

De raad van de gemeente Kaag en Braassem;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 maart 2018;

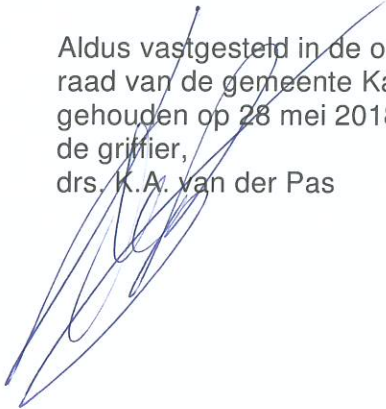
besluit:

1. de Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen met inachtneming van amendement nr. 3 (18.13692):
 - beantwoording van zienswijze nummer 44 als volgt te wijzigen:
 - in te stemmen met het draaien van het agrarisch bouwvlak overeenkomstig het ingediende verzoek.met inachtneming van amendement nr. 4 (18.13693):
 - Aan Beslispunt 1 De Nota van Beantwoording Zienswijzen vaststellen de volgende zinssnede toe te voegen: “met dien verstande dat in de beantwoording van zienswijze 5 het tekstgedeelte “en er buiten het tijdvak tussen 08.00 en 18.00 uur geen geluidsoverlast gevende werkzaamheden mogen plaatsvinden” wordt geschrapt.
2. de Nota van wijzigingen vast te stellen met inachtneming van amendement nr. 4 (18.13693):
 - Aan Beslispunt 2 De Nota van Wijzigingen vaststellen de volgende zinssnede toe te voegen: “met dien verstande dat het tekstgedeelte in de Nota van Wijzigingen onder Doespolderkade 3c + d “en er buiten het tijdvak 08.00-18.00 uur geen geluidsoverlast gevende werkzaamheden mogen plaatsvinden” wordt geschrapt.
3. het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oost’ vast te stellen met inachtneming van amendement nr.1 (18.13690):
 - 1) Toevoegen aan de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3, 4 en 5 om het bouwvlak te vergroten tot maximaal 2 ½ hectare waarvan 0.5 hectare voor duurzaamheidsinitiatieven/nevenactiviteiten.
 - 2) Toevoegen van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4 en 5 waarmee het college de bevoegdheid krijgt voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van 12 naar 14 meter en een toegestane goothoogte van 6 naar 8 meter voor agrarische bedrijfsbebouwing.
 - 3) Toevoegen van wijzigingsbevoegdheid in artikel 3 waarmee het college de bevoegdheid krijgt voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van 9 naar 10 meter en een toegestane goothoogte van 6 naar 8 meter voor kassen.
4. medewerking te verlenen aan toekomstige juridisch-planologische procedures betreffende de uitbreiding van de bestaande veestapel van agrarische bedrijven in het plangebied, mits:
 - a. er geen strijdigheid is met de Wet natuurbescherming;

- b. er voldaan wordt aan de in het bestemmingsplan Buitengebied Oost opgenomen bouw- en gebruiksregels.
5. na vaststelling van het bestemmingsplan een open uitnodiging te versturen naar inwoners en ondernemers om aanvullende initiatieven te verzamelen en deze zo mogelijk mee te nemen in een eerste herziening.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de
raad van de gemeente Kaag en Braassem
gehouden op 28 mei 2018
de griffier,
drs. K.A. van der Pas

de voorzitter,
mr. K.M. van der Velde-Menting



Uitspraak 201805604/1/R3

ECLI	ECLI:NL:RVS:2020:817
Datum uitspraak	18 maart 2020
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 28 mei 2018 heeft de raad van de gemeente Kaag en Braassem het bestemmingsplan "Buitengebied Oost" vastgesteld. Het plan geldt voor het oostelijke deel van het buitengebied van de gemeente Kaag en Braassem. Het plan vormt een actualisering van het voorheen geldende bestemmingsplan "Buitengebied Jacobsbouwde" uit 2008 en een aantal bestemmingsplannen voor kleinere delen van het buitengebied en maakt geen grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Appellanten hebben beroep ingesteld tegen een of meer onderdelen van het plan.

Volledige tekst

201805604/1/R3.

Datum uitspraak: 18 maart 2020

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Leimuiden, gemeente Kaag en Braassem,
2. [appellant sub 2], wonend te [woonplaats],
3. [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B], beiden wonend te Hoogmade, gemeente Kaag en Braassem,
4. [appellant sub 4], wonend te [woonplaats],
5. [appellant sub 5], wonend te Leimuiden, gemeente Kaag en Braassem,
6. [appellante sub 6], gevestigd te Hoogmade, gemeente Kaag en Braassem,

7. MWS B.V., gevestigd te Oude Wetering, gemeente Kaag en Braassem,
 8. [appellant sub 7], wonend te Woubrugge, gemeente Kaag en Braassem,
 9. [appellant sub 9], wonend te [woonplaats],
 10. [appellant sub 10A], wonend te Woubrugge, gemeente Kaag en Braassem, en anderen,
 11. [appellante sub 11], gevestigd te [plaats],
 12. [appellant sub 12], wonend te Rijsaterwoude, gemeente Kaag en Braassem,
 13. [appellant sub 13], wonend te Hoogmade, gemeente Kaag en Braassem,
- en

de raad van de gemeente Kaag en Braassem,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 28 mei 2018 heeft de raad het bestemmingsplan "Buitengebied Oost" (hierna: het plan) vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben appellanten beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Daartoe in de gelegenheid gesteld, hebben [belanghebbende A] en [belanghebbende B] en [belanghebbende C] (hierna tezamen en in enkelvoud: [belanghebbende]) een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

[appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B], [appellant sub 9], [appellant sub 10A] en anderen, [belanghebbende] en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 10 december 2019, waar appellanten zijn verschenen of zich hebben doen vertegenwoordigen. Ook de raad heeft zich doen vertegenwoordigen. Voorts zijn als partij gehoord [belanghebbende A] en [belanghebbende].

Buiten bezwaren van partijen zijn ter zitting door [appellant sub 2] nog stukken in het geding gebracht.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plan geldt voor het oostelijke deel van het buitengebied van de gemeente Kaag en Braassem. Het plan vormt een actualisering van het voorheen geldende bestemmingsplan "Buitengebied Jacobswoude" uit 2008 en een aantal bestemmingsplannen voor kleinere delen van het buitengebied en maakt geen grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Appellanten hebben beroep ingesteld tegen een of meer onderdelen van het plan.

2. De beroepen worden in deze volgorde behandeld:

- de beroepen van [appellant sub 7] en [appellante sub 11] (overwegingen 5-20);
- het beroep van [appellant sub 13] (overwegingen 21-22);

- het beroep van [appellant sub 2] (overwegingen 23-25);
- het beroep van [appellant sub 9] (overwegingen 26-29);
- het beroep van MWS (overwegingen 30-32);
- het beroep van [appellant sub 10A] en anderen (overwegingen 33-37);
- het beroep van [appellant sub 4] (overwegingen 38-41);
- het beroep van [appellant sub 12] (overwegingen 42-45);
- het beroep van [appellant sub 5] (overwegingen 46-51);
- het beroep van [appellant sub 1] (overwegingen 52-55);
- de beroepen van [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B] en [appellante sub 6] (overwegingen 56-65).

Aan het einde van de uitspraak staan de conclusie en de overwegingen over de proceskosten (overwegingen 66-71).

3. De relevante regelgeving is opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak. De in de bijlage opgenomen regelgeving is de regelgeving geldend ten tijde van het nemen van het bestreden besluit. De bijlage maakt deel uit van de uitspraak.

Toetsingskader

4. 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.

De beroepen van [appellant sub 7] en [appellante sub 11]

5. Het beroep van [appellant sub 7] richt zich tegen de planregeling voor het perceel [locatie 1] in Woubrugge. [appellante sub 11] heeft op dit perceel een melkveehouderij. In het plan is de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden" toegekend aan het perceel. [appellant sub 7] woont aan de [locatie 2] in Woubrugge. Hij vindt dat het plan de melkveehouderij van [appellante sub 11] te veel mogelijkheden biedt. [appellant sub 7] voert aan dat de raad zich ten onrechte heeft gebaseerd op een verleende omgevingsvergunning voor de uitbreiding van de melkveehouderij die nog niet onherroepelijk is. Verder voert [appellant sub 7] beroepsgronden aan over het bouwvlak, de grondgebondenheid van het bedrijf en de wijzigingsbevoegdheid voor een hogere bouwhoogte in de planregels.

Het beroep van [appellante sub 11] richt zich tegen de planregeling voor haar agrarische bedrijf, dat is gevestigd op meerdere locaties in het plangebied, waaronder de [locatie 1] in Woubrugge. [appellante sub 11] vindt dat het plan te veel beperkingen oplegt aan haar agrarische bedrijf, zoals de geurregeling in de planregels, de aanlegverboden in de planregels en de beperkingen voor de maasteelt.

Intrekking beroepsgrond

6. [appellant sub 7] heeft de beroepsgrond dat het bouwvlak en de overige bouwmogelijkheden er samen toe kunnen leiden dat een bouwperceel van meer dan 2 ha ontstaat als bedoeld in artikel 2.3.1 van de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland (hierna: de Verordening) ter zitting ingetrokken.

Omgevingsvergunning van 14 november 2017

7. [appellant sub 7] stelt dat in het plan het bouwvlak en de gebruiks- en bouwmogelijkheden voor het perceel zijn vergroot. De raad heeft zich daarbij gebaseerd op de omgevingsvergunning die op 14 november 2017 aan [appellante sub 11] is verleend voor het bouwen van een rundveestal, uitbreiding van het aantal dieren en het vergroten van het bouwblok. [appellant sub 7] is van mening dat de raad de omgevingsvergunning niet in het plan had mogen verankeren, omdat hij daartegen beroep heeft ingesteld en de vergunning daarom nog niet onherroepelijk is.

7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de omgevingsvergunning in het plan kon worden verwerkt. Er zijn volgens de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen redenen om de omgevingsvergunning niet in het plan te verwerken. De raad ziet ook geen aanleiding om te verwachten dat de omgevingsvergunning niet in stand zal blijven. Verder stelt de raad dat hij bij de vaststelling van het plan alle betrokken belangen heeft meegewogen.

7.2. Uit de toelichting die [appellant sub 7] ter zitting heeft gegeven blijkt dat deze beroepsgrond alleen is gericht tegen de inpassing van de omgevingsvergunning in het bestemmingsplan als zodanig. [appellant sub 7] heeft zijn inhoudelijke bezwaren tegen de omgevingsvergunning en de daarin gemaakte ruimtelijke afweging uitsluitend in het beroep tegen de omgevingsvergunning naar voren willen brengen en niet in het beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan.

7.3. De omgevingsvergunning van 14 november 2017 is verleend voor de activiteiten bouwen, afwijken van het bestemmingsplan en milieubewust handelen. De omgevingsvergunning was nog niet onherroepelijk toen het plan werd vastgesteld, maar was op dat moment wel in werking getreden.

Een niet onherroepelijke omgevingsvergunning vormt een zwaarwegend belang dat de raad moet betrekken bij zijn besluitvorming over het bestemmingsplan (zie onder meer de uitspraak van de Afdeling van 8 februari 2017, [ECLI:NL:RVS:2017:329](#)). Dat een omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is, betekent op zichzelf niet dat de raad die vergunning niet in een bestemmingsplan mag inpassen. De raad moet bij de vaststelling van het plan rekening houden met de verleende omgevingsvergunning en afwegen of er uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening redenen zijn om de vergunning al dan niet in het bestemmingsplan in te passen.

De omgevingsvergunning van 14 november 2017 is mede verleend voor afwijken van het bestemmingsplan. Bij de vergunningverlening heeft een beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid plaatsgevonden. De raad heeft daarbij een verklaring van geen bedenkingen gegeven en is op die manier betrokken geweest bij de ruimtelijke afweging die bij de verlening van de omgevingsvergunning is gemaakt.

[appellant sub 7] heeft, zoals hierboven is weergegeven, in deze procedure geen inhoudelijke bezwaren over de vergunde bedrijfsuitbreiding naar voren gebracht. In wat hij heeft aangevoerd ziet de Afdeling dan ook geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de raad om redenen van een goede ruimtelijke ordening de omgevingsvergunning niet in het plan had

mogen inpassen.

De beroepsgrond slaagt niet.

8. [appellant sub 7] betoogt verder dat de raad in strijd met zijn eigen uitgangspunten en beleid heeft gehandeld door de omgevingsvergunning van 14 november 2017 in het plan te verankeren. Uit paragraaf 1.1 van de plantoelichting blijkt volgens hem dat de raad alleen onherroepelijk vergunde plannen wil verankeren in het plan. De uitzondering voor het perceel [locatie 1] is in strijd met dit uitgangspunt en het eigen beleid van de raad.

Daarnaast stelt [appellant sub 7] dat de omgevingsvergunning niet is vermeld in het overzicht in paragraaf 1.3 van de plantoelichting van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen die in het plan zijn verankerd. Daardoor is er een discrepantie tussen de toelichting en de verbeelding met de planregels.

8.1. De raad stelt dat het geen gemeentelijk beleid is dat alleen onherroepelijke omgevingsvergunningen in een bestemmingsplan worden verwerkt. In paragraaf 1.1 van de plantoelichting is volgens de raad ten onrechte alleen melding gemaakt van "onherroepelijkheid".

8.2. Voorop staat dat de plantoelichting geen bindend onderdeel van het bestemmingsplan is. De Afdeling begrijpt het betoog zo, dat [appellant sub 7] uit de plantoelichting afleidt dat de raad als beleid of vaste gedragslijn heeft dat alleen onherroepelijke omgevingsvergunningen in een bestemmingsplan worden ingepast.

Uit de stukken, waaronder de plantoelichting, blijkt echter niet dat de raad dit als beleid of vaste gedragslijn hanteert. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat een verleende omgevingsvergunning in beginsel juist wel in een nieuw bestemmingsplan wordt ingepast, ook als die vergunning nog niet onherroepelijk is. Uit paragraaf 1.3 van de plantoelichting blijkt dat onder het kopje "Opgenomen wijzigingen" geen volledige opsomming wordt gegeven. In de Nota van wijzigingen, die als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd en waarnaar paragraaf 1.3 van de plantoelichting verwijst, is de omgevingsvergunning van 14 november 2017 vermeld als een van de vergunde projecten die in het plan zijn opgenomen.

De Afdeling ziet ook in zoverre geen grond voor het oordeel dat de raad de omgevingsvergunning van 14 november 2017 niet in het plan had mogen inpassen.

De beroepsgrond slaagt niet.

Bouwvlak

9. [appellant sub 7] is het niet eens met de toekenning van een bouwvlak van 2 ha zonder verdere beperkingen voor het type agrarisch bedrijf. Hij heeft er bezwaar tegen dat bij een vernietiging van de omgevingsvergunning van 14 november 2017 een bouwvlak van 2 ha in het plan overblijft dat volledig mag worden benut voor een agrarisch bedrijf, terwijl dit niet is getoetst aan de criteria uit artikel 2.3.1 van de Verordening, zoals die bepaling ten tijde van de vaststelling van het plan luidde. De raad is volgens [appellant sub 7] bij de vaststelling van het plan op dit punt niet uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Volgens hem had de raad in het plan moeten vastleggen dat het vergrote bouwvlak alleen mag worden gebruikt ten behoeve van de verleende omgevingsvergunning en niet voor andere vormen van agrarisch gebruik.

9.1. Op de verbeelding is voor een deel van het perceel van [appellante sub 11] een bouwvlak met een oppervlakte van 2 ha aangeduid. Uit artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder b, van de planregels volgt dat het bouwvlak geheel mag worden bebouwd.

10. In artikel 2.3.1 (oud) van de Verordening zijn regels opgenomen voor bestemmingsplannen voor agrarische gronden. De raad heeft bij de verlening van de omgevingsvergunning aan [appellante sub 11] getoetst aan de voorwaarden uit deze bepaling. Partijen zijn het erover eens dat de vergunde situatie aan die voorwaarden voldoet, ook wat betreft de oppervlakte van het bouwvlak. Zoals ter zitting is toegelicht, is het bezwaar van [appellant sub 7] dat er op grond van het plan ook een ander type agrarisch bedrijf kan worden opgericht - bijvoorbeeld als de omgevingsvergunning in beroep wordt vernietigd - en dat dat niet is getoetst aan de voorwaarden uit artikel 2.3.1 (oud) van de Verordening.

[appellant sub 7] heeft in zijn beroepschrift niet specifiek aangeduid om welke onderdelen van artikel 2.3.1 (oud) van de Verordening het gaat en waarom het plan daarmee in strijd is. Voor zover in de zienswijze over het ontwerpplan wel is verwezen naar specifieke onderdelen van artikel 2.3.1, overweegt de Afdeling het volgende. Aan onderdeel a wordt voldaan, nu het bouwvlak in het plan niet groter is dan 2 ha. Het plan is daarnaast niet in strijd met de onderdelen van artikel 2.3.1 die voorwaarden voor intensieve veehouderij bevatten. Intensieve veehouderij is namelijk op grond van artikel 4, lid 4.1, van de planregels alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" en die aanduiding is niet toegekend aan het perceel van [appellante sub 11]. [appellant sub 7] heeft in de zienswijze ook gewezen op onderdeel c, waarin is bepaald dat nieuwe agrarische bebouwing alleen mogelijk is als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven. De raad stelt zich op het standpunt dat een bouwvlak van deze omvang ook voor andere agrarische bedrijven noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering. In hetgeen [appellant sub 7] heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet tot deze conclusie had mogen komen. De Afdeling betreft daarbij dat bepaalde vormen van agrarisch gebruik al zijn uitgesloten, doordat daarvoor een specifieke aanduiding op de verbeelding nodig is die niet aan het perceel van [appellante sub 11] is toegekend.

De Afdeling ziet daarom in hetgeen [appellant sub 7] heeft aangevoerd geen grond voor het oordeel dat het plan op dit punt in strijd is met artikel 2.3.1 (oud) van de Verordening of dat de raad de mogelijkheden voor een agrarisch bedrijf op dit perceel had moeten beperken tot het type bedrijf dat in de omgevingsvergunning van [appellante sub 11] is toegestaan.

De beroepsgrond slaagt niet.

Grondgebondenheid agrarisch bedrijf

11. Volgens [appellant sub 7] is de grondgebondenheid van het agrarische bedrijf niet voldoende verzekerd in artikel 4, lid 4.1, van de planregels. [appellant sub 7] stelt dat volgens de raad voor de grondgebondenheid bepalend is dat het bedrijf van [appellante sub 11] beschikt over een landbouwareaal van ruim 181 ha binnen een straal van 15 km en dat de gronden onder meer zullen worden gebruikt voor de productie van ruwvoer, het uitrijden van mest, als grasland en deels als maisland. Dat is echter niet als voorwaarde in de planregels vastgelegd, aldus [appellant sub 7].

