



Uitspraak 201406421/1/R4

Datum van uitspraak: woensdag 4 maart 2015

Tegen: de raad van de gemeente Lansingerland

Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Zuid-Holland

201406421/1/R4.

Datum uitspraak: 4 maart 2015

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

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

1. [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B], beiden wonend te Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland,
2. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B], beiden wonend te Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland,
3. [appellant sub 3], wonend te Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland,

en

de raad van de gemeente Lansingerland,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 28 mei 2014 heeft de raad het bestemmingsplan "BovenBerkel I, 4e herziening bestemmingsplan Groenzone, Berkel-Pijnacker" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellanten sub 1], [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] en [appellant sub 3] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 9 januari 2015, waar [appellant sub 1B], [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B], bijgestaan door mr. E.D.M. Knegt, werkzaam bij ARAG Rechtsbijstand, [appellant sub 3], bijgestaan door mr. E.F.J.A.M. de Wit, werkzaam bij ARAG Rechtsbijstand, en de raad, vertegenwoordigd door drs. H. Koornneef, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb, voor zover hier van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.
2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft

kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

3. Het plan voorziet in de bouw van 10 woningen ten noorden van de kern van Berkel en Rodenrijs aan de rand van een in ontwikkeling zijnd natuur- en recreatiegebied. De in het plan voorziene woningen zijn de eerste woningen van in totaal 72 woningen, waarvan 52 in de gemeente Lansingerland, die aan de rand van het natuur- en recreatiegebied zijn voorzien. Tevens voorziet het plan in een nadere invulling en uitwerking van een deel van de gronden in het natuur- en recreatiegebied.

Het beroep van [appellanten sub 1]

4. Het beroep van [appellanten sub 1] is gericht tegen de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Recreatie" wat betreft de gronden gelegen aan de achterzijde van hun woning aan de [locatie 1] te Berkel en Rodenrijs. Zij vrezen aantasting van hun uitzicht en privacy als gevolg van de binnen deze bestemming toegestane maximale bouwhoogten van bouwwerken en het binnen deze bestemming toegestane gebruik voor speelvelden, horeca en parkeren. [appellanten sub 1] wijzen hierbij op het voorheen geldende bestemmingsplan waarin volgens hen de landschappelijke openheid van de gronden achter hun woning was gewaarborgd.

4.1. Aan de gronden aan de achterzijde van de woning van [appellanten sub 1] is de bestemming "Recreatie" toegekend.

Ingevolge artikel 4, lid 4.1, van de planregels zijn de voor "Recreatie" aangewezen gronden onder meer bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen, speel- en ligweiden en trapvelden en parkeervoorzieningen.

Ingevolge lid 4.2.1 mogen op de in lid 4.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Ingevolge lid 4.2.2 mogen op of in de in lid 4.1 bedoelde gronden geen gebouwen worden gebouwd.

Ingevolge lid 4.2.3 mogen op of in de in lid 4.1 bedoelde gronden andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter, waaronder straatmeubilair, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte van speeltoestellen 5 meter bedraagt.

4.2. De Afdeling stelt voorop dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

In de plantoelichting staat dat het plangebied is gelegen in en aan de rand van de Groenzoom, een in ontwikkeling zijnd recreatie- en natuurgebied in de gemeenten Lansingerland en Pijnacker-Nootdorp. Volgens de plantoelichting heeft de Groenzoom, gezien de ligging nabij de VINEX-wijken van Pijnacker-Nootdorp en Berkel en Rodenrijs, een belangrijke functie als recreatief uitloopegebied en is gelet hierop in het plangebied voorzien in de realisatie van een recreatiegebied. Niet in geschil is dat de woonomgeving van [appellanten sub 1] als gevolg van de realisatie van een recreatiegebied op de gronden achter hun woning, welke gronden thans worden gebruikt als weidegrond, zal veranderen. De Afdeling ziet in het aangevoerde echter geen aanleiding voor het oordeel dat de realisatie van een recreatiegebied op de gronden achter de woning van [appellanten sub 1] een zodanige aantasting van het uitzicht en de privacy van [appellanten sub 1] tot gevolg heeft dat daaraan bij de vaststelling van het plan een groter gewicht had moeten worden toegekend dan aan de belangen die gediend zijn met de realisatie van een recreatiegebied in het plangebied. Hierbij neemt de Afdeling in aanmerking dat ingevolge artikel 4, lid 4.2.1 tot en met lid 4.2.3, van de planregels op de gronden met de bestemming "Recreatie" uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter, dan wel 5 meter indien het speeltoestellen betreft. Tevens neemt de Afdeling hierbij in aanmerking dat gelet op het bepaalde in artikel 4, lid 4.1, van de planregels, anders dan [appellanten sub 1] stellen, binnen de bestemming "Recreatie" geen horeca is toegestaan.

