] te Weesp, de bijbehorende aanduiding "milieuzone - geurzone - 1" en artikel 13, lid 13.1, aanhef en onder b, van de planregels in stand blijven;

V. bepaalt dat de onder IV opgenomen voorlopige voorzieningen vervallen op het moment van inwerkingtreding van het door de raad van de gemeente Weesp te nemen besluit;

VI. verklaart de beroepen van [appellant sub 4], [appellant sub 5] en VolkerWessels Vastgoed B.V. en anderen ongegrond;

VII. veroordeelt de raad van de gemeente Weesp tot vergoeding van bij [appellant sub 1] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.267,40 (zegge: twaalfhonderdzevenenzestig euro en veertig cent), waarvan € 1.237,50 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

veroordeelt de raad van de gemeente Weesp tot vergoeding van bij [appellant sub 2] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 782,26 (zegge: zevenhonderdtweëntachtig euro en zesentwintig cent), waarvan € 742,50 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

veroordeelt de raad van de gemeente Weesp tot vergoeding van bij [appellant sub 3] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.019,90 (zegge: duizendnegentien euro en negentig cent), waarvan € 990,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VIII. gelast dat de raad van de gemeente Weesp aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht ten bedrage van € 168,00 (zegge: honderdachtenzestig euro) voor [appellant sub 1], € 168,00 (zegge: honderdachtenzestig euro) voor [appellant sub 2] en € 334,00 (zegge: driehonderdvierendertig euro) voor [appellant sub 3] vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. W.D.M. van Diepenbeek, voorzitter, en mr. F.D. van Heijningen en mr. E.J. Daalder, leden, in tegenwoordigheid van mr. J.S.S. Hupkes, griffier.

w.g. Van Diepenbeek w.g. Hupkes
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 21 juni 2017

635.

BIJLAGE:

De planregels van het bestemmingsplan "Bloemendalerpolder Weesp"

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.3 aan-huis-gebonden beroep of bedrijf:

het door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, dan wel het verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geldt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.33 buitenrijbak

een niet-overdekte piste voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem waar naast training en africhting van het paard eveneens toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden.

1.37 dagrecreatie

vormen van recreatie die niet gericht zijn op het verstrekken van een recreatief nachtverblijf.

1.52 geurgevoelig object

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

1.59 jachthaven

een haven waar men pleziervaartuigen tegen betaling aan steigers of kade aan kan leggen. Hieronder wordt begrepen: ligplaatsen, aanlegplaatsen, een beheergebouw, een botenlift en parkeergelegenheid.

1.55 hobbymatig boeren

het houden van dieren, in een omvang die niet bedrijfsmatig is of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, zonder winst oogmerk, ten behoeve van eigen gebruik of hobby.

1.78 paardenfokkerij

een bedrijf waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden.

1.79 paardenhouderij

een bedrijf waar paarden worden gehouden voor diverse doeleinden, zoals voor fok-, handels- en recreatiedoeleinden.

1.83 pensionstalling

een paardenhouderij waarbij activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het houden van paarden van derden door verhuur van stalling en/of weiland en verzorging van paarden.

1.94 veehouderijbedrijf

een bedrijf, waarin uitsluitend of overwegend dieren worden gehouden door hoofdzakelijk gebruik te maken van open grond, tenzij in de regels anders is bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 7 Recreatie - Jachthaven

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Jachthaven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een jachthaven met ten hoogste 30 ligplaatsen en bijbehorende voorzieningen;
- b. extensieve dagrecreatie;
- c. dagrecreatieve voorzieningen;
- d. speeltoestellen;
- e. fietspaden;
- f. (onverharde) paden, toegangswegen en parkeergelegenheid;
- g. water;
- h. sluizen en waterkerende werken;
- i. bij deze jachthaven behorende horecavoorzieningen tot en met categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;

met bijbehorende waterrecreatie, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en behoud van de waarden van de omgeving.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en parkeerplaatsen worden binnen het bouwvlak gerealiseerd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 9 m;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 4 m;
- e. de gezamenlijke vloeroppervlakte van horecagebouwen bedraagt ten hoogste 500 m²;
- f. de gezamenlijke vloeroppervlakte van beheergebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50 m²;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van bebouwing en verhardingen bedraagt ten hoogste 0,8 ha met dien verstande dat het totaal oppervlak binnen deze bestemming en op de gronden met bestemming 'Recreatie - Jachthaven' zoals bedoeld in het bestemmingsplan 'Bloemendalerpolder voormalig grondgebied Muiden' gezamenlijk ten hoogste 0,8 ha bedraagt.