11.1. In artikel 4, lid 4.1, van de planregels is het volgende bepaald:

"De voor "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf zoals genoemd in lid 1.8 onder a en als (mede)bestemming agrarisch bedrijf als genoemd in lid 1.8 onder b;

b. het uitoefenen van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in lid 1.8 onder a voor zover het betreft bestaand gebruik in de vorm van het houden van koeien zonder weidegang; [...]"

11.2. De raad heeft in artikel 4, lid 4.1, van de planregels willen regelen dat in bestaande gevallen, zoals bij [appellante sub 11], het houden van koeien zonder weidegang is toegestaan. De raad vindt de regeling in artikel 4, lid 4.1, onder b, van de planregels niet rechtsonzeker, maar wil deze regeling wel verder verduidelijken bij de eerste herziening van het plan die inmiddels in voorbereiding is.

11.3. Anders dan [appellant sub 7] veronderstelt, zijn de planregels er niet op gericht de grondgebondenheid van het agrarische bedrijf te verzekeren. Artikel 4, lid 4.1, onder b, van de planregels heeft juist als doel om in bestaande gevallen ook een veehouderij met koeien mogelijk te maken die niet als grondgebonden is aan te merken. Gelet op die doelstelling hoefde de raad de door [appellant sub 7] genoemde omstandigheden die de grondgebondenheid van een agrarisch bedrijf bepalen niet als voorwaarde in de planregels vast te leggen.

Naar het oordeel van de Afdeling regelt artikel 4, lid 4.1, onder b, van de planregels echter niet wat de raad heeft beoogd. Artikel 4, lid 4.1, onder b, verwijst ook voor bestaand gebruik dat bestaat uit het houden van koeien zonder weidegang naar artikel 1, lid 1.8, onder a, van de planregels. In die bepaling gaat het echter altijd om grondgebonden veehouderijen, terwijl daar volgens de raad in deze gevallen juist geen sprake van is. Het plan is op dit punt vastgesteld in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

Wijzigingsbevoegdheid in artikel 4, lid 4.7.7, van de planregels

12. [appellant sub 7] betoogt dat de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4, lid 4.7.7, van de planregels rechtsonzeker is. Met de wijzigingsbevoegdheid kan de maximale goot- en bouwhoogte van de agrarische bebouwing worden verhoogd van respectievelijk 6 en 12 m naar 8 en 14 m, maar volgens [appellant sub 7] zijn er geen duidelijke criteria voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

12.1. De raad heeft de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4, lid 4.7.7, bij amendement toegevoegd aan de planregels. De nieuwe bebouwing zal volgens de raad moeten voldoen aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

12.2. In artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) is bepaald dat bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen 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.

12.3. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 4, lid 4.7.7, van de planregels maakt geen wijziging

van de bestemming mogelijk, maar alleen een verhoging van de maximale bouw- en goothoogte voor de gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden". De wijzigingsbevoegdheid geldt voor alle gronden in het plangebied met de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden". Artikel 4, lid 4.7.7, van de planregels maakt het mogelijk om een wijzigingsplan vast te stellen dat voor alle gronden met die bestemming de maximale bouw- en goothoogte met 2 m verhoogt. In de planregels is op geen enkele manier bepaald in welke gevallen en onder welke omstandigheden dit kan worden toegestaan, ook gelet op de landschappelijke waarden die op deze gronden aanwezig zijn.

Nu uit de planregels duidelijk volgt dat de maximale bouw- en goothoogte met ten hoogste 2 m kunnen worden verhoogd, is in dit opzicht voldoende objectief begrensd op welke manier de wijzigingsbevoegdheid kan worden gebruikt. Voor het overige bevat artikel 4, lid 4.7.7, van de planregels echter geen nadere criteria voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Naar het oordeel van de Afdeling is de wijzigingsbevoegdheid in zoverre niet voldoende objectief begrensd. Het plan is op dit punt in strijd met artikel 3.6, eerste lid, van de Wro.

Herhaling zienswijze

13. [appellant sub 7] 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 7] heeft in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

Geurregeling in artikel 32, lid 32.4, van de planregels

14. Artikel 32, lid 32.4, van de planregels bevat een regeling voor de afstand tussen gevoelige objecten en landbouwbedrijven. Afhankelijk van het soort landbouwbedrijf en de categorie gevoelige objecten geldt een minimumafstand van 25, 50 of 100 m. De regeling is bedoeld om gevoelige objecten zoals woningen te beschermen tegen geurhinder van nabijgelegen agrarische bedrijven. Het gaat om bouwregels, waaraan de aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen wordt getoetst.

15. [appellante sub 11] is het niet eens met deze regeling. Volgens haar doorkruist de regeling in het plan het wettelijke stelsel voor de beoordeling van geurhinder zoals dat is neergelegd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor), de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) en het Activiteitenbesluit milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit).

In de eerste plaats wijst [appellante sub 11] erop dat de geurregeling voor ieder landbouwbedrijf, ongeacht het type en de omvang, een voorafgaande toetsing aan de afstandsnorm voorschrijft bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen. Volgens [appellante sub 11] doorkruist dat het wettelijke stelsel voor de beoordeling van geurhinder, omdat daarin voor landbouwbedrijven die niet vergunningplichtig zijn of waar geen dieren worden gehouden wat betreft geur de algemene regels uit het Activiteitenbesluit gelden en er geen voorafgaande toetsing aan geurnormen plaatsvindt. [appellante sub 11] verwijst op dit punt naar de uitspraak van de Afdeling van 4 november 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:3394](#).

Verder worden met de geurregeling in de planregels volgens [appellante sub 11] strengere voorwaarden aan de bouw van een landbouwbedrijf gesteld dan voortvloeien uit het beschermingsniveau uit de Wgv en het Activiteitenbesluit. Ter vergelijking wijst [appellante

sub 11] op de uitspraak van de Afdeling van 25 april 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:1342](#). Bovendien geldt de geurregeling in de planregels volgens [appellante sub 11] voor alle landbouwbedrijven, ook voor bedrijven waar geen dieren worden gehouden. Ook op dat punt is de geurregeling strenger dan de Wgv en het Activiteitenbesluit.

15.1. De geurregeling in artikel 32, lid 32.4, van de planregels is overgenomen uit het bestemmingsplan "Buitengebied West". De raad heeft daarvoor gekozen vanuit het oogpunt van uniformiteit. De raad stelt dat het plan op dit punt niet beperkend is voor [appellante sub 11]. In de geurregeling wordt namelijk ook verwezen naar de gemeentelijke geurverordening en de uitbreiding van het agrarisch bedrijf van [appellante sub 11] is bij de verlening van de omgevingsvergunning al aan die verordening getoetst, aldus de raad.

15.2. Zoals [appellante sub 11] ter zitting heeft toegelicht, gaat het beroep over al haar bedrijfslocaties in het plangebied en niet alleen over de locatie aan de [locatie 1] waarvoor in 2017 een omgevingsvergunning voor een bedrijfsuitbreiding is verleend.

15.3. De Afdeling stelt vast dat de geurregeling in artikel 32, lid 32.4, van de planregels voor alle soorten landbouwbedrijven geldt. Artikel 32, lid 32.4, bevat op dit punt geen beperkingen en in de planregels is het begrip landbouwbedrijf niet nader omschreven. De Afdeling houdt het er daarom voor dat de afstandsnormen gelden voor landbouwbedrijven zonder dieren, landbouwbedrijven met dieren die onder het regime van de algemene regels van het Activiteitenbesluit vallen en landbouwbedrijven met dieren die omgevingsvergunningplichtig zijn voor de activiteit milieu.

Uit de uitspraak van 4 november 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:3394](#), volgt dat het wettelijke stelsel uit de Wabo, het Bor, de Wgv en het Activiteitenbesluit wordt doorkruist als in de planregels in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen een voorafgaande toetsing aan geurnormen - in dit geval afstandsnormen in verband met geurhinder - wordt voorgeschreven voor veehouderijen die onder de algemene regels uit het Activiteitenbesluit vallen. Ditzelfde geldt naar het oordeel van de Afdeling als in dat kader een voorafgaande toetsing aan die normen wordt voorgeschreven voor landbouwbedrijven waar geen dieren worden gehouden. Voor beide soorten landbouwbedrijven heeft de wetgever in het milieuspoor geen voorafgaande toetsing aan geurnormen voorgeschreven.

Uit de uitspraak van 4 november 2015 volgt verder dat sprake is van doorkruising van het hiervoor bedoelde wettelijke stelsel als voor veehouderijen die omgevingsvergunningplichtig zijn voor de activiteit milieu een voorafgaande toets aan een geurnorm wordt voorgeschreven in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen.

15.4. Uit het voorgaande volgt reeds dat de geurregeling in artikel 32, lid 32.4, van de planregels het wettelijke systeem voor de beoordeling van geurhinder van landbouwbedrijven uit de Wabo, het Bor, de Wgv en het Activiteitenbesluit doorkruist. De overige beroepsgronden over de geurregeling kunnen buiten beschouwing blijven.

Daarnaast leidt de Afdeling uit de uitlatingen die de raad ter zitting heeft gedaan af dat de raad zich inmiddels op het standpunt stelt dat de geurregeling niet noodzakelijk is in het belang van een goede ruimtelijke ordening en dat deze regeling gemist kan worden.

Gelet hierop is het bestreden besluit op dit punt in strijd met artikel 3:2 van de Awb en met het wettelijke systeem voor de beoordeling van geurhinder van landbouwbedrijven zoals dat tot uiting komt in onder meer artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wabo, artikel 2.1, tweede lid, van het Bor en categorie 8.3 van onderdeel C van bijlage I bij het Bor, de artikelen 3, eerste lid, en 6, eerste lid, van de Wgv en de artikelen 1.2, 3 en 3.118 van het

Activiteitenbesluit, in onderlinge samenhang gelezen.

Aanlegverboden

16. [appellante sub 11] kan zich niet verenigen met de aanlegverboden in artikel 4, lid 4.6, en artikel 5, lid 5.6, van de planregels. Het gaat [appellante sub 11] in het bijzonder om het verbod om zonder omgevingsvergunning grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm bij wijze van woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en afgraven dan wel ten behoeve van ontginnen of draineren uit te voeren. Er geldt een uitzondering voor normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming, maar volgens [appellante sub 11] is onduidelijk wat daaronder wordt verstaan. [appellante sub 11] stelt dat woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en afgraven allemaal werkzaamheden zijn die het normaal onderhoud, beheer en gebruik van de agrarische gronden betreffen. Daarnaast betoogt zij dat de vergunningplicht pas vanaf een diepte van 50 cm zou moeten gelden, omdat in de grond al verstoring heeft plaatsgevonden. De raad heeft te weinig onderzoek verricht naar de al bestaande bodemverstoring, aldus [appellante sub 11].

16.1. Artikel 4, lid 4.6.1, van de planregels bevat voor de gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden" een aanlegverbod. Dit verbod houdt in dat bepaalde werken en werkzaamheden alleen met een omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd. Tot de vergunningplichtige werkzaamheden behoort het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm bij wijze van woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en afgraven dan wel ten behoeve van ontginnen of draineren. In lid 4.6.2 is bepaald dat onder meer een uitzondering geldt voor werken of werkzaamheden die normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen. De vergunning kan alleen worden verleend als de cultuurhistorische en landschappelijke waarden als bedoeld in lid 4.1, onder c, in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 5 van de planregels bevat een vergelijkbare regeling voor de gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden".

16.2. De beroepsgrond heeft betrekking op de landbouwgronden van [appellante sub 11] op twee locaties. Het vorige plan bevatte voor deze gronden al een vergelijkbaar aanlegverbod.

Naar het oordeel van de Afdeling is de formulering "normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming" in artikel 4, lid 4.6.2, en artikel 5, lid 5.6.2, van de planregels voldoende duidelijk.

Verder gaat de Afdeling ervan uit dat het aanlegverbod de bedrijfsvoering van [appellante sub 11] niet onevenredig beperkt, omdat de noodzakelijke werken en werkzaamheden op een diepte tussen de 30 en 50 cm over het algemeen tot het normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de agrarische bestemming zullen behoren en er bovendien een uitzondering geldt voor werken en werkzaamheden binnen het agrarisch bouwvlak. [appellante sub 11] heeft bovendien niet concreet kunnen aanduiden welke werken of werkzaamheden op een diepte van 30 tot 50 cm noodzakelijk zijn voor de agrarische bedrijfsvoering, maar niet tot het normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming behoren.

De raad hoefde onder deze omstandigheden geen aanleiding te zien voor nader onderzoek naar eerdere bodemverstoringen tot een diepte van 50 cm op de percelen van [appellante sub 11]. De Afdeling is van oordeel dat de raad in redelijkheid heeft kunnen besluiten om, net als in het vorige plan, een vergunningplicht voor de hiervoor genoemde werken of

werkzaamheden op een diepte van meer dan 30 cm in de planregels op te nemen.
De beroepsgrond slaagt niet.

Maisteelt

17. [appellante sub 11] is het niet eens met de beperkingen die artikel 4, lid 4.4, onder b, van de planregels bevat voor de teelt van mais op haar gronden. In het vorige plan was de teelt van mais op het grootste deel van haar gronden niet beperkt. Volgens [appellante sub 11] staat de ruimtelijke relevantie van een beperking tot 20% van het bedrijfsoppervlak niet vast en heeft de raad de beperking en de gevolgen daarvan niet onderbouwd.

18. De raad stelt dat [appellante sub 11] dit punt niet in haar zienswijze over het ontwerpplan naar voren heeft gebracht. De Afdeling vat dit op als betoog dat het beroep van [appellante sub 11] in zoverre niet-ontvankelijk moet worden verklaard.

Ingevolge artikel 8:1 van de Awb, in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb alsmede met artikel 6:13 van de Awb, kan door een belanghebbende geen beroep worden ingesteld tegen onderdelen van het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarover hij bij het ontwerpplan geen zienswijze naar voren heeft gebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dit te hebben nagelaten.

In de zienswijze is [appellante sub 11] onder meer ingegaan op het plandeel met de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden" op het perceel [locatie 1]. Het betoog over de beperkingen van de maisteelt houdt verband met dat plandeel. Het beroep is dus niet gericht tegen een onderdeel van het bestreden besluit waarover [appellante sub 11] geen zienswijze naar voren heeft gebracht. Er is dan ook geen reden om het beroep in zoverre niet-ontvankelijk te verklaren.

19. In artikel 4, lid 4.4, onder b, van de planregels is als gebruiksregel opgenomen dat de teelt van mais ten dienste van het eigen bedrijf is toegestaan voor maximaal 20% van het bedrijfsoppervlak.

19.1. Uit de stukken blijkt dat het vorige plan alleen beperkingen stelde aan de teelt van mais op gronden binnen de zone met de aanduiding "ALN" en niet binnen de zone met de aanduiding "AO". [appellante sub 11] heeft onweersproken gesteld dat het grootste deel van haar gronden in de zone "AO" lag en dat daaraan in het nieuwe plan de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden" is toegekend. Voor het grootste deel van de gronden van [appellante sub 11] stelde het vorige plan dus nog geen beperkingen aan de maisteelt.

19.2. In paragraaf 3.2.4 van de plantoelichting heeft de raad - onder verwijzing naar eerder provinciaal beleid - de openheid van het landschap en het voorkomen van bodemdaling als redenen genoemd voor de beperkingen voor maisteelt. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad de ruimtelijke relevantie van deze beperkingen daarmee voldoende onderbouwd.

Uit het bestreden besluit blijkt echter niet dat de raad bij de vaststelling van het plan op dit punt onderzoek heeft gedaan naar de gevolgen voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven waarvoor op grond van het vorige plan nog geen beperkingen voor de maisteelt golden, zoals het bedrijf van [appellante sub 11], en dat hij een belangenafweging heeft gemaakt. In zoverre is het bestreden besluit in strijd met artikel 3:2 van de Awb.

Conclusie

20. De beroepen van [appellant sub 7] en [appellante sub 11] zijn gegrond. Het bestreden besluit moet worden vernietigd, voor zover het de vaststelling van de volgende plandelen betreft:

- a. artikel 4, lid 4.1, onder b, van de planregels;
- b. artikel 4, lid 4.4, onder b, van de planregels;
- c. artikel 4, lid 4.7.7, van de planregels;
- d. artikel 32, lid 32.4, van de planregels.

Het beroep van [appellant sub 13]

21. Het beroep van [appellant sub 13] richt zich tegen de planregeling voor zijn perceel [locatie 3] in Hoogmade. Hieraan is de bestemming "Wonen" toegekend met de aanduiding "specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijfscomplex met als nevenfunctie kantoor".

[appellant sub 13] is het niet eens met de bouwregels in het plan voor zover die betrekking hebben op zijn perceel, omdat daarin voor bijgebouwen is bepaald dat bestaande bebouwing slechts voor 50% mag worden herbouwd. Hij wil dat bestaande bebouwing volledig mag worden herbouwd, zoals in het vorige plan ook was toegestaan.

21.1. Artikel 20 van de planregels bevat regels voor de bestemming "Wonen". Lid 20.2, aanhef en onder n, verbiedt onder meer nieuwbouw van bijgebouwen. Er geldt een uitzondering voor sanering. In dat geval mag nieuwe bebouwing worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 50% van de bebouwing die wordt afgebroken.

Het verbod op nieuwbouw van bijgebouwen en de uitzondering daarop geldt alleen voor gronden die naast de bestemming "Wonen" ook de aanduiding "specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf" hebben. Die aanduiding is, anders dan [appellant sub 13] aanneemt, niet toegekend aan het perceel van [appellant sub 13]. De beperkingen die artikel 20, lid 20.2, aanhef en onder n, van de planregels stelt aan de herbouw van bijgebouwen gelden daarom niet voor het perceel van [appellant sub 13]. Artikel 20 van de planregels bevat ook geen soortgelijke beperkingen voor gronden die, zoals het perceel van [appellant sub 13], de aanduiding "specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijfscomplex met als nevenfunctie kantoor" hebben. Het betoog mist feitelijke grondslag.

Conclusie

22. Het beroep van [appellant sub 13] is ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 2]

23. Het beroep van [appellant sub 2] is gericht tegen de bestemmingsregeling voor het perceel [locatie 4] in Leimuiden. Op dit perceel staat een recreatiewoning met een garage. Een deel van het perceel heeft in het plan de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" met de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - categorie 4" gekregen. Aan de rest van het perceel is de bestemming "Wonen" met de aanduiding "bijgebouwen" toegekend.

24. [appellant sub 2] is het niet eens met de bestemming voor de garage. In het plan heeft de garage de bestemming "Wonen" met de aanduiding "bijgebouwen" gekregen, maar volgens [appellant sub 2] hoort de garage bij de recreatiewoning. In de bouwvergunning uit 2004 is dit

volgens hem ook zo vergund. De garage had daarom net als de recreatiewoning de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" moeten krijgen. [appellant sub 2] stelt dat de garage volgens de planregels alleen ten behoeve van de woning aan de [locatie 5] mag worden gebruikt en niet voor de recreatiewoning aan de [locatie 4].