Het betoog faalt.

5. Het beroep van [appellanten sub 1] is ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B]

6. Het beroep van [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] is gericht tegen de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Agrarisch" en de aanduiding "wetgevingzone - wijzigingsgebied 1" wat betreft de gronden aan de achterzijde van hun woningen aan de Noordersingel 27B en 27D te Berkel en Rodenrijs. De aanduiding "wetgevingzone - wijzigingsgebied 1" maakt het mogelijk met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid te voorzien in de bouw van twee woningen op de gronden waaraan deze aanduiding is toegekend.

7. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] betogen dat zij de gronden aan de achterzijde van hun woningen enkele jaren geleden hebben verkocht aan Dienst Landelijk Gebied (hierna: DLG) waarbij in de notariële akte van levering is opgenomen dat de gronden zullen worden gebruikt voor natuurontwikkeling. Gelet hierop is het toekennen van de bestemming "Agrarisch" en de aanduiding "wetgevingzone - wijzigingsgebied 1" aan de door hen verkochte gronden in strijd met het vertrouwensbeginsel, aldus [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B].

7.1. Voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel is, zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 26 november 2008 in zaak nr. 200801122/1), nodig dat er aan het bestuursorgaan toe te rekenen concrete, ondubbelzinnige toezeggingen zijn gedaan door een daartoe bevoegd persoon, waaraan rechtens te honoreren verwachtingen kunnen worden ontleend. Daargelaten of in de notariële akte van levering betreffende de door [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] aan DLG verkochte gronden een concrete, ondubbelzinnige toezegging besloten ligt over de aan deze gronden toe te kennen bestemming, was DLG niet bevoegd een dergelijke toezegging te doen, nu de bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen ingevolge artikel 3.1 van Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) is toegekend aan de raad. Reeds hierom konden [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] aan de notariële akte van levering niet het gerechtvaardigd vertrouwen ontleenen dat aan de door hen aan DLG verkochte gronden in het thans bestreden plan uitsluitend een natuurbestemming zou worden toegekend.

Het betoog faalt.

8. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] betogen tevens dat de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid met de aanduiding "wetgevingzone - wijzigingsgebied 1" in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro), omdat niet is gezien in hoeverre de met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voorziene woningen kunnen worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied.

8.1. Ingevolge artikel 3.1.6., tweede lid, van het Bro voldoet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt aan de volgende voorwaarden:

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

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, wordt verstaan onder 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.

Ingevolge het bepaalde onder i, wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

8.2. De Afdeling ziet zich allereerst gesteld voor de vraag of op grond van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, en artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan worden voorzien in de bouw van twee woningen aan de rand van de Groenzoom. In de plantoelichting staat dat de in het plan voorziene woningen de eerste woningen zijn van in totaal 72 woningen, waarvan 52 in de gemeente Lansingerland, die aan de rand van de Groenzoom zullen worden mogelijk gemaakt. Op 31 maart 2011 heeft de raad ingestemd met het voornemen 52 woningen aan de rand van de Groenzoom mogelijk te maken. Op 31 mei 2012 heeft de raad voorts ingestemd met de stedenbouwkundige kaders voor de ontwikkeling van deze woningen. Onder deze omstandigheden zijn de in het plan voorziene woningen, waaronder de met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voorziene woningen, onderdeel van een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en i, van het Bro. De in het plan met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voorziene ontwikkeling is onderdeel van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro van toepassing is op de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

8.3. De raad heeft onder verwijzing naar de "Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020; dat spreken we af" van de stadsregio Rotterdam toegelicht dat met de aan de rand van de Groenzoom voorziene woningbouwlocatie wordt voorzien in een actuele regionale behoefte als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a, van het Bro. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] hebben deze toelichting van de raad niet bestreden. Ter beoordeling in beroep staat daarom slechts of is voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder b, van het Bro.