(...)

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. reparatie en onderhoudswerkzaamheden op de kade;
- b. botenstalling, winterstalling op de kade.

7.4.2 Voorwaardelijke verplichting horeca

Het gebruik van gronden ten behoeve van horecavoorzieningen in combinatie met de jachthaven/sluis als bedoeld in lid 7.1 is uitsluitend toegestaan binnen één bestemmingsvlak met de bestemming 'Recreatie - Jachthaven' in dit plan of het bestemmingsplan 'Bloemendalerpolder voormalig grondgebied Muiden'.

Artikel 8 Recreatie - Park

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Park' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. extensieve dagrecreatie;
- b. dagrecreatieve voorzieningen;
- c. speeltoestellen;
- d. (onverharde) paden, toegangswegen en parkeervoorzieningen;
- e. fietspaden;
- f. water;

met bijbehorende waterrecreatie, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen.

Artikel 13 Wonen - 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, zoals bedoeld in lid 23.1;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1': tevens een melkveehouderij die uitsluitend uitgeoefend wordt door de ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan aanwezige melkveehouder;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch -2': tevens een agrarisch bedrijf met ten hoogste 20 stuks vleesrundvee;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf': tevens opslag ten behoeve van de handel in buizen en bielzen uit ten hoogste categorie 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorie'; tevens ter bescherming en behoud van de beeldbepalende karakteristieke bouwwerken;

met bijbehorende verhardingen, erven, tuinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige doeleinden.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

- a. het bij de woning aansluitende terrein mag voor niet meer dan 20% worden bebouwd;
- b. de oppervlakte voor vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50 m².

13.2.5 Specifieke bouwregels ter plaatse van functieaanduidingen

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - 1', 'specifieke vorm van agrarisch - 2' en 'bedrijf' gelden tevens de volgende regels:

- a. bebouwing mag uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch -1': ten hoogste 4,5 m respectievelijk 8,5 m;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 2': ten hoogste 4,5 m respectievelijk 8,5 m;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf': ten hoogste 4,5 m respectievelijk 8,5 m.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning en/of aan-huis-gebonden beroep of bedrijf.

13.4 Afwijken van de gebruiksregels

b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.2 om de bouw van extra woningen toe te staan indien reeds aanwezige opstallen worden gesloopt, met dien verstande dat:

1. voor iedere 500 m² gesloopte erfbebouwing maximaal 1 woning met een maximale inhoud van 650 m³ kan worden teruggebouwd;
2. de ruimtelijke kwaliteit verbetert door naast de sanering van de voormalige opstallen, de woningbouw ruimtelijk in te passen in de omgeving;
3. het nieuwe hoofdgebouw op minimaal 7 m uit de erfgrans wordt gebouwd;
4. de uitvoerbaarheid met betrekking tot de aspecten ecologie, water, bodem, archeologie en wegverkeerslawaaï is aangetoond;
5. monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet mogen worden gesloopt.

13.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

13.5.1 Cultuurhistorische waarden

Voor het slopen van bouwwerken gelegen binnen de aanduiding "cultuurhistorie" is een omgevingsvergunning vereist. Alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de monumentencommissie. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien en nadat het college het advies van de monumentencommissie in overweging heeft genomen en een positief besluit heeft genomen.

13.5.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.5.1 is niet vereist voor:

- a. werken, die behoren tot het normale onderhoud en beheer;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer;
- c. reeds in uitvoering dan wel vergund zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. werken, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

13.5.3 Herbouw/nieuwbouw

Bij herbouw of nieuwbouw op de gronden met de aanduiding "cultuurhistorie" is de uitwendige hoofdvorm, bestaande uit de oppervlakte, goot- en bouwhoogte, nokrichting, dakhelling en de oorspronkelijke situering van de bestaande legale bebouwing maatgevend.

Artikel 14 Woongebied

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen als hoofdfunctie en ondergeschikt daaraan de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, zoals bedoeld in lid 1.3;
- b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - water'; in ieder geval een doorgaande watergang;
- e. realisatie en instandhouding van minimaal 7 ha aan structureel groen en water;
- g. groen- en speelvoorzieningen;

48. met bijbehorend straatmeubilair, voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer, kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, water, waterrecreatie, standplaatsen (voor verkoop), nutsvoorzieningen.