24.1. De raad stelt dat de garage legaal aanwezig is en bij de recreatiewoning hoort. Volgens de raad is de bestaande situatie in het plan als zodanig bestemd. De garage mag volgens de raad worden gebruikt ten behoeve van de recreatiewoning; uit de planregels volgt niet dat het bijgebouw ten dienste moet staan van een woning. In het vorige plan was de garage ook bestemd als bijgebouw binnen de bestemming "Wonen". Ter zitting heeft de raad toegelicht dat de garage buiten de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" is gelaten, omdat binnen die bestemming volgens de plansystematiek maximaal 90 m² aan bebouwing kan worden toegestaan. De recreatiewoning en de garage hebben samen een grotere oppervlakte.

24.2. Niet in geschil is dat de garage wordt gebruikt als bijgebouw bij de recreatiewoning [locatie 4]. In 2004 zijn een bouwvergunning en een vrijstelling verleend voor de bouw van de recreatiewoning en de garage. Uit dat besluit blijkt dat de garage is vergund als bijgebouw bij de recreatiewoning.

Uit artikel 1, lid 1.116, aanhef en onder d, en artikel 14, lid 14.1, aanhef en onder d, en lid 14.2, aanhef en onder i, van de planregels volgt dat op gronden met de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" en de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - categorie 4" maximaal 90 m² aan bebouwing aanwezig mag zijn. Dit geldt voor het verblijfsrecreatieve hoofgebouw inclusief bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken.

Uit artikel 20, lid 20.1, en lid 20.2, van de planregels volgt dat op gronden met de bestemming "Wonen" bijgebouwen alleen mogen worden gebouwd en gebruikt ten behoeve van wonen en een aantal specifiek omschreven daarmee samenhangende functies. Recreatie valt daar niet onder. Dat betekent naar het oordeel van de Afdeling in dit geval dat de garage alleen ten behoeve van de woning [locatie 5] als bijgebouw mag worden gebruikt. Er is binnen het bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen" namelijk geen andere woning aanwezig. Anders dan de raad stelt, mag de garage op grond van de planregels dan ook niet ten behoeve van de recreatiewoning [locatie 4] worden gebruikt. Nu de raad de garage in overeenstemming met het bestaande gebruik en de in 2004 vergunde situatie heeft willen bestemmen als bijgebouw bij de recreatiewoning [locatie 4], is het plan op dit punt anders vastgesteld dan de raad heeft beoogd.

Bovendien heeft de raad bij de vaststelling van het plan niet de mogelijkheid onderzocht om ook aan de garage de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" toe te kennen en daarbij voor deze bestaande situatie een specifieke regeling in het plan op te nemen die voor de recreatiewoning en de garage samen meer dan 90 m² aan bebouwing mogelijk maakt, in afwijking van categorie-indeling voor recreatieverblijven en de daarbij behorende maximumoppervlakten in de artikelen 1, lid 1.116, en 14, lid 14.2, van de planregels.

Het bestreden besluit is in zoverre in strijd met artikel 3:2 van de Awb.

25. Het beroep van [appellant sub 2] is gegrond. Het bestreden besluit moet worden vernietigd, voor zover het de vaststelling van de plandelen met de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" met de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - categorie 4" en de bestemming "Wonen" met de aanduiding "bijgebouwen" ter plaatse van het perceel [locatie 4] in Leimuiden betreft.

Het beroep van [appellant sub 9]

26. [appellant sub 9] is eigenaar van het perceel [locatie 6] in Leimuiden. Op dit perceel staat een loods, die rond 2006 is gebouwd. In het plan is aan het perceel de bestemming "Wonen" toegekend. Volgens [appellant sub 9] bevat het plan te weinig bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de loods.

27. [appellant sub 9] stelt dat de loods op grond van het plan alleen gebruikt mag worden als bijgebouw bij de woning aan de [locatie 5]. Hij gebruikt de loods echter voor zelfstandige opslag en is van mening dat de raad de loods had moeten bestemmen als zelfstandige bedrijfsruimte en showroom. De loods is volgens [appellant sub 9] legaal gebouwd voor die functie. Daarnaast stelt hij dat het plan ten onrechte geen zelfstandige bouw mogelijkheden bevat ter plaatse van de loods, omdat geen afzonderlijk bouwvlak voor de loods is opgenomen. Het bestemmingsplan "Buitengebied Jacobswoude" uit 2008 bevatte wel een bouwvlak voor de loods, aldus [appellant sub 9].

27.1. De raad stelt dat de bestemming voor [locatie 6] overeenkomt met de bestemming die in het vorige plan aan het perceel was toegekend. Op grond van het vorige en het huidige plan mag volgens de raad binnen het bestemmingsvlak - dat meerdere percelen omvat - maximaal één woning met bijgebouwen worden gebouwd. De loods is dus bestemd als bijgebouw bij de woning [locatie 5]. Het gebruik van de loods als bedrijfsruimte en/of showroom past volgens de raad niet binnen de regels van het plan.

27.2. Uit artikel 20, lid 20.1, aanhef en onder a, van de planregels volgt dat de gronden met de bestemming "Wonen" mogen worden gebruikt voor wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Partijen zijn het erover eens dat het huidige gebruik van de loods hier niet aan voldoet, omdat [locatie 5] de enige woning binnen het bestemmingsvlak is en er geen samenhang is tussen die woning en het gebruik van de loods. Ook is niet in geschil dat de loods niet wordt gebruikt voor een van de andere doeleinden die in artikel 20, lid 20.1, van de planregels zijn omschreven. Het plan maakt gebruik van de loods als zelfstandige opslag- of bedrijfsruimte niet mogelijk.

Niet gebleken is dat de loods destijds is vergund als zelfstandige bedrijfsruimte en/of showroom die geheel los staat van de woning [locatie 5]. De Afdeling gaat er daarom van uit dat het ook eerder niet was toegestaan om de loods zelfstandig, zonder samenhang met de woning, te gebruiken voor opslag. Een zelfstandige bedrijfsruimte en/of showroom zou daarom in planologisch opzicht een nieuwe functie zijn. De raad vindt het onwenselijk om in het buitengebied een zelfstandige bedrijfsfunctie toe te voegen en wil daarom alleen toestaan dat de loods wordt gebruikt als bijgebouw bij de woning [locatie 5]. Naar het oordeel van de Afdeling is dit standpunt van de raad niet onredelijk.

Voor zover het gebruik van de loods als zelfstandige bedrijfsruimte en/of showroom wel vergund zou zijn geweest, zou dat ook niet zonder meer betekenen dat de raad dat gebruiksrecht in het plan als zodanig had moeten bestemmen. In het bestemmingsplan "Buitengebied Jacobswoude" uit 2008 was de loods namelijk niet als zelfstandige bedrijfsruimte en showroom bestemd. Uit de uitspraak van heden, [ECLI:NL:RVS:2020:755](#), volgt dat na inwerkingtreding van een nieuw planologisch regime waarin bepaald gebruik niet is opgenomen bij de vaststelling van een daarop volgend planologisch regime in beginsel geen doorslaggevende betekenis meer toekomt aan de onherroepelijke bouwvergunning waaruit dat gebruiksrecht voortvloeide.

27.3. [appellant sub 9] heeft gesteld dat het vorige plan een afzonderlijk bouwvlak voor de loods bevatte. Op de verbeelding van dat plan zijn binnen het bestemmingsvlak voor de

bestemming "Wonen" enkele bestaande gebouwen, waaronder de loods, weergegeven met een dikke omlijning. Zoals de raad heeft toegelicht, maakt deze omlijning deel uit van de topografische ondergrond van de verbeelding. Met de omlijning worden geen bouwvlakken aangeduid. Het vorige plan bevatte dus geen afzonderlijk bouwvlak voor de loods. Bovendien is niet gebleken dat de bouw mogelijkheden worden beperkt doordat in het nieuwe plan geen afzonderlijk bouwvlak aan de loods is toegekend. [appellant sub 9] heeft niet geconcretiseerd in welk opzicht dat het geval zou zijn.

Het betoog slaagt niet.

28. Daarnaast stelt [appellant sub 9] dat hij de loods wil verbouwen tot of vervangen door een woning. Hij betoogt dat de raad dat ten onrechte niet mogelijk heeft gemaakt. Het vorige plan voorzag volgens [appellant sub 9] nog in deze mogelijkheid, omdat voor de loods een apart bouwvlak was opgenomen en de planregels binnen dat bouwvlak de bouw van een woning mogelijk maakten. Bovendien heeft [appellant sub 9] op 27 mei 2018 een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning aangevraagd.

28.1. Niet in geschil is dat het plan binnen het bestemmingsvlak voor de bestemming "Wonen" maximaal één woning mogelijk maakt. Dit volgt uit artikel 20, lid 20.2, onder c, van de planregels.

28.2. Zoals onder 27.3 is overwogen, bevatte het vorige plan geen afzonderlijk bouwvlak voor de loods. Verder stelt de Afdeling vast dat in dat plan voor het bestemmingsvlak waarbinnen de loods staat geen aanduiding voor een groter aantal woningen op de verbeelding was opgenomen. Dit betekent dat binnen dat bestemmingsvlak maximaal één woning was toegestaan, namelijk de woning [locatie 5]. Het plan voorzag niet in de mogelijkheid van een extra woning op de plaats van de loods. Anders dan [appellant sub 9] betoogt, bevat het vastgestelde plan op dit punt dan ook geen beperkingen ten opzichte van het vorige plan.

28.3. Voor zover [appellant sub 9] heeft gewezen op zijn aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning, overweegt de Afdeling het volgende.

In het stelsel van de Wro is een bestemmingsplan het ruimtelijke instrument waarin de wenselijke toekomstige ontwikkeling van een gebied wordt neergelegd. De raad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld.

[appellant sub 9] heeft zijn aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning ingediend op 27 mei 2018. Dit is één dag voor de vaststelling van het plan en de aanvraag kan daarom niet worden beschouwd als tijdig kenbaar gemaakt initiatief. Uit de beantwoording van de zienswijzen over het ontwerpplan blijkt dat de raad wel eerder op de hoogte was van een bouwvoornemen van [appellant sub 9]. Het is echter niet gebleken dat dat voornemen toen al zo concreet was, dat de raad daar bij de vaststelling van het plan rekening mee had kunnen en moeten houden. Hierbij is van belang dat de raad in de reactie op de zienswijzen heeft gesteld dat de bestemmingswijziging ruimtelijk onderbouwd moet zijn en dat de milieuhygiënische inpasbaarheid moet zijn aangetoond. De Afdeling leidt daaruit af dat de raad op dat moment nog niet beschikte over voldoende concrete informatie om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het voornemen voor de bouw van een woning te beoordelen.

Het betoog slaagt niet.

29. Het beroep van [appellant sub 9] is ongegrond.

Het beroep van MWS

30. Het beroep van MWS richt zich tegen de planregeling voor het perceel Doespolderkade 3c en 3d in Hoogmade. MWS exploiteert daar een bedrijf voor de reparatie van en groothandel in machines en apparaten voor industrie en handel. Aan het perceel is in het plan de bestemming "Bedrijf" toegekend. Het zuidelijke deel van het perceel heeft tevens de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - lasbedrijf".

31. MWS is het niet eens met de planregeling voor haar bedrijfsterrein. In de eerste plaats voert zij aan dat de legaal bestaande en vergunde bedrijfsactiviteiten ten onrechte niet als zodanig zijn bestemd. Dit geldt in het bijzonder voor reparatiewerkzaamheden aan machines en apparaten en voor de laswerkzaamheden. De aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - lasbedrijf" is volgens MWS ten onrechte alleen aan het zuidelijke deel van de loods en het perceel toegekend. Daardoor is bovendien onduidelijk welke activiteiten op het noordelijke deel mogen worden verricht. Verder stelt MWS dat het begrip "lasbedrijf" niet is gedefinieerd en dat de beperking dat "lasactiviteiten op de bedrijfslocatie enkel 20% van alle bedrijfsactiviteiten mogen behelzen" in artikel 6, lid 6.1, onder t, van de planregels niet duidelijk is. MWS betoogt daarnaast dat de raad er ten onrechte van is uitgegaan dat de bedrijfsactiviteiten op het moment van de vaststelling van het vorige plan in 2008 nog onder milieucategorie 2 vielen en inmiddels onder milieucategorie 3.2 vallen. Volgens MWS is de aard van de bedrijfsactiviteiten sinds 2005 niet gewijzigd; de vergunde activiteiten vallen en vielen volgens haar onder milieucategorie 3.1.

31.1. De raad heeft bij de vaststelling van het plan gesteld dat de bedrijfsactiviteiten van MWS door de groei van het bedrijf onder milieucategorie 3.2 zijn komen te vallen. Binnen de bestemming "Bedrijf" worden in het algemeen alleen activiteiten tot en met milieucategorie 2 toegelaten. Daarom heeft de raad de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - lasbedrijf" toegekend, waarmee activiteiten van een hogere milieucategorie mogelijk worden gemaakt. Om tegemoet te komen aan de wensen en belangen van de omwonenden is die aanduiding alleen toegekend aan het zuidelijke deel van de loods en het perceel.

De raad erkent dat de bestaande en vergunde bedrijfsactiviteiten van MWS in het plan niet op een juiste en duidelijke manier zijn bestemd. De raad wil alsnog een passende maatbestemming in het plan opnemen voor de bedrijfsactiviteiten van MWS. Dit wordt volgens de raad betrokken in de eerste herziening van het plan die inmiddels in voorbereiding is.

31.2. 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 op dit punt niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het bestreden besluit is in zoverre in strijd met artikel 3:2 van de Awb.

32. Het beroep van MWS is gegrond. Het bestreden besluit moet worden vernietigd, voor zover het de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Bedrijf" ter plaatse van het perceel Doespolderkade 3c en 3d in Hoogmade betreft.

Het beroep van [appellant sub 10A] en anderen

33. Het beroep is ingesteld door [appellant sub 10A] en 19 anderen. Zij zijn allemaal eigenaar

van een recreatiewoning aan de [locaties 7] in Woubrugge. Aan het park met recreatiewoningen is in het plan de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" met de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - categorie 4" toegekend.

34. [appellant sub 10A] en anderen zijn het niet eens met de toegekende bestemming. Zij zijn van mening dat de raad de bestemming "Wonen" aan hun percelen had moeten toekennen. Subsidiair betogen zij dat de raad een regeling in het plan had moeten opnemen die permanente bewoning van hun recreatiewoningen toestaat.

[appellant sub 10A] en anderen stellen dat de recreatiewoningen al jarenlang feitelijk worden gebruikt als gewone woningen. De recreatiewoningen worden volgens hen al sinds de bouw in 1998/1999 permanent bewoond door de eigenaren of in sommige gevallen door huurders en de gemeente heeft daar niet of nauwelijks handhavend tegen opgetreden. De gemeente heeft de permanente bewoning juist gefaciliteerd door inschrijving in het GBA, toekenning van afzonderlijke huisnummers en het plaatsen van eigen brievenbussen. Daarnaast wordt al jaren belasting geheven voor woningen in plaats van recreatiewoningen, aldus [appellant sub 10A] en anderen.

Volgens [appellant sub 10A] en anderen was het gebruik als woning ook in strijd met het vorige plan en bestaat er geen zicht op beëindiging van het illegale gebruik. Zij stellen dat niet meer handhavend kan worden opgetreden tegen de permanente bewoning. De toegekende bestemming is daardoor niet uitvoerbaar.

Verder zijn [appellant sub 10A] en anderen het niet eens met het standpunt van de raad dat de toekenning van een woonbestemming niet past in de ambitie van de gemeente om de recreatieve sector te bevorderen. De recreatiewoningen zijn sinds de bouw nooit als recreatiewoning gebruikt en de raad heeft geen visie hoe van het park een aantrekkelijke recreatievoorziening kan worden gemaakt. Op het park en in de omgeving daarvan zijn er volgens [appellant sub 10A] en anderen geen recreatieve voorzieningen. Bovendien doet permanente bewoning volgens hen geen afbreuk aan het buitengebied.

34.1. Het plan staat het gebruik van de recreatiewoningen als woning niet toe. Dit volgt onder meer uit artikel 14, lid 14.3, van de planregels. Niet in geschil is dat het gebruik als woning ook niet was toegestaan op grond van de voorheen geldende bestemmingsplannen. Dit zijn het bestemmingsplan "Buitengebied Woubrugge" uit 1987 en daarna het bestemmingsplan "Buitengebied Jacobswoude" uit 2008. Het gebruik van de recreatiewoningen voor permanente bewoning werd bovendien niet beschermd door het overgangsrecht van die plannen en valt daarom ook niet onder de beschermende werking van het overgangsrecht in het plan dat nu is vastgesteld.

34.2. De raad heeft geen permanente bewoning van de recreatiewoningen mogelijk willen maken. Voor de recreatiewoningen van [appellant sub 10A] en anderen heeft altijd een recreatiebestemming gegolden. Een bestemming als reguliere woning is volgens de raad vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk.

In de eerste plaats stelt de raad dat het beleid van de gemeente is gericht op het handhaven van het recreatieve karakter van verblijfsrecreatie. Daarnaast zijn de recreatiewoningen volgens de raad niet conform het Bouwbesluit gebouwd en zijn ze daarom niet geschikt voor permanente bewoning. Verder is het volgens de raad in strijd met de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie 2025 (hierna: MRSV) van de raad van december 2017 om in het buitengebied 20 woningen toe te voegen die in planologisch opzicht nieuw zijn. De gronden vallen namelijk binnen het gebied droogmakerij. Dat is volgens de MRSV een gebied met grootschalige open polders waar het primaire grondgebruik bestaat uit landbouw en

akkerbouw en veeteelt en waar ook ruimte is voor recreatie. Ook is het toelaten van 20 reguliere woningen een stedelijke ontwikkeling die moet worden getoetst aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Volgens de raad is niet te onderbouwen dat niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte aan woningen kan worden voorzien.

De raad gaat ervan uit dat de illegale permanente bewoning van de recreatiewoningen binnen afzienbare tijd kan worden beëindigd. Hij stelt dat de gemeente hiervoor handhavingsbeleid ontwikkelt. Dit is alleen anders voor een aantal bewoners aan wie een persoonsgebonden gedoogbeschikking is verleend voor permanente bewoning. Tegen hen kan en zal de gemeente niet handhavend optreden.