In de plantoelichting staat dat in en aan de rand van de Groenzoom onder meer kassen hebben gestaan, welke kassen zijn gesaneerd om de ontwikkeling van natuur- en recreatiegebied de Groenzoom mogelijk te maken. Tevens staat in de plantoelichting dat voor de eerste integrale visie op de inrichting van de Groenzoom in 2004 een Masterplan is opgesteld waarin rekening is gehouden met de ontwikkeling van ongeveer 70 woningen aan de rand van de Groenzoom, welke woningen fungeren als kostendrager voor de ontwikkeling van het natuur- en recreatiegebied. Ten behoeve van de ontwikkeling van de Groenzoom heeft de raad in 2006 het bestemmingsplan "Groenzone, Berkel-Pijnacker" vastgesteld. De raad heeft toegelicht dat ten tijde van de vaststelling van het plan in 2006 de exacte locatie van de aan de rand van de Groenzoom beoogde woningen nog niet bekend was en dat gelet daarop de gronden aan de rand van de Groenzoom in dat plan zijn bestemd als "Weide". Nu sinds 2004 als onderdeel van de ontwikkeling van het natuur- en recreatiegebied de Groenzoom woningen aan de rand van de Groenzoom zijn beoogd en de in het plan uit 2006 aan deze gronden toegekende bestemming "Weide" een tijdelijke oplossing betrof, is de Afdeling in dit geval van oordeel dat bij de beoordeling van de vraag of de aan de rand van de Groenzoom voorziene woningen zijn voorzien binnen bestaand stedelijk gebied geen doorslaggevend gewicht moet worden toegekend aan de planologische mogelijkheden uit het voorheen geldende bestemmingsplan. Naar het oordeel van de Afdeling moet in dit geval doorslaggevend gewicht worden toegekend aan de omstandigheid dat de aan de rand van de Groenzoom voorziene woningen onderdeel zijn van de transformatie van een voormalig kassengebied, welk kassengebied een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van bedrijvigheid en daarmee bestaand stedelijk gebied vormde als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, van het Bro. Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat de aan de rand van de Groenzoom voorziene woningen zijn voorzien binnen bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, en artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder b, van het Bro.

Voor de aan de rand van de Groenzoom voorziene woningen worden aldus beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied benut door transformatie van deze gronden. Gelet hierop bestaat geen grond voor het oordeel dat de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid waarmee twee woningen aan de rand van de Groenzoom kunnen worden mogelijk gemaakt, in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder b, van het Bro in het plan is opgenomen.

8.4. De Afdeling ziet gelet op het vorenstaande geen aanleiding voor het oordeel dat de door [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] bestreden wijzigingsbevoegdheid in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

Het betoog faalt.

9. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] betogen voorts dat de wijzigingsbevoegdheid onvoldoende door objectieve normen is begrensd. Daartoe voeren zij aan dat in de wijzigingsvoorwaarden geen eisen zijn gesteld ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte, de situering van de voorgevel, de minimale afstand tot hun nabij gesitueerde bestaande woningen en de wijze van ontsluiting van de met de wijzigingsbevoegdheid voorziene woningen.

9.1. Ingevolge artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels het college van burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kan wijzigen.

Mede gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden dient in een wijzigingsbepaling in voldoende mate te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een op artikel 3.6 van de Wro berustende wijzigingsbevoegdheid dient derhalve in deze beide opzichten door voldoende objectieve normen te worden begrensd. De vraag of een wijzigingsbepaling door voldoende objectieve normen wordt begrensd hangt af van de omstandigheden van het geval. Hierbij kan onder meer belang worden gehecht aan de aard van de wijziging, de omvang van het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid ziet en de aanleiding voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid. Onder omstandigheden kan voldoende zijn dat duidelijk is welke bij het plan gelegde bestemming in welke andere bestemming kan worden gewijzigd.

9.2. Ingevolge artikel 14, lid 14.3, onder a, van de planregels zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro, bevoegd het plan ter plaatse van de aanduiding "wetgevingzone - wijzigingsgebied 1" te wijzigen in de bestemming(en) "Tuin", "Wonen" en "Verkeer - Verblijfsgebied", indien de wijziging betrekking heeft op de toevoeging van maximaal twee woningen.