14.2.1 Algemeen

- a. het maximum aantal woningen bedraagt 1.550;
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'

dat het aantal woningen ten hoogste het aangegeven aantal bedraagt

c. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;

d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 4 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 14 m, met dien verstande dat daar waar middels de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte geldt;

e. gebouwde waterwoningen zijn toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 7 m, met dien verstande dat woonboten niet zijn toegestaan.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

a. de situering en afmeting van gebouwen, bouwwerken van algemeen nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van:

1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
2. de verkeersveiligheid;
3. de sociale veiligheid;
4. de brandveiligheid;
5. de milieusituatie;
6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
7. parkeergelegenheid op eigen terrein;
8. de uitvoering van het landschapsonwikkelingsplan;

b. werken ten behoeve van nutsvoorzieningen (waaronder kabels en leidingen), verkeers- en vervoersvoorzieningen, speel- en groenvoorzieningen en pleinen;

c. de verkavelingsrichting ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - galgenveld', waarbij de oorspronkelijke cultuurhistorische waarden worden gehandhaafd;

d. de oriëntatie van de bebouwing op de openbare weg ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - laan';

e. het toepassen van beplanting zoals hagen, bomen bij overgangen van bouwpercelen en openbaar gebied.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

23.1 Aan-huis-gebonden beroep of bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf in samenhang met het wonen is toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

a. het dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van de grondoppervlakte van de begane grond van de woning met de daarbij behorende aan- en uitbouwen mag worden gebruikt (in de gehele woning) voor de bedoelde activiteiten;

b. de gewenste bedrijvigheid dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving en mag niet:

1. onder de werkingssfeer van hoofdstuk 8 van de Wet milieubeheer vallen;
2. onder de werkingssfeer van artikel 2 lid 1 Wabo vallen;
3. liggen in de milieuzonering van een omliggend bedrijf;
4. niet vergunningsplichtig zijn overeenkomstig de Algemene Plaatselijke Verordening;

c. er mag geen detailhandel of horeca plaatsvinden;

- d. in de nabije omgeving van de woning mag geen onevenredige vergroting van de verkeers-/parkeerdruk optreden;
- e. er mogen geen bedrijfsmatige activiteiten buiten de woning plaatsvinden, behoudens in- en uitladen;
- f. het dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat de persoon die de activiteit uitoefent tevens bewoner is van de betreffende woning;
- g. bed & breakfast is toegestaan (ook op de verdieping), mits:
 - 1. het geen zelfstandige woonruimte wordt;
 - 2. het uiterlijk van de woning wordt gehandhaafd;
 - 3. maximaal 4 personen zijn toegestaan;
- h. er mag geen reclame gemaakt worden aan of bij het pand, met uitzondering van een klein bord, met een maximum oppervlak van 0,5 m², voor de mededeling van het beroep, de openingstijden en dergelijke;

er dient op eigen erf (terrein) te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, met dien verstande dat wanneer parkeren op eigen erf verkeerskundig niet mogelijk is, stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is, of om een andere reden niet mogelijk is, het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mag betreffen, dat daardoor extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden in het openbare gebied.

Artikel 24 Algemene aanduidingsregels

24.1 Milieuzone - geurzone - 1

24.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone - 1' zijn, behalve de voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een bedrijf.

24.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone - 1' geen nieuwe woningen en andere geurgevoelige objecten worden gebouwd.

24.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.1.2 voor het toestaan van geurgevoelige objecten overeenkomstig de daar voorkomende bestemmingen, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

24.1.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'milieuzone- geurzone - 1' wordt verkleind of komt te vervallen, mits de bedrijfsactiviteit die de geurzone veroorzaakt is gewijzigd of beëindigd, dan wel deze wijziging mogelijk is op grond van een wijziging van de Wet geurhinder en veehouderij of op deze wet gebaseerde regelgeving.

24.2 Milieuzone - geurzone - 2

24.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone - 2' zijn, behalve de voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband

met een bedrijf.

24.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone - 2' geen nieuwe woningen en andere geurgevoelige objecten worden gebouwd.

24.2.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'milieuzone- geurzone - 2' komt te vervallen, mits de bedrijfsactiviteit die de geurzone veroorzaakt is beëindigd, dan wel deze wijziging mogelijk is op grond van een wijziging van de Wet geurhinder en veehouderij of op deze wet gebaseerde regelgeving.