34.3. De Afdeling stelt voorop dat in dit geval sprake is van bestaand illegaal gebruik van de recreatiewoningen als woning. Een woonbestemming voor de recreatiewoningen moet in zo'n geval worden beschouwd als een planologisch nieuwe functie. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk is om 20 in planologisch opzicht nieuwe woningen mogelijk te maken op deze plaats, gelet op het beleid inzake verblijfsrecreatie, de MRSV, artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro en de fysieke ongeschiktheid van de recreatiewoningen als reguliere woning. Bovendien betekent het enkele feit dat het illegale gebruik al meer dan 20 jaar plaatsvindt, anders dan [appellant sub 10A] en anderen betogen, niet dat de bewoners aanspraak kunnen maken op een woonbestemming.

Gelet hierop heeft de raad in redelijkheid kunnen besluiten om geen woonbestemming toe te kennen aan de recreatiewoningen van [appellant sub 10A] en anderen.

34.4. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad bij de vaststelling van het plan echter onvoldoende onderzocht of voor de illegale permanente bewoning van de recreatiewoningen persoonsgebonden overgangsrecht in het plan moet worden opgenomen. Uit artikel 3.2.3 van het Bro volgt dat persoonsgebonden overgangsrecht in een situatie als deze mogelijk is, als het achterwege laten van een regeling voor het illegale gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen. Uit de stukken die de raad heeft overgelegd, blijkt dat aan twee appellanten een persoonsgebonden gedoogbeschikking is verleend voor permanente bewoning van hun recreatiewoningen. Dit betreft [appellant sub 10B] en [appellant sub 10C]. Gelet hierop moet ervan uitgegaan dat ten aanzien van deze bewoners niet handhavend kan worden opgetreden en dat er geen zicht is op een termijn waarbinnen de permanente bewoning van hun recreatiewoningen zal worden beëindigd. Bovendien kan een persoonsgebonden gedoogbeschikking, anders dan de raad kennelijk meent, niet gelijk worden gesteld met een in een plan opgenomen persoonsgebonden overgangsrecht (zie onder meer de uitspraak van de Afdeling van 5 november 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:3919](#)). De Afdeling is van oordeel dat de raad in strijd met de zorgvuldigheid heeft gehandeld door voor deze twee bewoners geen persoonsgebonden overgangsrecht in het plan op te nemen.

Voor de overige appellanten heeft de raad ten onrechte niet op individueel niveau onderzocht of handhavend optreden tegen de permanente bewoning, die in een aantal gevallen naar is gebleken al vele jaren aan de orde is, nog mogelijk is en of er daarom zicht is op een termijn waarbinnen het illegale gebruik kan worden beëindigd. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat nooit handhavend tegen de permanente bewoning is opgetreden en de gemeente het handhavingsbeleid nog moet gaan ontwikkelen. De raad heeft ook ten onrechte niet op individueel niveau onderzocht of er andere omstandigheden zijn die aanleiding zouden moeten geven om voor deze appellanten persoonsgebonden

overgangsrecht in het plan op te nemen.

Gelet hierop is het plan in zoverre vastgesteld in strijd met artikel 3:2 van de Awb.

35. [appellant sub 10A] en anderen voeren verder aan dat de raad in strijd met het gelijkheidsbeginsel heeft gehandeld, omdat in het verleden in en buiten de gemeente Kaag en Braassem aan een groot aantal recreatiewoningen wel een woonbestemming is toegekend of een bestemming die permanente bewoning mogelijk maakt.

35.1. [appellant sub 10A] en anderen hebben geen concrete voorbeelden genoemd van situaties binnen de gemeente Kaag en Braassem waarin aan recreatiewoningen een woonbestemming of een bestemming voor permanente bewoning is toegekend. Wel hebben zij gewezen op bestemmingsplannen van andere gemeenten waarin permanente bewoning van recreatiewoningen mogelijk is gemaakt. Daarbij hebben zij voorbeelden genoemd uit Zevenaar, Cromstrijen, Westerveld, De Ronde Venen, Zundert, Oldenbroek en Goeree-Overflakkee. De raad heeft gesteld dat deze voorbeelden uit andere gemeenten niet zonder meer vergelijkbaar zijn met de situatie van [appellant sub 10A] en anderen, omdat informatie over de context en de gemaakte belangenafweging ontbreekt. De Afdeling acht het standpunt van de raad dat geen sprake is van gelijke situaties niet onjuist. Daarbij is ook van belang dat de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsruimte heeft en dat daaraan in een andere gemeente een andere invulling kan worden gegeven.

Gelet hierop ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad bij de vaststelling van het plan in strijd met het gelijkheidsbeginsel heeft gehandeld.

36. [appellant sub 10A] en anderen 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 10A] en anderen hebben in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

37. Gelet op wat onder 34.4 is overwogen, is het beroep van [appellant sub 10A] en anderen gegrond. Het bestreden besluit moet worden vernietigd, voor zover het de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" en de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - categorie 4" ter plaatse van de percelen [locaties 7] in Woubrugge betreft.

Het beroep van [appellant sub 4]

38. [appellant sub 4] heeft een ligplaats voor een woonschip aan de [locatie 8] in Hoogmade. Hij is het niet eens met de regels voor de onderlinge afstand tussen woonschepen in de planregels. Daarnaast is het beroep van [appellant sub 4] gericht tegen de planregeling voor de sloephaven op het perceel Frederikshaven 1 in Hoogmade. De sloephaven ligt tegenover zijn woonschip aan de andere kant van het water en heeft in het plan de bestemming "Recreatie - Dagrecreatie" met de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - sloephaven". Volgens [appellant sub 4] waarborgt het plan het natuurvriendelijke karakter van de sloephaven niet.

Afstand tussen woonschepen

39. In artikel 20, lid 20.2, aanhef en onder j, sub 4, van de planregels is voorgeschreven dat de afstand tussen twee woonschepen minimaal 5 m moet zijn, tenzij dit in de bestaande situatie minder is.

39.1. [appellant sub 4] vindt de afstandseis van 5 m niet realistisch en denkt dat deze eis bij

vervanging van een woonschip voor problemen zal zorgen. [appellant sub 4] wijst erop dat de strook met de bestemming "Wonen" langs de Kromme Does 230 m lang is en dat daarbinnen 11 woonschepen met een lengte van maximaal 22 m zijn toegestaan. Er is volgens [appellant sub 4] dus geen ruimte voor 5 m tussenruimte tussen de woonschepen. De uitzondering voor de bestaande situatie is volgens hem onduidelijk en kan zo worden uitgelegd dat de woonschepen bij herbouw 6 tot 8 m korter moeten worden. Vervanging van een woonschip wordt daardoor vrijwel onmogelijk.

39.2. Naar het oordeel van de Afdeling moet artikel 20, lid 20.2, onder j, sub 4, van de planregels, in samenhang met artikel 1, lid 1.23, zo worden uitgelegd dat de afstandseis van 5 m tussen woonschepen alleen geldt voor nieuwe situaties. Als in legale bestaande situaties de afstand tussen de woonschepen kleiner is, geldt die bestaande afstand als afstandseis wanneer het woonschip vervangen wordt door nieuwbouw op dezelfde plaats. Gelet op artikel 1, lid 1.23, van de planregels gaat het daarbij om de afmetingen die op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal aanwezig of vergund zijn. Hierbij geldt dat woonschepen die vóór 1 januari 2018 zonder omgevingsvergunning voor bouwen zijn geplaatst legaal aanwezig zijn, als voor die datum een vergunning of ontheffing krachtens een provinciale of gemeentelijke verordening was verleend voor het bouwen of gebruiken van het woonschip of als op grond van een provinciale of gemeentelijke verordening tot die datum geen vergunning of ontheffing werd vereist voor het bouwen of gebruiken van een woonschip. Dit laatste volgt uit artikel 8.2a van de Wabo, dat op 1 januari 2018 in werking is getreden.

Dit betekent dat de vrees van [appellant sub 4] dat hij zijn woonschip niet door een nieuw woonschip met dezelfde afmetingen op dezelfde plaats kan vervangen zonder grond is. Naar het oordeel van de Afdeling zijn de planregels op dit punt bovendien voldoende duidelijk.

Het betoog slaagt niet.

Sloephaven

40. [appellant sub 4] is het niet eens met de regeling in het plan voor de sloephaven aan de Kromme Does. In de omgevingsvergunning uit 2013 en de plantoelichting wordt de sloephaven als natuurvriendelijk omschreven. Volgens [appellant sub 4] had de raad nadere regels in het plan moeten opnemen om te waarborgen dat de sloephaven daadwerkelijk natuurvriendelijk is. In het bijzonder wil hij beperkingen voor de afmetingen van de vaartuigen. [appellant sub 4] vreest dat de sloephaven zonder deze beperkingen als jachthaven wordt gebruikt. In het bijzonder kan geluidsoverlast en visuele hinder ontstaan. Recreatie en dagrecreatie, zoals het plan toestaat, passen volgens hem bovendien niet in het agrarische landschap.

40.1. Op 15 januari 2013 is een omgevingsvergunning verleend voor de sloephaven. Die vergunning maakt 54 ligplaatsen voor sloepen, een boothelling, een opstapplaats voor kano's, enkele visplaatsen en 59 parkeerplaatsen voor kort parkeren mogelijk. Volgens de raad is de omgevingsvergunning één op één overgenomen in het plan.

De omgevingsvergunning is verleend voor de aanleg van de sloephaven en het afwijken van het destijds geldende bestemmingsplan. Bij de voorbereiding van het besluit van 15 januari 2013 is een ruimtelijke onderbouwing gemaakt. De raad is hierbij betrokken geweest en heeft een verklaring van geen bedenkingen gegeven.

40.2. Het uitgangspunt is dat de raad de onherroepelijke omgevingsvergunning voor de sloephaven van 15 januari 2013 in het plan moet vastleggen. Dat is alleen anders als de

sloephaven volgens nieuwe inzichten niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen.

In het plan is aan het terrein van de sloephaven de bestemming "Recreatie - Dagrecreatie met de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - sloephaven" toegekend. In artikel 13, lid 13.1, aanhef en onder e, is bepaald dat de gronden met die bestemming en aanduiding uitsluitend bestemd zijn voor een sloephaven met maximaal 54 ligplaatsen, één boothelling, één opstelplaats voor kano's, visplaatsen en kort parkeren voor maximaal 59 parkeerplaatsen alsmede water. Naar het oordeel van de Afdeling moet deze bepaling zo worden uitgelegd dat de 54 ligplaatsen in de sloephaven alleen mogen worden gebruikt voor sloepen en niet voor andere soorten vaartuigen. Dit blijkt ook uit het feit dat het plan binnen de bestemming "Recreatie - Dagrecreatie" een afzonderlijke aanduiding kent voor jachthavens, waar ook andere soorten vaartuigen zijn toegestaan. Naar het oordeel van de Afdeling is voldoende duidelijk wat onder sloepen moet worden verstaan.

[appellant sub 4] heeft gesteld dat de sloephaven ook voor andere soorten vaartuigen wordt gebruikt en dat hij daardoor geluidhinder ondervindt, bijvoorbeeld van klapperende zeilen. Nu andere soorten vaartuigen dan sloepen niet zijn toegestaan, is dit een kwestie van handhaving die in deze procedure niet ter beoordeling staat.

Zoals hiervoor is overwogen, staan de planregels het gebruik van de sloephaven voor andere vaartuigen dan sloepen niet toe. De Afdeling ziet geen grond voor het oordeel dat de raad naast deze beperking nog andere voorschriften in de planregels had moeten opnemen om de natuurvriendelijkheid van de sloephaven te waarborgen. Daarbij is van belang dat uit de omgevingsvergunning van 15 januari 2013 niet blijkt dat het college en de raad specifiek een natuurvriendelijke sloepenhaven mogelijk hebben willen maken en dergelijke voorschriften noodzakelijk achten voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de sloephaven.

Bij de verlening van de omgevingsvergunning is al een ruimtelijke afweging gemaakt over de aspecten geluidhinder, visuele hinder en aantasting van het landschap. De Afdeling ziet in wat [appellant sub 4] hierover heeft aangevoerd geen aanleiding om te oordelen dat de raad de sloephaven volgens nieuwe inzichten in redelijkheid niet meer in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening heeft kunnen achten.

Het betoog slaagt niet.

Conclusie

41. Het beroep van [appellant sub 4] is ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 12]

42. Het beroep van [appellant sub 12] richt zich tegen de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Wonen" en de aanduiding "woonschepenligplaats" op het perceel [locatie 9] in Rijnsaterwoude. Het plan maakt hier een woonschip mogelijk. [belanghebbende A] is eigenaar en bewoner van dit woonschip. [appellant sub 12] is eigenaar en gebruiker van gronden die ten noorden van het water en ten zuiden van de Heiligegeestlaan liggen. Voor de ontsluiting van het woonschip gebruikt [belanghebbende A] een noodweg over de gronden van [appellant sub 12]. De noodweg is op grond van artikel 5:57, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) aangewezen door het Gerechtshof Den Haag in zijn arrest van 13 november 2018.

In het vorige plan, het bestemmingsplan "Buitengebied Jacobswoude", had het perceel

[locatie 9] de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie". [appellant sub 12] is het niet eens met de wijziging van de bestemming in "Wonen".

43. [appellant sub 12] voert aan dat de raad geen woonbestemming aan het woonschip had mogen toekennen.

In de eerste plaats stelt hij dat een woonbestemming niet bij het feitelijke gebruik van het woonschip past. Het woonschip wordt volgens hem recreatief gebruikt, in overeenstemming met de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" uit het vorige plan. [belanghebbende A] verblijft volgens [appellant sub 12] tien maanden per jaar in Spanje.

[appellant sub 12] betoogt ook dat een toezegging van de gemeente aan [belanghebbende A] dat het woonschip permanent mag worden bewoond niet bindend is. Volgens hem heeft de raad op dit punt geen goede belangenafweging gemaakt.

Verder betoogt [appellant sub 12] dat een woonbestemming niet wenselijk is vanwege de gevolgen voor de omgeving. Het woonschip heeft volgens hem geen goede ontsluiting naar de openbare weg. [appellant sub 12] vreest vooral extra hinder door intensiever gebruik van de noodweg over zijn gronden. Daarnaast stelt [appellant sub 12] dat sprake is van een kwetsbaar gebied. Hij vreest dat een woonbestemming leidt tot verdere ongewenste ontwikkelingen, zoals de bouw van een vaste woning. Daardoor zal de druk op het agrarisch en recreatief bestemde landschap toenemen en kan het zicht op de beschermde molen belemmerd worden.

43.1. De raad stelt dat het woonschip permanent wordt bewoond. [belanghebbende A] en zijn zoon zijn volgens de raad allebei ingeschreven op het adres [locatie 9] en zij hebben hun hoofdverblijf in Nederland. [belanghebbende A] verblijft een deel van het jaar in Spanje, maar zijn zoon woont het hele jaar op het woonschip. Volgens de raad is het bestaande gebruik van het woonschip in strijd met de recreatieve bestemming uit het vorige plan. De raad heeft het gebruik gelegaliseerd door in het plan een bestemming toe te kennen die permanente bewoning mogelijk maakt. Hij wijst daarbij op een brief van 24 december 2014, waarin volgens hem aan [belanghebbende A] een toezegging is gedaan dat het woonschip permanent bewoond mag worden.

De raad stelt zich op het standpunt dat een woonbestemming voor het woonschip in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De ontsluiting van het woonschip is voldoende gewaarborgd, omdat het Gerechtshof Den Haag bij arrest van 13 november 2018 heeft bepaald dat [belanghebbende A] gebruik mag maken van de percelen van [appellant sub 12] om bij het woonschip te komen. Volgens de raad is het niet aannemelijk dat de noodweg intensiever gebruikt zal worden, omdat het feitelijk gebruik van het woonschip niet verandert. Het toekennen van een woonbestemming aan het woonschip schept bovendien geen precedent voor andere woningbouw in het buitengebied, aldus de raad.

43.2. Uit de stukken en het verhandelde ter zitting blijkt dat bij de keuze om een woonbestemming toe te kennen aan het perceel [locatie 9] voor de raad doorslaggevend is geweest dat in de brief van 24 december 2014 een toezegging aan [belanghebbende A] is gedaan over permanente bewoning van het woonschip. De Afdeling begrijpt dit zo dat het volgens de raad in strijd met het vertrouwensbeginsel zou zijn om geen woonbestemming toe te kennen aan het woonschip.

Voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel is vereist dat van de zijde van de overheid toezeggingen of andere uitlatingen zijn gedaan of gedragingen zijn verricht waaruit

de betrokkene - in dit geval [belanghebbende A] - in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs kon en mocht afleiden of en zo ja, hoe het bestuursorgaan in een concreet geval een bevoegdheid zou uitoefenen. Dit geldt ook in de situatie dat de raad, zoals in dit geval, ter onderbouwing van de toegekende bestemming stelt dat sprake is van een toezegging die vanwege het vertrouwensbeginsel moet worden gehonoreerd.

43.3. De brief aan [belanghebbende A] van 24 december 2014 is afkomstig van de burgemeester van de gemeente Kaag en Braassem. De brief gaat vooral over het privaatrechtelijke geschil tussen [belanghebbende A] en de eigenaar van aangrenzende gronden over de aanwijzing van een noodweg. In de brief staat, voor zover hier van belang, het volgende: "U en uw gezin bewonen de woonboot met name in de zomerperiode. Volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan, waarin de ligplaats is opgenomen, mag uw woonboot permanent worden bewoond. Voor een veilige en permanente ontsluiting van uw woonboot voor u, uw gezin, bezoekers en eventuele toekomstige bewoners komt alleen een ontsluiting over land in aanmerking."

Naar het oordeel van de Afdeling wordt in de brief van 24 december 2014 alleen informatie verstrekt over het destijds geldende bestemmingsplan, het bestemmingsplan "Buitengebied Jacobswoude" uit 2008. De gegeven informatie is overigens onjuist. Het woonschip had in het genoemde bestemmingsplan namelijk de bestemming "Recreatie - Verblifsrecreatie" en binnen die bestemming was permanente bewoning niet toegestaan. De brief heeft geen betrekking op de manier waarop in een concreet geval de bevoegdheid van de raad tot vaststelling van een bestemmingsplan zal worden uitgeoefend. In het bijzonder bevat de brief geen uitlatingen over de toekenning van een woonbestemming voor het woonschip in een nieuw bestemmingsplan. De inhoud van brief is dan ook niet als toezegging aan [belanghebbende A] te kwalificeren, zodat niet is voldaan aan de onder 43.2 beschreven voorwaarde voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel.

43.4. Gelet hierop is de raad er ten onrechte van uitgegaan dat in de brief van 24 december 2014 een toezegging aan [belanghebbende A] is gedaan die vanwege het vertrouwensbeginsel gehonoreerd moest worden. Nu de toekenning van de woonbestemming aan het woonschip van [belanghebbende A] hoofdzakelijk op de inhoud van de brief van 24 december 2014 is gebaseerd, berust het bestreden besluit op dit punt niet op een deugdelijke motivering en is het in zoverre in strijd met artikel 3:46 van de Awb.