Ingevolge het bepaalde onder b bedraagt de afstand van het hoofdgebouw inclusief aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens dan wel de bestemmingsgrens met de bestemming "Water" minimaal 5 meter.

9.3. De raad heeft ter zitting toegelicht dat hij bij de vaststelling van het plan heeft beoogd de toegestane bouwhoogte van de met de wijzigingsbevoegdheid voorziene woningen te beperken tot maximaal 9,5 meter. Tevens heeft de raad ter zitting erkend dat deze maximale bouwhoogte, anders dan hij heeft beoogd, niet in het plan is vastgelegd. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Het betoog slaagt in zoverre.

9.4. De raad heeft voorts ter zitting toegelicht dat met artikel 14, lid 14.3, onder b, van de planregels is beoogd te waarborgen dat de afstand tussen de met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voorziene woningen en de perceelsgrenzen van de nabij gesitueerde bestaande woningen minimaal 5 meter bedraagt. De raad heeft ter zitting echter erkend dat onduidelijk is wat moet worden verstaan onder de in artikel 14, lid 14.3, onder b, van de planregels genoemde "zijdelingse perceelsgrens", nu de situering van de voorgevel van de met de wijzigingsbevoegdheid voorziene woningen niet in het plan is vastgelegd. Gelet hierop is het plan in zoverre in strijd met het rechtzekerheidsbeginsel vastgesteld.

Het betoog slaagt in zoverre.

9.5. Voorts is niet in geschil dat de ontsluiting van de met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voorziene woningen niet in het plan is vastgelegd. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat de ontsluiting van deze woningen gelet op de voorziene inrichting van de Groenzoom uitsluitend mogelijk is op de in het plangebied

meest zuidelijk gelegen gronden met de aanduiding "wetgevingzone - wijzigingsgebied 1". Gelet hierop ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de wijzigingsbevoegdheid wat betreft de ontsluiting van de voorziene woningen onvoldoende objectief is begrensd.

Het betoog faalt in zoverre.

10. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] betogen verder dat de met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voorziene woningen zullen leiden tot een aantasting van hun woon- en leefklimaat vanwege onder meer verkeersoverlast nabij hun woningen en vanwege een vermindering van hun uitzicht en privacy. Gelet hierop leidt het plan volgens [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] tot een waardevermindering van hun woningen.

10.1. Gelet op hetgeen hiervoor onder 9.5 is overwogen alsmede op de omstandigheid dat met de wijzigingsbevoegdheid is voorzien in de bouw van maximaal twee woningen, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voorziene woningen niet zullen leiden tot onaanvaardbare verkeersoverlast ter plaatse van de woningen van [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B].

Het betoog faalt in zoverre.

10.2. Ten aanzien van het betoog dat de met de wijzigingsbevoegdheid voorziene woningen leiden tot een vermindering van het uitzicht en de privacy van [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] en tot een waardevermindering van hun woningen, overweegt de Afdeling dat dit betoog samenhangt met de bouwhoogte en situering van de woningen. Gelet op de geconstateerde gebreken ten aanzien van deze aspecten, zal de Afdeling dit betoog in de einduitspraak beoordelen.

11. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] hebben zich in het beroepschrift voor het overige beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] hebben in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist is.

Het beroep van [appellant sub 3]

12. Het beroep van [appellant sub 3] is gericht tegen de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Wonen" wat betreft de gronden gelegen tegenover zijn woning aan de [locatie 2] te Berkel en Rodenrijs. Hij betoogt dat de voorziene woningen zullen leiden tot een aantasting van zijn woon- en leefklimaat vanwege een vermindering van zijn uitzicht en privacy.

12.1. Aan de gronden tegenover de woning van [appellant sub 3] aan de [locatie 2] te Berkel en Rodenrijs zijn onder meer de bestemming "Wonen" en de aanduidingen "maximum bouwhoogte (m): 9,5" en "maximum goothoogte (m): 4,5" toegekend.