44. Het beroep van [appellant sub 12] is gegrond. Het bestreden besluit moet worden vernietigd, voor zover het de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Wonen" en de aanduiding "woonschepenligplaats" ter plaatse van het perceel [locatie 9] in Rijnsaterwoude betreft.

45. De Afdeling ziet aanleiding om te beoordelen of de rechtsgevolgen van het bestreden besluit, voor zover het op dit punt wordt vernietigd, in stand kunnen worden gelaten.

45.1. Zoals onder 43.1 is weergegeven, is een woonbestemming voor het woonschip volgens de raad ruimtelijk aanvaardbaar. De raad heeft dit standpunt pas in het verweerschrift onderbouwd. De Afdeling zal dit standpunt inhoudelijk beoordelen naar aanleiding van de beroepsgronden die [appellant sub 12] naar voren heeft gebracht.

45.2. De ontsluiting van het woonschip is gegarandeerd doordat het Gerechtshof Den Haag een noodweg over de gronden van [appellant sub 12] heeft aangewezen. Het gaat om een voetpad van 1 m breed ten behoeve van één woning. De noodweg loopt over gronden met een agrarische bestemming, die niet in de directe nabijheid van de woning van [appellant sub 12] liggen. Onder deze omstandigheden ziet de Afdeling geen grond voor de verwachting dat

het gebruik van de noodweg tot onaanvaardbare hinder voor [appellant sub 12] leidt, ook niet als de noodweg als gevolg van het toestaan van permanente bewoning van het woonschip intensiever wordt gebruikt dan nu het geval is.

Voor zover [appellant sub 12] vreest dat het plan een precedent schept voor andere ontwikkelingen zoals de bouw van een of meer vaste woningen, overweegt de Afdeling dat het plan op deze plaats alleen een woonschip mogelijk maakt en geen andere soorten woningen. Voor de bouw van een reguliere woning of andere ontwikkelingen is een herziening van het plan of de verlening van een omgevingsvergunning voor afwijken van het plan nodig, waartegen rechtsbescherming openstaat. Voor zover [appellant sub 12] ook anderszins negatieve gevolgen voor het landschap vreest, is van belang dat het woonschip een bestaand bouwwerk is en dat alleen het toegestane gebruik verandert door de bestemmingswijziging. Er is geen aanleiding om te verwachten dat zich onaanvaardbare gevolgen voor het landschap zullen voordoen als permanente bewoning van het woonschip wordt toegestaan.

Gelet hierop ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat permanente bewoning van het woonschip tot onevenredig bezwarende nadelige gevolgen voor [appellant sub 12] leidt. De raad heeft zich dan ook in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat een woonbestemming voor het woonschip van [belanghebbende A] ruimtelijk aanvaardbaar is.

45.3. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling aanleiding om de rechtsgevolgen van het bestreden besluit, voor zover het op dit punt wordt vernietigd, in stand te laten. Dit betekent dat de bestemming "Wonen" met de aanduiding "woonschepenligplaats" voor het perceel [locatie 9] in Rijnsaterwoude blijft gelden.

Het beroep van [appellant sub 5]

46. [appellant sub 5] is eigenaar en bewoner van een woonschip aan de [locatie 10] in Leimuiden. Hij betoogt in de eerste plaats dat de vrije doorvaart vanaf zijn woonschip niet is gegarandeerd. In het bijzonder stelt hij dat de doorvaart zal worden belemmerd door het woonschip dat het plan mogelijk maakt op het perceel [locatie 11]. [belanghebbende] is eigenaar van dat perceel.

Daarnaast is het beroep van [appellant sub 5] gericht tegen de planregeling voor het perceel Kerklaan 11w. Volgens [appellant sub 5] is daar zonder omgevingsvergunning een woonschip gebouwd en heeft de raad ten onrechte de bestemming "Wonen" met de aanduiding "woonschepenligplaats" aan het perceel toegekend.

Intrekking beroepsgrond

47. Ter zitting heeft [appellant sub 5] de beroepsgrond over de uitbreiding van de nabijgelegen scheepswerf en de gevolgen daarvan voor de natuur ingetrokken.

Ontvankelijkheid

48. [belanghebbende] stelt dat [appellant sub 5] geen belanghebbende is bij de vaststelling van de planregeling voor [locatie 11]. Volgens hem is de afstand tussen de percelen te groot en heeft [appellant sub 5] geen zicht op zijn perceel. Het beroep moet volgens hem in zoverre niet-ontvankelijk worden verklaard.

48.1. Aan het perceel [locatie 11] is in het plan de bestemming "Wonen" met de aanduiding "woonschepenligplaats" toegekend. Op het perceel is nu geen woonschip aanwezig. Het plan maakt hier dus een nieuw woonschip mogelijk.

De afstand tussen het perceel van [appellant sub 5] en [locatie 11] bedraagt meer dan 200 m. [appellant sub 5] heeft vanaf zijn perceel geen zicht op het perceel van [belanghebbende]. Ter zitting is echter gebleken dat het [appellant sub 5] niet om het zicht op het woonschip gaat, maar om de doorvaart. Hij vreest dat het nieuwe woonschip de doorvaart vanaf zijn eigen perceel zal belemmeren. Het water waaraan het woonschip komt te liggen, is de enige uitweg over water vanaf het woonschip van [appellant sub 5]. Gelet hierop is [appellant sub 5] belanghebbende bij de vaststelling van dit plandeel en is zijn beroep ontvankelijk. De Afdeling zal de beroepsgrond over de doorvaart daarom inhoudelijk beoordelen.

Doorvaart

49. [appellant sub 5] voert aan dat het plan de vrije doorvaart niet voldoende waarborgt. De raad had hierover volgens hem regels in het plan moeten opnemen. [appellant sub 5] betoogt in het bijzonder dat de doorvaart zal worden belemmerd door het woonschip dat het plan mogelijk maakt op het perceel [locatie 11]. Hij is van mening dat de raad dit woonschip niet mogelijk had mogen maken. Volgens hem is dit een nieuwe bestemming ten opzichte van het vorige plan en is er nooit een woonschip, en zeker geen permanent bewoond woonschip, aanwezig geweest.

49.1. Volgens de raad is de doorvaart voldoende gewaarborgd. Het plan bepaalt welke gronden zijn bestemd voor water. Er is volgens de raad geen reden om extra regels over de doorvaart in het plan op te nemen in aanvulling op de regels in de Scheepvaartverkeerswet en het Binnenvaartpolitiereglement.

49.2. Bij de beoordeling of het plan onaanvaardbare belemmeringen voor de doorvaart oplevert, moet worden uitgegaan van de bestemmingsvlakken en bouwvlakken zoals die op de verbeelding zijn vastgelegd. Voor zover woonschepen in strijd met het plan worden gebouwd, bijvoorbeeld buiten de toegekende bouwvlakken of met grotere afmetingen dan is toegestaan, is dat een kwestie van handhaving die in deze procedure niet ter beoordeling staat.

Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de doorvaart voldoende is gewaarborgd. De ligging van de bestemmingsvlakken en bouwvlakken voor de woonschepen is zodanig, dat ervan kan worden uitgegaan dat er voldoende ruimte overblijft voor de doorvaart. De smalste doorgangen bevinden zich tussen nu al aanwezige woonschepen; het plan verandert daar niets aan. De Afdeling acht het niet aannemelijk dat de doorvaart onmogelijk wordt door het nieuwe woonschip dat het plan op [locatie 11] mogelijk maakt. Dat geldt ook voor het nemen van de bocht direct ten westen van dat perceel. Hierbij is mede van belang dat het bestemmingsvlak en bouwvlak dat op de verbeelding voor het woonschip is opgenomen maar weinig uitsteekt ten opzichte van de oever. Ter zitting heeft [belanghebbende] bovendien toegelicht dat het woonschip geheel zal worden ingegraven in het eiland. Nu ervan kan worden uitgegaan dat het nieuwe woonschip de doorvaart niet zal belemmeren, is er geen aanleiding voor het oordeel dat de raad geen woonschip mogelijk had mogen maken op het perceel [locatie 11].

De beroepsgrond slaagt niet.

Woonschip Kerklaan 11w

50. [appellant sub 5] stelt daarnaast dat op het perceel Kerklaan 11w zonder omgevingsvergunning een nieuw woonschip is gebouwd. De bouw van het woonschip is volgens hem begonnen in april 2017. Volgens [appellant sub 5] staat ten onrechte in de plantoelichting dat dit woonschip onder de overgangsregels komt te vallen. De raad had

volgens hem niet de bestemming "Wonen" met de aanduiding "woonschepenligplaats" aan het perceel mogen toekennen.

50.1. Het perceel Kerklaan 11w heeft in het plan de bestemming "Wonen" met de aanduiding "woonschepenligplaats".

In paragraaf 3.1 van de plantoelichting staat, kort weergegeven, dat de Afdeling in 2014 heeft geoordeeld dat woonschepen moeten worden aangemerkt als bouwwerk in de zin van de Woningwet en de Wabo en dat naar aanleiding van deze uitspraak de Wet verduidelijking voorschriften woonboten is vastgesteld. Verder staat in de plantoelichting dat alle bij de gemeente bekende woonboten die op 1 januari 2018 in het plangebied legaal aanwezig waren onder de overgangsregels komen te vallen.

Uit artikel 8.2a van de Wabo, dat op 1 januari 2018 in werking is getreden, volgt dat woonschepen die vóór 1 januari 2018 zonder omgevingsvergunning voor bouwen zijn geplaatst legaal aanwezig zijn als voor die datum een vergunning of ontheffing krachtens een provinciale of gemeentelijke verordening was verleend voor het bouwen of gebruiken van het woonschip, of als op grond van een provinciale of gemeentelijke verordening tot die datum geen vergunning of ontheffing werd vereist voor het bouwen of gebruiken van een woonschip.

In paragraaf 6.3 van de plantoelichting staat dat de wet voor bestaande legale woonboten uitgaat van een van rechtswege verleende omgevingsvergunning en dat in het plangebied geen sprake is van illegale woonboten. De Afdeling begrijpt dit laatste zo dat volgens de raad voor alle bestaande woonboten is voldaan aan de voorwaarden uit artikel 8.2a van de Wabo. Wat [appellant sub 5] naar voren heeft gebracht, geeft geen aanleiding om voor het woonschip op het perceel Kerklaan 11w aan de juistheid hiervan te twijfelen. De raad hoefde in het bouwen zonder omgevingsvergunning geen reden te zien om in het plan aan dat woonschip niet de bestemming "Wonen" met de aanduiding "woonschepenligplaats" toe te kennen. Voor het overige heeft [appellant sub 5] niet geconcretiseerd waarom deze bestemming ruimtelijk niet aanvaardbaar zou zijn.

De beroepsgrond slaagt niet.

Conclusie

51. Het beroep van [appellant sub 5] is ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 1]

52. [appellant sub 1] is eigenaar van een woonschip aan de [locatie 12] in Leimuiden. In het vorige plan, het bestemmingsplan "Buitengebied Jacobswoude" uit 2008, had het woonschip de bestemming "Wonen" met de aanduiding "woonbotenligplaats". Het ontwerpplan bevatte voor het woonschip de bestemming "Wonen" met de aanduiding "woonschepenligplaats". In het definitieve plan is de bestemming "Water" toegekend aan het woonschip. [appellant sub 1] is het daar niet mee eens. Hij betoogt dat het woonschip de bestemming "Wonen" met de aanduiding "woonschepenligplaats" had moeten krijgen.

53. In een memo aan de raad van 26 april 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders verzocht om geen woonbestemming en aanduiding voor een woonschepenligplaats toe te kennen aan [locatie 12]. Het college heeft in het memo toegelicht dat het woonschip in water ligt dat eigendom is van de gemeente, dat [appellant sub 1] geen gebruiksrecht heeft en dat er daarom een privaatrechtelijke ontruimingsprocedure loopt. Daarnaast staat in het memo onder meer dat het woonschip

niet over land bereikbaar is en niet is aangesloten op het riool. Volgens het college is een woonschepenligplaats daarom onwenselijk. De raad heeft zich hierbij aangesloten en heeft de bestemming van het woonschip van [appellant sub 1] in het definitieve plan gewijzigd in "Water".

54. [appellant sub 1] betoogt dat er in dit geval geen goede redenen zijn om af te wijken van het uitgangspunt dat bestaand legaal gebruik als zodanig moet worden bestemd.

In de eerste plaats heeft de raad volgens hem niet onderbouwd waarom een woonbestemming voor het woonschip op basis van nieuwe inzichten niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening zou zijn. [appellant sub 1] stelt dat het memo van 26 april 2018 geen deel uitmaakt van het genomen besluit en dat onduidelijk is of de raad de motivering uit het memo tot de zijne heeft gemaakt.

[appellant sub 1] bestrijdt de motivering uit het memo van 26 april 2018 ook inhoudelijk. De daarin genoemde argumenten zijn volgens [appellant sub 1] niet ruimtelijk relevant. [appellant sub 1] merkt daarnaast op dat de grond niet aan hem te koop is aangeboden en dat het woonschip, anders dan de raad stelt, via het water bereikt kan worden. Dat geldt bovendien ook voor een aantal andere woonschepen in de gemeente. Verder stelt [appellant sub 1] dat de eigenaar van het perceel op de oever in kort geding is veroordeeld om te gedogen dat riolering op zijn perceel wordt aangelegd ten behoeve van het woonschip. Hij stelt ook dat een privaatrechtelijke procedure aanhangig is om een noodweg over het perceel op de oever te krijgen.

Daarnaast heeft de raad volgens [appellant sub 1] niet onderbouwd dat het belang bij de beoogde nieuwe bestemming "Water" zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Hij stelt dat de raad geen rekening heeft gehouden met zijn belang bij het behoud van de ligplaats voor het woonschip.

Verder betoogt [appellant sub 1] dat de raad er ten onrechte van is uitgegaan dat de bestemming "Water" wordt verwezenlijkt. Volgens [appellant sub 1] staat niet vast dat het woonschip verwijderd zal worden. Hierover loopt nog een procedure bij de burgerlijke rechter. Bovendien stelt [appellant sub 1] dat vanwege de lange duur van het innemen van een ligplaats sprake is van bevrijdende verjaring op grond van artikel 3:314 van het BW van de ontruimingsvordering en dat de eigendom van het waterperceel op grond van artikel 3:105 van het BW door verjaring is overgegaan op de eigenaar van het woonschip.

54.1. Zoals onder 53 is vermeld, is een woonbestemming met een woonschepenligplaats voor [locatie 12] volgens de raad niet wenselijk omdat het woonschip in water ligt dat eigendom is van de gemeente en vanwege het ontbreken van een ontsluiting over land en van een aansluiting op het riool. De raad wenst een andere ruimtelijke invulling van het water ter plaatse van het woonschip, omdat de gemeente eigenaar is van het water en [appellant sub 1] geen huur- of gebruiksrecht tot bewoning heeft. Volgens de raad is bij de vaststelling van het vorige plan geen ruimtelijke afweging gemaakt. Een woonbestemming is volgens de raad op basis van nieuwe inzichten niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Volgens de raad wordt de landschappelijke waarde van de dijk aangetast door verrommeling en parkeren op de dijk. Het woonschip van [appellant sub 1] is bovendien het enige woonschip in de wijde omgeving dat parallel aan de Drecht ligt. De raad vindt woonschepen die niet in een lint zijn gelegen ruimtelijk onwenselijk, zeker in een kwetsbaar gebied als de Drechtoevers.

De raad stelt verder dat de gemeente een restrictief beleid voert voor woonschepen. Nieuwe woonschepen in haar water worden in beginsel niet toegestaan. De gemeente ziet het

verhuren van stukjes grond en water aan particulieren niet als haar taak en heeft daarom de afgelopen jaren alle legale woonschepen die in gemeentewater liggen en waarbij de aanliggende grond van de bewoners was, en woonschepen die in gemeentewater en aan gemeentegrond liggen, aan de bewoners verkocht.

Volgens de raad is het aannemelijk dat de beoogde bestemming wordt verwezenlijkt, omdat tussen de eigenaar en de gemeente al een privaatrechtelijke procedure aanhangig is tot ontruiming van het water. Volgens de raad is de gemeente eigenaar van het water en heeft [appellant sub 1] geen recht tot gebruik van het water. Van verkrijgende verjaring is volgens de raad geen sprake, alleen al omdat niet is gebleken dat [appellant sub 1] of zijn rechtsvoorgangers aan de gemeente kenbaar hebben gemaakt dat zij zich presenteerden als eigenaar van het water.

De raad stelt ook dat het woonschip aan de [locatie 12] al sinds jaren niet bewoond wordt. Hij wijst op een uitspraak van de rechtbank Den Haag van 18 juli 2019, waarin de rechtbank heeft geoordeeld dat aan [appellant sub 1] terecht inschrijving in de Basisregistratie Personen is geweigerd.

54.2. De Afdeling stelt op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting vast dat de raad de motivering uit het memo van 26 april 2018 tot de zijne heeft gemaakt.

54.3. Uit artikel 8.2a van de Wabo, dat op 1 januari 2018 in werking is getreden, volgt dat woonschepen die vóór 1 januari 2018 zonder omgevingsvergunning voor bouwen zijn geplaatst onder bepaalde voorwaarden legaal aanwezig zijn. Dit geldt ook voor het woonschip van [appellant sub 1]. Volgens de raad is daarvoor in het verleden namelijk een provinciale woonbootvergunning verleend. Het woonschip is in het plan dan ook onder het overgangsrecht voor bouwen gebracht, dat is opgenomen in artikel 38, lid 38.1 van de planregels.

54.4. [appellant sub 1] is in mei 2017, en dus vóór de vaststelling van het plan, eigenaar geworden van het woonschip. Voordat [appellant sub 1] eigenaar werd, is het woonschip geruime tijd niet als woning in gebruik geweest. Op grond van de uitspraak van de rechtbank Den Haag van 18 juli 2019 over de weigering van de inschrijving van [appellant sub 1] in de Basisregistratie Personen kan er naar het oordeel van de Afdeling van worden uitgegaan dat [appellant sub 1] het woonschip op de datum van inwerkingtreding van het plan niet als woning in gebruik had. Dit betekent dat het gebruik als woning niet als bestaand gebruik onder het gebruiksovergangsrecht uit artikel 38, lid 38.2, van de planregels valt.

54.5. In beginsel moet legaal bestaande bebouwing als zodanig in het bestemmingsplan worden bestemd. Indien nieuwe planologische inzichten daartoe aanleiding geven en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen, kan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening daarvan worden afgezien. In dat geval kan het bestaande legale bouwwerk onder het overgangsrecht worden gebracht als de raad aannemelijk maakt dat het bouwwerk op termijn zal worden verwijderd. Met het overgangsrecht wordt namelijk beoogd een tijdelijke situatie te overbruggen.

Voor het gebruik van het woonschip als woning - dat niet als bestaand gebruik kan worden aangemerkt - geldt het volgende. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

54.6. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad niet voldoende onderbouwd dat het

opnieuw toekennen van een woonbestemming voor het legaal aanwezige woonschip van [appellant sub 1] vanwege nieuwe planologische inzichten niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

De Afdeling leidt uit het memo van 26 april 2018 af dat vooral de eigendomssituatie van het water aanleiding is geweest om de bestemming van het woonschip te wijzigen van "Wonen" in "Water". In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan de privaatrechtelijke eigendomssituatie echter niet zonder meer doorslaggevend zijn. Dat is anders als sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een privaatrechtelijke belemmering is in een geval als dit pas evident als zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat een ontwikkeling voorzien is op grond die in eigendom aan een ander toebehoort en die ander daarin niet berust en niet hoeft te berusten. Nu in dit geval de burgerlijke rechter nog moet oordelen over de eigendomssituatie, is geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering voor de uitvoerbaarheid van de bestemming "Wonen".

Ook de overige door de raad naar voren gebrachte redenen kunnen de beslissing om de bestemming te wijzigen niet dragen.

In de eerste plaats heeft [appellant sub 1] erop gewezen dat de eigenaar van het oeverperceel privaatrechtelijk verplicht is om een ontsluiting over land en een aansluiting op de riolering toe te staan. Naar het oordeel van de Afdeling is er daarom geen reden om aan te nemen dat deze voorzieningen niet gerealiseerd kunnen worden.

Wat betreft de bescherming van het landschap is van belang dat op de dijk naast het woonschip verschillende woningen, gebouwen en beplantingen aanwezig zijn. De raad heeft niet onderbouwd waarom het woonschip van [appellant sub 1], dat door deze gebouwen en beplantingen deels aan het zicht wordt onttrokken, een zo ernstige inbreuk op het landschap maakt dat dit aanleiding moet geven om het woonschip niet meer als zodanig te bestemmen. Datzelfde geldt voor het eventuele parkeren op de dijk. Dat het woonschip, anders dan andere woonschepen, niet in een lint van woonschepen ligt, is naar het oordeel van de Afdeling ook niet voldoende als reden om het woonschip niet meer als zodanig te bestemmen, zeker nu het gaat om een legaal aanwezig woonschip.

Dat [appellant sub 1] het woonschip volgens de raad ten tijde van de vaststelling van het plan nog niet bewoonde, volstaat evenmin als onderbouwing om het woonschip niet meer als zodanig te bestemmen. Het woonschip is namelijk een legaal bestaand bouwwerk, het woonschip had in het vorige plan een woonbestemming, [appellant sub 1] heeft het woonschip vóór de vaststelling van het plan gekocht met het oogmerk om het te gaan bewonen en ter zitting is gebleken dat [appellant sub 1] het woonschip niet meteen is gaan bewonen omdat er nog een verbouwing nodig was.

54.7. Daarnaast heeft de raad onvoldoende gemotiveerd dat er zicht bestaat op een termijn waarbinnen het woonschip zal worden verwijderd. De raad heeft in dit verband naar voren gebracht dat de gemeente als eigenaar van het water niet toestaat dat het woonschip op deze plaats aanwezig is. De vraag of het water onder het woonschip eigendom is van de gemeente moet door de burgerlijke rechter worden beantwoord. Ten tijde van de vaststelling van het plan stond naar het oordeel van de Afdeling niet vast dat het woonschip vanwege het ontbreken van een privaatrechtelijke gebruikstitel zal kunnen worden verwijderd.

54.8. Gelet op het voorgaande is het bestreden besluit in zoverre in strijd met artikel 3:46 van de Awb.

55. Het beroep van [appellant sub 1] is gegrond. De overige beroepsgronden behoeven geen bespreking. Het bestreden besluit moet worden vernietigd, voor zover het de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Water" ter plaatse van het woonschip aan de [locatie 12] in Leimuïden betreft.

De beroepen van [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B] en [appellante sub 6]

56. De beroepen van [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B] en [appellante sub 6] richten zich tegen de planregeling voor de woning van [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B] aan de [locatie 13] in Hoogmade. In het plan is aan het noordelijke deel van het perceel de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden" met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning" toegekend en aan de rest van het perceel de bestemming "Wonen" met de aanduiding "wonen uitgesloten". De grens tussen de twee bestemmingen loopt door het woongebouw.

[appellant sub 3A] en [appellant sub 3B] voeren aan dat de raad aan het hele perceel een reguliere woonbestemming had moeten toekennen. Zij betogen onder meer dat hun gebruiksmogelijkheden te veel worden beperkt doordat een deel van het perceel de aanduiding "wonen uitgesloten" heeft gekregen. Bovendien biedt de bestemming van een deel van het perceel als plattelandswoning volgens [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B] te weinig bescherming tegen hinder van het agrarische bedrijf van [appellante sub 6].

[appellante sub 6] exploiteert op het aangrenzende perceel een melkveehouderij en kaasmakerij. Zij betoogt met name dat de raad geen burgerwoning had mogen toestaan. [appellante sub 6] vreest hierdoor beperkingen voor haar bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden.

Voorgeschiedenis

57. De woning aan de [locatie 13] is sinds 1972 in gebruik als burgerwoning. Dit gebruik is in 1988, wat betreft het noordelijke deel van het perceel, onder de werking van het overgangsrecht van het toenmalige bestemmingsplan komen te vallen (zie de uitspraak van de Afdeling van 5 december 2012, [ECLI:NL:RVS:2012:BY5149](#)). [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B] wonen sinds 1999 in de woning.

In het bestemmingsplan "Buitengebied Jacobswoude" uit 2008 was aan het gehele perceel [locatie 13] de bestemming "Woondoeleinden" toegekend. Het college van gedeputeerde staten heeft goedkeuring onthouden aan de woonbestemming voor het zuidelijke deel van het perceel. De Afdeling heeft bij uitspraak van 29 september 2010, [ECLI:NL:RVS:2010:BN8586](#) goedkeuring onthouden aan de woonbestemming voor het noordelijke deel. Naar aanleiding van deze uitspraak heeft de raad in het bestemmingsplan "Reparatieplan buitengebied Jacobswoude" uit 2011 opnieuw een woonbestemming toegekend aan het noordelijke deel van het perceel. Deze bestemming is vernietigd bij uitspraak van 5 december 2012, [ECLI:NL:RVS:2012:BY5149](#).

Als gevolg van deze uitspraken is voor het noordelijke deel van het perceel een agrarische bestemming blijven gelden, waarbij [locatie 13] een bedrijfswoning is. Aan het zuidelijke deel van het perceel is in het bestemmingsplan "Buitengebied Jacobswoude, 1e herziening" uit 2009 de bestemming "Wonen" met de aanduiding "zonder wonen" toegekend.

Gevellijn

58. De westelijke zijde van het vlak met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning" heeft op de verbeelding de aanduiding "gevellijn". [appellante sub 6]

betoogt dat de planregels op dit punt onduidelijk zijn, omdat het begrip gevellijn in de planregels niet is omschreven en bovendien in de bepalingen over de wijze van meten niet wordt gebruikt.

58.1. In de planregels wordt de term "gevellijn" niet gebruikt, maar wel het begrip "voorgevelrooilijn". Ter zitting heeft de raad toegelicht dat met deze twee begrippen hetzelfde wordt bedoeld. Nu voor de aanduiding op de verbeelding een andere benaming is gekozen dan het begrip dat in de planregels wordt gebruikt, zijn de planregels op dit punt onduidelijk en is het bestreden besluit in zoverre in strijd met de rechtszekerheid.

Bestemming voor het zuidelijke deel van het perceel

59. Aan het zuidelijke deel van het perceel is de bestemming "Wonen" met de aanduiding "wonen uitgesloten" toegekend. Deze bestemming geldt ook voor het zuidelijke deel van het woongebouw.

In artikel 20, lid 20.1, onder b, van de planregels is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding "wonen uitgesloten" het gebruik als woning niet is toegestaan.

60. [appellante sub 6] vindt artikel 20, lid 20.1, onder b, van de planregels onduidelijk. Zij vreest dat het zuidelijke deel van het gebouw kan worden gebruikt voor bijvoorbeeld hobbymatige activiteiten, een kantoor, een ontspanningsruimte of een garage. In dat geval is er volgens [appellante sub 6] sprake van een geurgevoelig object als bedoeld in artikel 1 van de Wgv op de grens van haar agrarische bedrijf. De raad heeft volgens haar geen rekening gehouden met de beperkingen voor de bedrijfsvoering die daaruit voortvloeien.

60.1. [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B] zijn het niet eens met de regeling in het plan waardoor hun perceel een gesplitste bestemming heeft, namelijk een bestemming als plattelandswoning voor het noordelijke deel en de bestemming "Wonen" met de aanduiding "wonen uitgesloten" voor het zuidelijke deel. Zij vinden dat de raad aan hun hele perceel de bestemming "Wonen" had moeten toekennen.

Wat betreft het zuidelijke deel van het perceel voeren [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B] aan dat hun huidige gebruiksrechten te veel worden ingeperkt door de aanduiding "wonen uitgesloten". Het vorige plan bevatte volgens hen geen regels die het gebruik van het achterhuis als woning verbieden; de aanduiding "zonder woning" gold namelijk alleen voor bouwen. [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B] stellen ook dat zij het gehele gebouw al sinds 1999 feitelijk als woning in gebruik hebben. De raad is op dit punt niet van de juiste feiten uitgegaan. In een controlerapport uit 2015 staat ten onrechte dat de eerste verdieping niet bewoond werd, aldus [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B]. Gelet hierop had de raad volgens hen een reguliere woonbestemming moeten toekennen aan het zuidelijke deel van het perceel, zonder de aanduiding "zonder woning".

60.2. De raad heeft door de toekenning van de aanduiding "wonen uitgesloten" willen regelen dat bewoning niet is toegestaan voor het zuidelijke deel van het woongebouw. Dit deel van het gebouw kan wel functioneel ondergeschikt aan de woning gebruikt worden, bijvoorbeeld als opslag- of hobbyruimte, maar door de toegekende bestemming is het niet toegestaan om dit deel te gebruiken als werkkamer of slaapkamer. De vrees van [appellante sub 6] dat op de grens van haar agrarisch bedrijf een geurgevoelig object ontstaat, is volgens de raad ongegrond.

De raad heeft bewust gekozen voor een gesplitste bestemming voor het perceel. Een reguliere woonbestemming voor het hele perceel zou de bestaande rechten van [appellante sub 6] volgens de raad te veel beperken. Op het zuidelijke deel van het perceel kan geen

woning worden toegestaan, omdat vanwege de zeer korte afstand tot het agrarische bedrijf geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Volgens de raad sluit de toegekende bestemming voor het zuidelijke perceelsgedeelte bovendien aan bij de regeling in het voorheen geldende bestemmingsplan "Buitengebied Jacobswoude, 1e herziening". Het zuidelijke deel van het gebouw mocht volgens de raad op grond van dat plan niet worden verbouwd tot woning en ook niet als woning in gebruik worden genomen. Dat laatste zou namelijk uitbreiding van de woning inhouden en dat was op grond van artikel 5, onder e, van de planregels niet toestaan. Die bepaling is volgens de raad mede een gebruiksvoorschrift en niet alleen een bouwvoorschrift. Het nieuwe plan beperkt de gebruiksmogelijkheden van het zuidelijke deel van het perceel dan ook niet.

De raad stelt in dat verband ook dat de bewoning van het achterhuis niet is gelegaliseerd door het overgangsrecht. In 2015 heeft een controle plaatsgevonden naar aanleiding van een handhavingverzoek. Daarbij is geconstateerd dat het achterhuis niet werd bewoond. De foto's bij het controlerapport dateren van 2011, maar volgens de raad heeft bij de controle wel een schouw plaatsgevonden en dateren de feiten in het rapport van juni 2015.

60.3. In artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object omschreven als een 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. Daarbij wordt onder gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf verstaan een gebouw dat op grond van - onder meer - het bestemmingsplan mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf.

Uit de formulering dat "het gebruik als woning niet is toegestaan" in artikel 20, lid 20.1, onder b, blijkt niet duidelijk genoeg welke vormen van gebruik in het zuidelijke deel van het gebouw wel en niet zijn toegestaan. Voor de kwalificatie als geurgevoelig object is bepalend of sprake is van langdurige blootstelling aan geurhinder in een gebouw (zie onder meer de uitspraak van de Afdeling van 13 februari 2013, [ECLI:NL:RVS:2013:BZ1290](#)). Naar het oordeel van de Afdeling is niet uitgesloten dat artikel 20, lid 20.1, onder b, van de planregels vormen van gebruik mogelijk maakt die weliswaar niet zijn aan te merken als gebruik als woning, maar waarbij toch langdurige blootstelling aan geurhinder optreedt. Het bestreden besluit is op dit punt in strijd met de rechtszekerheid.

60.4. De Afdeling is verder van oordeel dat de raad in dit geval niet in redelijkheid heeft kunnen kiezen voor een planregeling die aan het zuidelijke deel van het woongebouw een andere bestemming toekent dan aan het noordelijke deel.

In artikel 5, onder e, van de planregels van het voorheen geldende bestemmingsplan "Buitengebied Jacobswoude, 1e herziening" is onder het opschrift "Bouwvoorschriften" het volgende bepaald:

"Voor het bouwen geldt het volgende:

[...]

e. op gronden met de nadere aanwijzing (zw) is de bouw of uitbreiding van een woning niet toegestaan;"

Deze bepaling moet naar het oordeel van de Afdeling zo worden uitgelegd dat ook het gebruik van het zuidelijke deel van het gebouw als woning niet was toegestaan. Het gaat hier echter om een woongebouw dat één geheel vormt en uit de stukken en het verhandelde ter zitting komt naar voren dat er binnen het gebouw geen duidelijke scheiding aanwezig is tussen een woongedeelte en een gedeelte dat niet als woning is aan te merken. Onder die

omstandigheden heeft de raad het niet in redelijkheid in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening kunnen achten om voor het zuidelijke deel van het gebouw het gebruik als woning uit te sluiten.

Het bestreden besluit is in zoverre in strijd met artikel 3.1, eerste lid, van de Wro.

Plattelandswoning

61. Aan het noordelijke deel van het perceel is de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden" toegekend. Aan het noordelijke deel van het gebouw is daarnaast de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning" toegekend.

62. [appellante sub 6] betoogt in de eerste plaats dat de woning van [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B] in het plan niet als plattelandswoning had mogen worden bestemd, omdat er nooit een binding met haar agrarische bedrijf is geweest. Zij stelt dat uit artikel 1.1a, eerste lid, van de Wabo volgt dat een plattelandswoning alleen mogelijk is als de woning onderdeel is van een bestaande landbouwinrichting. In dit geval is de woning geen onderdeel van de inrichting. De raad had de woning daarom niet als plattelandswoning mogen bestemmen, aldus [appellante sub 6].

62.1. De woning was in het vorige plan bestemd als bedrijfswoning binnen een agrarische bestemming. De raad stelt dat de aanduiding "plattelandswoning" kan worden toegekend als een derde die geen functionele binding heeft met het bedrijf een voormalige agrarische bedrijfswoning bewoont; dat is hier het geval. Volgens de raad maakt een voormalige agrarische bedrijfswoning die wordt bestemd als plattelandswoning in planologisch opzicht nog steeds deel uit van de inrichting.

62.2. In artikel 1.1a van de Wabo is bepaald dat een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting die op grond van - onder meer - een bestemmingsplan door een derde bewoond mag worden met betrekking tot die inrichting voor de toepassing van deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van die inrichting, tenzij bij of krachtens deze wet anders is bepaald.

62.3. Een plattelandswoning is een bedrijfswoning als bedoeld in artikel 1.1a van de Wabo. Uit die bepaling volgt dat een plattelandswoning voor de toepassing van een aantal milieunormen wordt beschouwd als onderdeel van de landbouwinrichting. Het gevolg daarvan is dat bij de plattelandswoning niet hoeft te worden voldaan aan milieunormen die gevoelige objecten buiten de inrichting beschermen. Anders dan [appellante sub 6] betoogt, is het voor de toepasselijkheid van artikel 1.1a van de Wabo geen voorwaarde dat de woning deel uitmaakt van de landbouwinrichting. Volgens die bepaling moet het namelijk gaan om een bedrijfswoning die behoort tot een landbouwinrichting óf die voorheen behoorde tot een - nog bestaande - landbouwinrichting. Als artikel 1.1a van de Wabo van toepassing is, is het gevolg daarvan dat de plattelandswoning voor de toepassing van een aantal milieunormen wordt beschouwd als onderdeel van de inrichting, ook als de woning feitelijk geen onderdeel meer is van de inrichting.

Naar het oordeel van de Afdeling is de woning [locatie 13] een woning die voorheen behoorde tot de landbouwinrichting van [appellante sub 6]. Zoals is beschreven in de uitspraak van 29 september 2010, [ECLI:NL:RVS:2010:BN8586](#), vormden Doespolderkade 1 en 2 oorspronkelijk één veehouderij die later is gesplitst. De woning [locatie 13] was een van de twee bedrijfswoningen bij die veehouderij. De woning wordt sinds 1972 door derden bewoond, maar was in het vorige plan nog bestemd als agrarische bedrijfswoning. Onder deze omstandigheden is sprake van een bedrijfswoning die voorheen tot een

landbouwinrichting behoorde, zodat artikel 1.1a van de Wabo van toepassing is en de woning [locatie 13] een plattelandswoning is.

De beroepsgrond slaagt niet.

63. [appellante sub 6] betoogt daarnaast dat de raad te weinig onderzoek heeft gedaan naar de gevolgen voor haar bedrijfsvoering en naar het woon- en leefklimaat bij de plattelandswoning. Volgens [appellante sub 6] heeft de raad daarom niet toereikend gemotiveerd dat de planregeling voor [locatie 13] in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

In het bijzonder stelt [appellante sub 6] dat het onderzoek van de Omgevingsdienst West-Holland waarop de raad zich heeft gebaseerd, onvolledig is. De Omgevingsdienst stelt daarin onder meer dat er niet genoeg duidelijkheid is over de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf en de plannen voor uitbreiding of wijziging. Het onderzoek geeft mede hierdoor volgens [appellante sub 6] geen goed beeld van de gevolgen voor het woon- en leefklimaat op het gebied van geur, geluid en gezondheid. [appellante sub 6] is van mening dat de raad op grond van het onderzoek van de Omgevingsdienst niet had mogen concluderen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast stelt [appellante sub 6] dat niet is voldaan aan de eisen die artikel 5, lid 5.7.4, van de planregels stelt voor een plattelandswoning.

63.1. [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B] betogen dat de raad aan hun perceel de bestemming "Wonen" had moeten toekennen. Dit geldt in de eerste plaats voor het noordelijke deel, maar daarnaast ook voor het zuidelijke deel van het perceel.