12.2. Niet in geschil is dat de woonomgeving van [appellant sub 3] als gevolg van de realisatie van woningen op de gronden tegenover zijn woning, welke gronden thans worden gebruikt als agrarische weidegrond, zal veranderen. De Afdeling ziet in het aangevoerde echter geen aanleiding voor het oordeel dat de raad bij de vaststelling van het plan aan de belangen van [appellant sub 3] bij behoud van vrij uitzicht vanuit zijn woning en behoud van zijn privacy een groter gewicht had moeten toekennen dan aan de belangen die zijn gediend met de realisatie van woningen in het plangebied. Hierbij neemt de Afdeling in aanmerking dat de raad heeft toegelicht dat de nieuw te bouwen woningen op de gronden tegenover de woning van [appellant sub 3] op een dusdanige wijze in het plan zijn mogelijk gemaakt dat er vanaf de Noordersingel zicht blijft op het achter deze woningen voorziene natuur- en recreatiegebied de Groenzoom. Tevens neemt de Afdeling hierbij in aanmerking dat de afstand tussen de woning van [appellant sub 3] en de dichtstbij voorziene nieuwe woningen ongeveer 50 meter bedraagt en de maximale bouwhoogte van deze voorziene woningen in het plan is beperkt tot 9,5 meter.

Het betoog faalt.

13. [appellant sub 3] betoogt tevens dat de raad ten onrechte geen onderzoek heeft verricht naar alternatieve locaties voor de realisatie van de in het plan tegenover zijn woning voorziene woningen. Volgens [appellant sub 3] zijn nabij het plangebied verschillende alternatieve locaties beschikbaar.

13.1. De raad dient bij de keuze van een bestemming een afweging te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsvrijheid. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in die afweging te worden meegenomen.

Zoals hiervoor onder 8.3 is overwogen, maken de in het plan voorziene woningen onderdeel uit van de transformatie van een voormalig kassengebied naar natuur, recreatie en wonen. De raad heeft toegelicht dat deze transformatie uitsluitend realiseerbaar is indien woningen op de in het plan voorziene locaties worden gebouwd. Gelet hierop en op de ruimtelijke kwaliteitsverbetering die ontstaat met de transformatie van het voormalig kassengebied, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen voorzien in de realisatie van woningen op de gronden tegenover de woning van [appellant sub 3].

Het betoog faalt.

14. [appellant sub 3] heeft zich in het beroepschrift voor het overige beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. [appellant sub 3] heeft in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist is.

15. Het beroep van [appellant sub 3] is ongegrond.

Bestuurlijke lus

16. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beslechting van het geschil naar aanleiding van het beroep van [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] aanleiding de raad op de voet van artikel 8:51d van de Awb op te dragen de in 9.3 en 9.4 geconstateerde gebreken in het bestreden besluit binnen de hierna te noemen termijn te herstellen. De raad dient daartoe met inachtneming van hetgeen hiervoor onder 9.3 en 9.4 is overwogen een gewijzigde planregeling vast te stellen voor de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid met de aanduiding "wetgevingzone - wijzigingsgebied 1". Bij de voorbereiding van het te nemen besluit tot wijziging hoeft geen toepassing te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb. De gewijzigde planregeling dient op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te worden gemaakt en te worden medegedeeld.

Proceskosten

17. Ten aanzien van de beroepen van [appellanten sub 1] en [appellant sub 3], waarin thans uitspraak wordt gedaan, bestaat voor een proceskostenveroordeling geen aanleiding.

Ten aanzien van [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] zal in de einduitspraak worden beslist over hun proceskosten en vergoeding van het door hen betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen van [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] en [appellant sub 3] ongegrond;

II. draagt de raad van de gemeente Lansingerland naar aanleiding van het beroep van [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] op om binnen 16 weken na de verzending van deze uitspraak:

- met inachtneming van overweging 16 het besluit van 28 mei 2014 tot vaststelling van het bestemmingsplan "BovenBerkel I, 4e herziening bestemmingsplan Groenzone, Berkel-Pijnacker" te herstellen en
- de Afdeling de uitkomst mede te delen en de gewijzigde planregeling op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. Th.C. van Sloten, voorzitter, en mr. J.C. Kranenburg en mr. E.A. Minderhoud,

leden, in tegenwoordigheid van mr. K.M. Gerkema, griffier.

w.g. Van Sloten w.g. Gerkema
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 4 maart 2015

472-810.