De bestemming van het noordelijke perceelsdeel als plattelandswoning biedt volgens [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B] niet genoeg bescherming tegen hinder vanwege het naastgelegen agrarische bedrijf, vooral als de bedrijfsvoering in de toekomst verandert.

[appellant sub 3A] en [appellant sub 3B] stellen ook dat een woonbestemming voor hun perceel ruimtelijk aanvaardbaar is. Volgens hen heeft de raad daar te weinig onderzoek naar gedaan. De raad had in de uitspraak van de Afdeling van 5 december 2012, [ECLI:NL:RVS:2012:BY5149](#), aanleiding moeten zien om de mogelijkheid van een woonbestemming te onderzoeken, maar hij heeft alleen een bestemming als plattelandswoning onderzocht. [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B] verwijzen op dit punt naar een onderzoek van adviesbureau Het Groene Schild. Zij betogen dat de raad ten onrechte heeft aangenomen dat geen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B] betogen in dit verband ook dat de raad voorbij is gegaan aan artikel 5 van de gemeentelijke Verordening geurhinder en veehouderij. Die Verordening laat een woonbestemming volgens hen in dit geval toe, omdat de afstand tussen het voorhuis en de veestallen van [appellante sub 6] meer dan 25 m bedraagt. De raad heeft volgens [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B] ten onrechte aangenomen dat de afstandseis ook voor de kaasmakerij geldt.

63.2. De raad heeft het noordelijke deel van de woning van [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B] bestemd als plattelandswoning om recht te doen aan de belangen van zowel de bewoners als [appellante sub 6]. Hij is er daarbij van uitgegaan dat de bewoning van dit deel van de woning door derden onder het overgangsrecht van het vorige plan viel en dat handhavend optreden tegen dat gebruik niet meer mogelijk is; het gebruik als burgerwoning kan daarom ook niet opnieuw onder het overgangsrecht worden gebracht. Met een bestemming als plattelandswoning kunnen [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B] het

gebruik van de woning voortzetten en wordt [appellante sub 6] niet beperkt in haar bedrijfsvoering.

Volgens de raad is er bij de woning van [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B], voor zover die in het plan is bestemd als plattelandswoning, sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De raad verwijst op dat punt naar het advies van de Omgevingsdienst West-Holland van 27 oktober 2017. In het advies is ingegaan op de aspecten luchtkwaliteit, veiligheid, geur en geluid. Doordat de woning als plattelandswoning wordt bestemd, zijn er volgens de raad geen belemmeringen voor het agrarische bedrijf van [appellante sub 6].

De raad ziet geen reden voor nader onderzoek naar de mogelijkheid van een woonbestemming voor het hele perceel. Zo'n bestemming zou volgens de raad de bestaande rechten van [appellante sub 6] te veel beperken. Voor het zuidelijke deel van het perceel is een woonbestemming niet mogelijk. Vanwege de zeer korte afstand tot het agrarische bedrijf is een goed woon- en leefklimaat daar volgens de raad niet gegarandeerd.

63.3. Op het betoog van [appellante sub 6] dat het toekennen van de aanduiding "plattelandswoning" niet voldoet aan de criteria uit artikel 5, lid 5.7.4, van de planregels hoeft niet afzonderlijk te worden ingegaan. De criteria gelden voor de situatie dat in een wijzigingsplan alsnog een plattelandswoning mogelijk wordt gemaakt en zijn daarom niet rechtstreeks van toepassing. Volgens [appellante sub 6] had de raad de criteria ook moeten toepassen toen hij bij recht een plattelandswoning mogelijk maakte. Van de criteria is in dit geval echter alleen onderdeel b van belang, waarin is bepaald dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De raad heeft dat bij de vaststelling van het plan ook beoordeeld. Dit aspect komt hierna aan de orde.

63.4. Het noordelijke deel van het perceel was in het vorige plan bestemd als bedrijfswoning binnen een agrarische bestemming. De bewoning door derden is door het overgangsrecht van een vorig plan gelegaliseerd. Als gevolg daarvan valt dit gebruik onder het overgangsrecht van het vorige plan. In de eerder genoemde uitspraken van 29 september 2010 en 5 december 2012 heeft de Afdeling al geoordeeld over de toekenning van een woonbestemming aan het noordelijke deel van het perceel. In die uitspraken is, kort samengevat, geoordeeld dat te weinig onderzoek was gedaan naar de gevolgen van het toekennen van de woonbestemming voor de voorzetting en uitbreiding van de bedrijfsvoering van [appellante sub 6] en naar het woon- en leefklimaat bij de woning.

Het zuidelijke deel van het perceel mocht, zoals onder 60.4 is overwogen, op grond van het vorige plan niet als woning worden gebruikt. Omdat de afstand van het zuidelijke perceelsdeel tot het agrarische bedrijf kleiner is, is het bovendien mogelijk dat het bestemmen van dit deel als woning extra beperkingen voor de bedrijfsvoering van [appellante sub 6] zou veroorzaken.

63.5. Zowel [appellante sub 6] als [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B] hebben aangevoerd dat de raad te weinig onderzoek heeft gedaan naar het woon- en leefklimaat bij de woning. [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B] hebben dit punt naar voren gebracht als onderbouwing van hun betoog dat de raad de bestemming "Wonen" aan hun perceel had moeten toekennen, wat zou inhouden dat in planologisch opzicht een nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt. [appellante sub 6] doelt juist op de mogelijke beperkingen voor haar bedrijfsvoering en de mogelijkheden van [appellante sub 6] om de bedrijfsvoering in de toekomst te wijzigen of om het bedrijf uit te breiden. Een bestemming als plattelandswoning is alleen mogelijk als voldoende vaststaat dat er bij de plattelandswoning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is en als de bestemming geen onaanvaardbare belemmeringen oplevert

voor de bedrijfsvoering van [appellante sub 6]. De kern van het betoog van [appellante sub 6] is dat dat hier niet het geval is.

Naar het oordeel van de Afdeling bieden de rapporten van de Omgevingsdienst West-Holland van 20 februari 2017 - waarnaar [appellante sub 6] heeft verwezen - en 27 oktober 2017 op dit punt onvoldoende duidelijkheid. Over de geluidbelasting staat in het tweede rapport alleen dat het woongedeelte is afgeschermd van de bedrijfsactiviteiten en dat de geluidbelasting op het als plattelandswoning bestemde deel daarom aanvaardbaar zal zijn. Er zijn geen berekeningen van de geluidbelasting gemaakt. Over geur staat in het rapport dat niet aan de wettelijke vaste afstanden hoeft te worden voldaan, omdat de woning een plattelandswoning is. Om de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat te beoordelen is echter wel enig onderzoek naar geurhinder nodig. Daarnaast gaan de rapporten niet concreet in op de gevolgen voor het woon- en leefklimaat bij toekomstige uitbreidingen of wijzigingen van het agrarische bedrijf van [appellante sub 6], terwijl [appellante sub 6] wel uitbreidingsplannen heeft en het plan haar in beginsel de mogelijkheid biedt om de bedrijfsvoering binnen het toegekende bouwvlak anders in te richten.

De Afdeling is daarom van oordeel dat de raad op grond van de rapporten van de Omgevingsdienst niet kon concluderen dat bij de plattelandswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook is onvoldoende onderzoek gedaan naar de gevolgen van uitbreiding of wijziging van het agrarische bedrijf voor het woon- en leefklimaat. Het plan is in zoverre in strijd met artikel 3:2 van de Awb.

Conclusie

64. De Afdeling komt op grond van het voorgaande tot de volgende conclusie.

De woning aan de [locatie 13] is sinds lange tijd als burgerwoning in gebruik. Het agrarische bedrijf van [appellante sub 6] op het aangrenzende perceel bestaat eveneens al lange tijd. Bij het toekennen van een bestemming aan het perceel [locatie 13] heeft de raad geprobeerd zo veel mogelijk recht te doen aan de belangen van [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B] enerzijds en [appellante sub 6] anderzijds.

De keuze van de raad om het zuidelijke deel van het perceel en het woongebouw een andere bestemming te geven dan het noordelijke deel is naar het oordeel van de Afdeling niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Bovendien bieden de planregels voor de bestemming "Wonen" met de aanduiding "wonen uitgesloten" niet de zekerheid dat in het zuidelijke deel van het gebouw geen vormen van gebruik zijn toegestaan die tot gevolg hebben dat sprake is van een geurgevoelig object als bedoeld in artikel 1 van de Wgv.

De Afdeling is van oordeel dat het toekennen van de bestemming "Wonen" aan het gehele perceel of alleen aan het noordelijke deel mogelijk tot te veel beperkingen leidt voor de bedrijfsvoering van [appellante sub 6]. [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B] kunnen op grond van de voorheen geldende bestemmingsplannen ook geen aanspraak maken op zo'n bestemming. Een persoonsgebonden overgangsrecht, zoals door [appellante sub 6] bepleit, leidt juist tot een te grote aantasting van de bestaande gebruiksmogelijkheden van [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B].

Gelet hierop lijkt een bestemming als plattelandswoning voor het gehele perceel vooralsnog de meest geschikte oplossing om aan de belangen van beide partijen recht te doen. De raad heeft echter niet voldoende onderzoek gedaan naar het woon- en leefklimaat bij de woning. Dit betekent niet alleen dat niet vaststaat dat zich bij de woning van [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B] geen onaanvaardbare hinder zal voordoen, maar ook dat niet vaststaat dat

[appellante sub 6] hierdoor niet wordt beperkt in haar bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden.

65. De beroepen van [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B] en [appellante sub 6] zijn gegrond. Het bestreden besluit moet worden vernietigd, voor zover het de vaststelling van de plandelen met de bestemming "Wonen" met de aanduiding "wonen uitgesloten" en de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden" met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning" ter plaatse van het perceel [locatie 13] in Hoogmade betreft.

Conclusie en proceskosten

66. De beroepen van [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B], [appellante sub 6], MWS, [appellant sub 7], [appellant sub 10A] en anderen, [appellante sub 11] en [appellant sub 12] zijn gegrond. Het bestreden besluit moet gedeeltelijk worden vernietigd. Bij de behandeling van de beroepen van de genoemde appellanten is beschreven voor welke onderdelen van het plan dit geldt. Voor het plandeel met de bestemming "Wonen" met de aanduiding "woonschepenligplaats" ter plaatse van het perceel [locatie 9] in Rijnsaterwoude zal de Afdeling bepalen dat de rechtsgevolgen van het bestreden besluit, voor zover het wordt vernietigd, in stand blijven.

De beroepen van [appellant sub 4], [appellant sub 5], [appellant sub 9] en [appellant sub 13] zijn ongegrond.

67. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om voor de vernietigde onderdelen van het plan met inachtneming van deze uitspraak een nieuw plan vast te stellen. De Afdeling zal daarvoor een termijn stellen. De opdracht om een nieuw plan vast te stellen geldt niet voor zover bij de vernietiging de rechtsgevolgen van het bestreden besluit in stand worden gelaten.

De raad heeft op 31 oktober 2019 een voorontwerp ter inzage gelegd voor het bestemmingsplan "1e herziening Buitengebied Oost". Zoals ter zitting is besproken, verdient het aanbeveling dat het nieuwe besluit naar aanleiding van deze uitspraak wordt opgenomen in deze planherziening. De termijn voor het nemen van een nieuw besluit is hierop gebaseerd. Als het nieuwe besluit wordt opgenomen in de genoemde planherziening, moet bij de voorbereiding van het nieuwe besluit afdeling 3.4 van de Awb worden toegepast.

68. Uit een oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Bro ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen de hierna in de beslissing nader aangeduide onderdelen van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

69. De raad dient ten aanzien van [appellant sub 1], [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B], [appellante sub 6], MWS, [appellant sub 7], [appellant sub 10A] en anderen en [appellante sub 11] op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

69.1. [appellant sub 7] heeft verzocht om vergoeding van de gemaakte reiskosten voor het bijwonen van de zitting. Hij heeft daarbij station Weert genoemd als dichtstbijgelegen NS-station. De Afdeling vat dit op als verzoek om vergoeding van de reiskosten van [appellant sub 7]'s advocaat, die in Someren gevestigd is. De reiskosten van een beroepsmatige rechtsbijstandsverlener zijn echter al verdisconteerd in de vergoeding voor de kosten van beroepsmatig verleende rechtsbijstand. Deze kosten komen daarom niet afzonderlijk voor vergoeding in aanmerking. Omdat [appellant sub 7] ook zelf ter zitting aanwezig was, komen

de reiskosten vanaf zijn woonadres wel voor vergoeding in aanmerking.

69.2. [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B] hebben verzocht om vergoeding van de kosten voor een deskundigenrapport. Het gaat om een rapport van adviesbureau Het Groene Schild van 17 augustus 2018. Gelet op de inhoud van dit advies kan dit niet worden aangemerkt als een door een deskundige uitgebracht verslag, als bedoeld in artikel 8:36, tweede lid, van de Awb, waarvan de kosten ingevolge artikel 1, aanhef en onder b, van het Besluit proceskosten bestuursrecht voor vergoeding in aanmerking komen, maar moet het advies worden beschouwd als rechtsbijstandsverlening in de zin van artikel 1, onder a, van dat besluit. De kosten moeten daarom worden geacht te zijn begrepen in de kosten van door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, als bedoeld in artikel 1, onder a, van het Besluit proceskosten bestuursrecht, die ingevolge artikel 2, eerste lid, aanhef en onder a, van dat besluit forfaitair worden bepaald. De kosten komen daarom niet afzonderlijk voor vergoeding in aanmerking.

70. Ten aanzien van [appellant sub 12] en [appellant sub 2] is niet gebleken van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen.

71. Ten aanzien van [appellant sub 4], [appellant sub 5], [appellant sub 9] en [appellant sub 13] bestaat voor een proceskostenveroordeling geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen van [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B], [appellante sub 6], MWS B.V., [appellant sub 7], [appellant sub 10A] en anderen, [appellante sub 11] en [appellant sub 12] gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Kaag en Braassem van 28 mei 2018, voor zover het betreft:

a. de vaststelling van de plandelen met de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" met de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - categorie 4" en de bestemming "Wonen" met de aanduiding "bijgebouwen" ter plaatse van het perceel [locatie 4] in Leimuiden;

b. de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Bedrijf" ter plaatse van het perceel Doespolderkade 3c en 3d in Hoogmade;

c. de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" en de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - categorie 4" ter plaatse van de percelen [locaties 7] in Woubrugge;

d. de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Wonen" en de aanduiding "woonschepenligplaats" ter plaatse van het perceel [locatie 9] in Rijnsaterwoude;

e. de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Water" ter plaatse van het woonschip aan de [locatie 12] in Leimuiden;

f. de vaststelling van de plandelen met de bestemming "Wonen" met de aanduiding "wonen uitgesloten" en de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden" met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning" ter plaatse van het perceel [locatie 13] in Hoogmade;

g. artikel 4, lid 4.1, onder b, van de planregels;

h. artikel 4, lid 4.4, onder b, van de planregels;

i. artikel 4, lid 4.7.7, van de planregels;

j. artikel 32, lid 32.4, van de planregels;

III. bepaalt dat de rechtsgevolgen van dat besluit in stand blijven voor zover het het onder II.d genoemde plandeel met de bestemming "Wonen" en de aanduiding "woonschepenligplaats" ter plaatse van het perceel [locatie 9] in Rijnsaterwoude betreft;

IV. draagt de raad van de gemeente Kaag en Braassem op om binnen 30 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;

V. verklaart de beroepen van [appellant sub 4], [appellant sub 5], [appellant sub 9] en [appellant sub 13] ongegrond;

VI. veroordeelt de raad van de gemeente Kaag en Braassem tot vergoeding van bij appellanten in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van:

a. € 1.050,00 (zegge: duizendvijftig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, aan [appellant sub 1];

b. € 1.063,10 (zegge: duizenddrieënzestig euro en tien cent), waarvan € 1.050,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, aan [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B], met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

c. € 1.050,00 (zegge: duizendvijftig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, aan [appellante sub 6];

d. € 1.050,00 (zegge: duizendvijftig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, aan MWS B.V.;

e. € 1.068,50 (zegge: duizendachtenzestig euro en vijftig cent), waarvan € 1.050,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, aan [appellant sub 7];

f. € 1.050,00 (zegge: duizendvijftig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, aan [appellant sub 10A] en anderen, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

g. € 1.050,00 (zegge: duizendvijftig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, aan [appellante sub 11];

VII. gelast dat de raad van de gemeente Kaag en Braassem aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht vergoedt ten bedrage van:

a. € 170,00 (zegge: honderdzeventig euro) voor [appellant sub 1];

b. € 170,00 (zegge: honderdzeventig euro) voor [appellant sub 2];

c. € 170,00 (zegge: honderdzeventig euro) voor [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B], met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

- d. € 338,00 (zegge: driehonderdachtendertig euro) voor [appellante sub 6];
- e. € 338,00 (zegge: driehonderdachtendertig euro) voor MWS B.V.;
- f. € 170,00 (zegge: honderdzeventig euro) voor [appellant sub 7];
- g. € 170,00 (zegge: honderdzeventig euro) voor [appellant sub 10A] en anderen, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;
- h. € 338,00 (zegge: driehonderdachtendertig euro) voor [appellante sub 11];
- i. € 170,00 (zegge: honderdzeventig euro) voor [appellant sub 12];

VIII. draagt de raad van de gemeente Kaag en Braassem op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de hiervoor vermelde onderdelen II en III worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Aldus vastgesteld door mr. J.E.M. Polak, voorzitter, en mr. E.J. Daalder en mr. A. ten Veen, leden, in tegenwoordigheid van mr. R. Teuben, griffier.

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

Uitgesproken in het openbaar op 18 maart 2020

483.

BIJLAGE

De artikelen in deze bijlage staan in de volgende volgorde:

- A) Burgerlijk Wetboek
- B) Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- C) Wet geurhinder en veehouderij
- D) Wet ruimtelijke ordening
- E) Besluit ruimtelijke ordening
- F) Verordening Ruimte 2014 provincie Zuid-Holland
- G) Planregels bestemmingsplan "Buitengebied Oost"

A) Burgerlijk wetboek

Artikel 3:105

1. Hij die een goed bezit op het tijdstip waarop de verjaring van de rechtsvordering strekkende tot beëindiging van het bezit wordt voltooid, verkrijgt dat goed, ook al was zijn bezit niet te goeder trouw.
2. Heeft iemand vóór dat tijdstip het bezit onvrijwillig verloren, maar het na dat tijdstip, mits binnen het jaar na het bezitsverlies of uit hoofde van een binnen dat jaar ingestelde rechtsvordering, terugverkregen, dan wordt hij als de bezitter op het in het vorige lid aangegeven tijdstip aangemerkt.

Artikel 3:314

1. De termijn van verjaring van een rechtsvordering tot opheffing van een onrechtmatige toestand begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop de onmiddellijke opheffing van die toestand gevorderd kan worden.
2. De termijn van verjaring van een rechtsvordering strekkende tot beëindiging van het bezit van een niet-rechthebbende begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop een niet-rechthebbende bezitter is geworden of de onmiddellijke opheffing gevorderd kon worden van de toestand waarvan diens bezit de voortzetting vormt.

Artikel 5:57

1. De eigenaar van een erf dat geen behoorlijke toegang heeft tot een openbare weg of een openbaar vaarwater, kan van de eigenaars van de naburige erven te allen tijde aanwijzing van een noodweg ten dienste van zijn erf vorderen tegen vooraf te betalen of te verzekeren vergoeding van de schade welke hun door die noodweg wordt berokkend.

[...]

B) Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Artikel 1.1a

1. Een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, die op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning door een derde bewoond mag worden, wordt met betrekking tot die inrichting voor de toepassing van deze wet en de daarop berustende bepalingen beschouwd als onderdeel van die inrichting, tenzij bij of krachtens deze wet anders is bepaald.
2. Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder landbouwinrichting verstaan:
inrichting waar uitsluitend of in hoofdzaak agrarische activiteiten, zijnde het telen of kweken van landbouwgewassen of het fokken, mesten, houden of verhandelen van landbouwhuisdieren, dan wel activiteiten die daarmee verband houden worden verricht.

Artikel 8.2a

1. Indien voor het bouwen of gebruiken van een woonboot of een ander drijvend object dat hoofdzakelijk wordt gebruikt voor verblijf voor of op het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet verduidelijking voorschriften woonboten krachtens een provinciale of gemeentelijke verordening een vergunning of ontheffing is verleend, wordt die vergunning of ontheffing gelijkgesteld met een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a, c of d.
2. Een woonboot of een ander drijvend object dat hoofdzakelijk wordt gebruikt voor verblijf ten aanzien waarvan tot het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet verduidelijking voorschriften woonboten krachtens een provinciale of gemeentelijke verordening geen vergunning of ontheffing werd vereist voor het bouwen of gebruiken ervan, wordt met ingang van het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet verduidelijking voorschriften woonboten gelijkgesteld met een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in de artikelen 2.1, eerste lid, onderdelen a, c of d is verleend.
3. Voorwaarden waaronder een vergunning of ontheffing als bedoeld in het eerste of tweede

lid is verleend, worden gelijkgesteld met aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

C) Wet geurhinder en veehouderij

Artikel 1

In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

[...]

geurgevoelig object: gebouwd, 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, waarbij onder «gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf» wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan, bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van die wet daaronder mede begrepen, de beheersverordening, bedoeld in artikel 3.38 van die wet, of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van laatstgenoemde wet mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf;

[...]

D) Wet ruimtelijke ordening

Artikel 3.6

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

a. burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen;

[...]

E) Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 3.1.6

[...]

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

[...]

Artikel 3.2.3

Indien toepassing van het overeenkomstig artikel 3.2.2 in het plan opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan de gemeenteraad met het oog op beëindiging op termijn van die met

het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht opnemen.

F) Verordening Ruimte 2014 provincie Zuid-Holland

Artikel 2.3.1 Agrarische bedrijven

Lid 1 Algemene regels agrarische bedrijven

Een bestemmingsplan voor agrarische gronden voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. nieuwe agrarische bebouwing, uitgezonderd kassen en schuilgelegenheden voor vee, wordt geconcentreerd binnen een bouwperceel van maximaal 2 hectare;
- b. In afwijking van onderdeel a, kan bij samenvoeging van twee akkerbouwbedrijven de omvang van het agrarisch bouwperceel worden vergroot tot de op het moment van samenvoeging bestaande maximaal mogelijke planologische omvang van beide bouwpercelen gezamenlijk, mits het achter te laten bouwperceel wordt gesaneerd;
- c. nieuwe agrarische bebouwing is alleen mogelijk als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven;
- d. bij een volwaardig agrarisch bedrijf wordt ten hoogste één agrarische bedrijfswoning toegelaten;
- e. nieuwe kassen, anders dan bedoeld in de artikelen 2.1.5, 2.1.6, en 2.1.7, worden alleen toegelaten bij bestaande volwaardige glastuinbouwbedrijven tot een oppervlak van 2 hectare per bedrijf en bij bestaande volwaardige boom- en sierteeltbedrijven tot een oppervlak van 300 m² per bedrijf;
- f. nieuwe boom- en sierteelt, anders dan bedoeld in artikel 2.1.6, wordt uitgesloten;
- g. nieuwe intensieve veehouderij als hoofdtak of als neventak wordt uitgesloten;
- h. verplaatsing van een op 1 januari 2017 in de provincie Zuid-Holland bestaande intensieve veehouderij kan worden toegelaten;
- i. uitbreiding of ingebruikname van bebouwing ten behoeve van een op 1 januari 2017 in de provincie Zuid-Holland bestaande hoofdtak intensieve veehouderij, kan worden toegelaten binnen het bouwperceel van maximaal 2 hectare;
- j. uitbreiding of ingebruikname van bebouwing ten behoeve van een op 1 januari 2017 in de provincie Zuid-Holland bestaande neventak intensieve veehouderij, kan worden toegelaten binnen het bouwperceel van maximaal 2 hectare, voor zover de neventak meer dan 20% bedraagt van de economische bedrijfsomvang;
- k. nieuwe geitenhouderij wordt uitgesloten als hoofdtak en als neventak evenals uitbreiding of ingebruikname van bebouwing ten behoeve van een bestaande geitenhouderij, tenzij het aantal geiten niet toeneemt;

G) Planregels bestemmingsplan "Buitengebied Oost"

Artikel 1 Begrippen

1.8 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren; nader te onderscheiden in:

a. grondgebonden veehouderij: het, geheel of nagenoeg geheel op open grond, houden van melk- en ander vee alsmede het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij waarbij het africhten van en de handel in paarden in ondergeschikte mate is toegestaan;

[...]

e. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en geheel of nagenoeg geheel zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;

[...]

1.23 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

legale afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

[...]

1.25 bestaand gebruik

het op het tijdstip van het in werking treden van het plan legaal aanwezige en/of vergunde gebruik.

[...]

1.42 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk, gebied of landschapselement toegekende waarde in verband met ouderdom, gaafheid, zeldzaamheid en herkenbaarheid vanuit historisch oogpunt in relatie met de bijbehorende abiotische randvoorwaarden (bodem, water, terreinvormen).

[...]

1.58 gevoelige functies ten opzichte van landbouwbedrijven en kassen

gevoelige functies, zoals opgenomen in artikel 32.4 en 32.5, onderverdeeld in de volgende categorieën:

a. objecten categorie I:

1. bebouwde kom met stedelijk karakter;
2. ziekenhuis, sanatorium en internaat;
3. objecten voor verblijfsrecreatie;

b. objecten categorie II:

1. bebouwde kom of aaneengesloten woonbebouwing van beperkte omvang in een overigens agrarische omgeving;
2. objecten voor dagrecreatie;

c. objecten categorie III:

1. verspreid liggende niet-agrarische bebouwing die aan het betreffende buitengebied een

overwegende woon- of recreatiefunctie verleent;

d. objecten categorie IV:

1. woning behorend bij een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij waar 50 of meer varkeneenheden op grond van een vergunning aanwezig mogen zijn;

e. objecten categorie V:

1. woning, behorend bij een veehouderij waar 50 of meer varkeneenheden op grond van een vergunning aanwezig mogen zijn.

[...]

1.68 jachthaven

haven met de daarbij behorende grond waar overwegend gelegenheid wordt gegeven voor het aanleggen, afmeren of afgemeerd houden van pleziervaartuigen.

[...]

1.81 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van bodem, waterhuishouding, terreinvormen, levende natuur en het menselijk grondgebruik in onderlinge samenhang en wederzijdse beïnvloeding.

[...]

1.116 verblijfsrecreatief onderkomen

een onderkomen bedoeld voor tijdelijk recreatief verblijf van personen die elders hun hoofdverblijf hebben; hieronder vallen onder andere kampeermiddelen, stacaravans, chalets en recreatiewoningen. De verblijfsrecreatieve onderkomens worden onderverdeeld in de volgende categorieën:

a. categorie 1: een kampeermiddel, geen gebouw zijnde (bijv. tenten of caravans op seizoensplaatsen);

b. categorie 2: een verblijfsrecreatief hoofdgebouw inclusief bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken tot 36 m² (bijv. stacaravans, trekkershutten);

c. categorie 3: een verblijfsrecreatief hoofdgebouw inclusief bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken tot 60 m² (bijv. stacaravans, chalets, recreatiewoningen op daarvoor bestemde terreinen);

d. categorie 4: een verblijfsrecreatief hoofdgebouw inclusief bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken tot 90 m² (bijv. vrijstaande recreatiewoningen).

[...]

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf zoals genoemd in lid 1.8 onder a en als (mede)bestemming agrarisch bedrijf als genoemd in lid 1.8 onder b;
- b. het uitoefenen van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in lid 1.8 onder a voor zover het betreft bestaand gebruik in de vorm van het houden van koeien zonder weidegang;
- c. het behoud en herstel van het karakteristieke en cultuurhistorische open weidelandschap, dat gevormd wordt door het nagenoeg ontbreken van bebouwing in de polders;
- d. een intensieve kwekerij als ondergeschikte productietak en binnen bestaande bebouwing binnen het bouwvlak tot een maximum grondoppervlakte van 2.000 m²;
- e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm agrarisch met waarden - grondgebonden veehouderij, akkerbouw en vollegrondstuinbouw met als nevenactiviteit een zalencentrum": tevens voor een agrarisch bedrijf met als nevenactiviteit een zalencentrum;
- f. ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw": tevens de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf zoals genoemd in lid 1.8 onder c;

alsmede voor:

[...]

- h. ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij": tevens het uitoefenen van een intensieve veehouderij als bedoeld in artikel 1.8 onder e;

[...]

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen en windmolens ten behoeve van de waterhuishouding mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bouwvlakken mogen geheel bebouwd worden;

[...]

4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

[...]

- b. de teelt van maïs ten dienste van het eigen bedrijf is toegestaan voor maximaal 20% van het bedrijfsoppervlak;

[...]

4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.6.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende

werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. ontginnen, ophogen, afgraven, bodemverhogen, egaliseren (>50 cm);
- b. dempen, graven, vergroten of herprofilen van waterlopen;
- c. aanbrengen opgaande beplantingen;
- d. aanleggen van verharde wandel-, fiets- en ruiterspaden en (half)verhardingen >50 m² (niet zijnde kavelpaden);
- e. aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm bij wijze van woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en afgraven dan wel ten behoeve van ontginnen of draineren;
- g. aanleggen van oeverbeschoeiingen.

4.6.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 4.6.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. binnen het bouwvlak plaatsvinden;
- b. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- e. het dempen van dwarssloten (breedtesloten) betreffen;
- f. de aanleg van dammen en onderbemaling betreffen.

4.6.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, zoals bedoeld in lid 4.1 onder c, in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen door de initiatiefnemer aangetoond dient te worden.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

[...]

4.7.7 Verhogen bouwhoogte bedrijfsbebouwing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de toegestane goot- en bouwhoogte van agrarische bedrijfsbebouwing te verhogen van respectievelijk 6 en 12 meter naar 8 en 14 meter.

Artikel 5 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf zoals genoemd in lid 1.8 onder a;

b. het uitoefenen van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in lid 1.8 onder a voor zover het betreft bestaand gebruik in de vorm van het houden van koeien zonder weidegang;

c. behoud en herstel van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, bestaande uit de openheid, het verkavelingspatroon, graslandkarakter, slotenpatroon, kleine landschapselementen, de aanwezigheid van weidevogels en kenmerkende oever- en slootvegetaties;

[...]

g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning" tevens een plattelandswoning;

[...]

5.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.6.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. ontginnen, ophogen, afgraven, bodemverhogen, egaliseren (>50 cm);

b. dempen, graven, afdammen, vergroten of herprofilieren van sloten of ander oppervlaktewater;

c. aanbrengen opgaande beplantingen;

d. verwijderen opgaande beplanting, vellen/rooien van houtopstanden;

e. aanleg van verharde wandel-, fiets- en ruiterspaden, kavelpaden en overige (half-)verhardingen > 50 m²;

f. aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

g. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm bij wijze van woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren en afgraven dan wel ten behoeve van ontginnen of draineren;

h. aanleg oeverbeschoeiingen.

5.6.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 5.6.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. binnen het bouwvlak plaatsvinden;

b. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;

c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;

e. de aanleg van dammen en onderbemaling betreffen.

5.6.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

a. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, zoals bedoeld in lid 5.1 onder c, in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen door de initiatiefnemer aangetoond dient te worden.

b. Voor het dempen van (lengte)sloten geldt bovendien dat dit alleen mogelijk is als sprake is van een groot maatschappelijk belang en het veenweideverkavelingspatroon niet in onevenredige mate wordt aangetast.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

[...]

5.7.4 Plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning" op te nemen, teneinde het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning toe te staan, met inachtneming van het volgende:

a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bedrijfswoning in gebruik is als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd;

b. er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

c. op het agrarisch bouwvlak ontstaat geen mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning;

d. de bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in lid 5.2 blijven van toepassing op de plattelandswoning;

[...]

Artikel 6 Bedrijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

[...]

alsmede voor:

[...]

t. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - lasbedrijf': tevens een lasbedrijf waarbij lasactiviteiten op de bedrijfslocatie enkel 20% van alle bedrijfsactiviteiten mogen behelzen;

[...]

Artikel 13 Recreatie - Dagrecreatie

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Recreatie -Dagrecreatie" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding "jachthaven": uitsluitend een jachthaven;

[...]

e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - sloeplaven": uitsluitend een sloeplaven met maximaal 54 ligplaatsen, één boothelling, één opstelplaats voor kano's, visplaatsen en kort parkeren voor maximaal 59 parkeerplaatsen alsmede water;

[...]

Artikel 14 Recreatie - Verblifsrecreatie

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Recreatie - Verblifsrecreatie" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

[...]

d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - categorie 4": uitsluitend een terrein voor verblifsrecreatieve onderkomens zoals genoemd in lid 1.116 onder d;

[...]

14.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

[...]

i. overigens geldt het volgende, tenzij met de maatvoeringsaanduiding "maximum bebouwd oppervlak (m²)" anders is aangeduid:

	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
[...]				
<u>verblifsrecreatieve onderkomens ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - categorie 4"</u>	90 m ² (incl. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen)		3,5 m	6 m
[...]				

14.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. het is verboden woonschepen en verblifsrecreatieve onderkomens dan wel andere gebouwen te gebruiken voor permanente bewoning met uitzondering van bedrijfswoningen.

Artikel 20 Wonen

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding "wonen uitgesloten" is het gebruik als woning niet toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk":
 1. de ruimte op de 1e verdieping tevens mag worden gebruikt voor zelfstandige maatschappelijke doeleinden;
 2. ondergeschikte horeca is toegestaan waarbij de horeca-exploitatie aansluit bij de winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse te bereiden kleinere etenswaren, in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt.
- d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf": bebouwing behorende bij een voormalig agrarisch bedrijfscomplex alsmede een windturbine, waarbij tevens de in tabel 20.1 genoemde nevenfuncties zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. in tabel 20.1 is aangegeven tot welk oppervlak de gronden en de bebouwing ten hoogste mag worden gebruikt ten behoeve van de nevenfunctie;
 2. bij een combinatie van nevenfuncties ten hoogste een oppervlak van 400 m² aan bebouwing worden gebruikt;
- e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijfscomplex met als nevenfunctie kantoor" uitsluitend een voormalig agrarisch bedrijfscomplex met als nevenfunctie kantoor met een maximum vloeroppervlak van 400 m² alsmede een windturbine;
- f. ter plaatse van de aanduiding "woonschepenligplaats": uitsluitend een woonschepenligplaats;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, steigers, toegangswegen en paardenbakken.

[...]

20.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

[...]

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

[...]

- c. het aantal toegestane woningen per bestemmingsvlak bedraagt één, tenzij met de maatvoeringaanduiding "maximum aantal wooneenheden" anders is aangeduid;

d. het bouwvlak mag in geen geval voor meer dan 50% bebouwd worden;

[...]

g. ter plaatse van de aanduiding "wonen uitgesloten" is de bouw of uitbreiding van een woning niet toegestaan;

h. ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" mogen tevens bijgebouwen worden gebouwd;

[...]

j. ter plaatse van de aanduiding "woonschepenligplaats" gelden de volgende regels:

1. ter plaatse is ten hoogste 1 woonschip toegestaan;

2. dakterrassen alsmede hekwerken, omheiningen, balustrades, windschermen en soortgelijke objecten op het dak zijn niet toegestaan;

3. het woonschip mag ten hoogste 22 m lang, 5,5 m breed en 4 m hoog zijn;

4. tussen twee woonschepen dient minimaal 5 m afstand te zijn tenzij dit in de bestaande situatie minder is;

[...]

met dien verstande dat:

m. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding "maximum aantal wooneenheden" mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan is aangegeven;

n. ter plaatse van de aanduiding "specifiek vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf" het volgende geldt:

1. het uitbreiden van bestaande bebouwing is in geen geval toegestaan;

2. nieuwbouw van bijgebouwen is in geen geval toegestaan;

3. het gebruik van kassen, niet zijnde een hobbykas, is in geen geval toegestaan;

4. van het bepaalde onder 2 kan worden afgeweken indien bebouwing, niet zijnde de woning, wordt gesaneerd, met dien verstande dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing ten hoogste 50% mag bedragen van de oppervlakte van de bebouwing die wordt afgebroken met een maximum van 200 m².

[...]

Artikel 32 Algemene bouwregels

[...]

32.4 Afstand gevoelige objecten ten opzichte van landbouwbedrijven

Onverminderd hetgeen in hoofdstuk 2 is bepaald, dient ten minste de volgende afstand in acht genomen te worden tussen landbouwbedrijven en gevoelige objecten, zoals genoemd in lid 1.58:

	inrichting waar landbouwhuisdieren worden gehouden	inrichting waar geen landbouwhuisdieren worden gehouden
minimum afstand tot objecten categorie I en II	100 m ¹⁾	50 m ¹⁾
minimum afstand tot objecten categorie III, IV en V	50 m ¹⁾	25 m ¹⁾

1) Tenzij uit de 'Verordening geurhinder en veehouderij' vastgesteld d.d. 6 februari 2012 blijkt dat een andere afstand tussen landbouwbedrijven en gevoelige objecten in acht genomen moet/kan worden.

Artikel 38 Overgangsrecht

38.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
3. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit de algehele herbouw van (bedrijfs)woningen mag uitsluitend plaatsvinden op bestaande fundamenteën;

b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;

c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

38.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat legaal bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door

deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

[...]