

Uitspraak 201706452/1/R6

ECLI	ECLI:NL:RVS:2018:658
Datum uitspraak	28 februari 2018
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 20 juni 2017 heeft de raad het bestemmingsplan "Schoollocatie Middelweg 62 Moordrecht" vastgesteld.

Volledige tekst

201706452/1/R6.

Datum uitspraak: 28 februari 2018

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant] en anderen, allen wonend te Moordrecht, gemeente Zuidplas,

en

de raad van de gemeente Zuidplas,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 20 juni 2017 heeft de raad het bestemmingsplan "Schoollocatie Middelweg 62 Moordrecht" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant] en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De raad heeft bij besluit van 19 december 2017 het bestemmingsplan "Schoollocatie Middelweg 62 Moordrecht" opnieuw, gewijzigd, vastgesteld.

De raad en [appellant] en anderen hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 9 januari 2018, waar zijn verschenen

[appellant] en anderen, vertegenwoordigd door [appellant] en [gemachtigde A], en de raad, vertegenwoordigd door R. te Veldhuis en L.M.H.W. Fassotte-Bams. Voorts zijn ter zitting gehoord [belanghebbende], vertegenwoordigd door [gemachtigde B], bijgestaan door mr. J.J.H. Hulshof, advocaat te Arnhem, en Woonpartners Midden-Holland, vertegenwoordigd door [gemachtigde C].

Overwegingen

Inleiding

1. Het plangebied is gelegen aan de Middelweg 62 te Moordrecht. Ter plaatse stond een voormalig schoolgebouw dat inmiddels is gesloopt. Het plan voorziet in de realisatie van 19 zorgwoningen en 15 gestapelde woningen. De zorgwoningen zijn bestemd voor bewoners met een geïndiceerde zorgbehoefte. De gestapelde woningen worden ontwikkeld als koopappartementen ten behoeve van de doelgroep ouderen. Beide typen woningen maken deel uit van een voorzien appartementencomplex. Blijkens de plantoelichting worden de zorgwoningen gerealiseerd op initiatief van Stichting Ouderinitiatief de Zuidplas, welke stichting huisvesting zoekt voor jongeren met een verstandelijke of meervoudige beperking. Woonpartners Midden-Holland is de corporatie die de zorgwoningen zal gaan verhuren en beheren. [belanghebbende] is de ontwikkelaar van de locatie.

2. [appellant] en anderen wonen aan de Oost Ringdijk en de Middelweg nabij het plangebied. Zij vrezen onder meer een aantasting van hun uitzicht en privacy als gevolg van de realisatie van de in het plan voorziene zorgwoningen en gestapelde woningen. Verder zijn zij bang dat in de omgeving parkeeroverlast zal ontstaan en dat het plan een negatief effect heeft op de verkeersveiligheid van de Middelweg.

Het besluit van 19 december 2017

3. De raad heeft naar aanleiding van de uitspraak van de voorzieningenrechter van 20 september 2017, [ECLI:NL:RVS:2017:2509](#), op 19 december 2017 besloten om het plan opnieuw, gewijzigd, vast te stellen. De plantoelichting is gewijzigd. Daarnaast heeft de raad besloten om de Nota van Uitgangspunten herontwikkeling schoollocaties Middelweg 62 en Leliestraat 88 in Moordrecht aan te passen.

3.1. Artikel 6:19, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) luidt:

"Het bezwaar of beroep heeft van rechtswege mede betrekking op een besluit tot intrekking, wijziging of vervanging van het bestreden besluit, tenzij partijen daarbij onvoldoende belang hebben".

3.2. Met het besluit van 19 december 2017 heeft de raad het besluit van 20 juni 2017 vervangen. Dit besluit wordt, gelet op artikel 6:19, eerste lid, van de Awb, van rechtswege geacht onderwerp te zijn van dit geding. Omdat het plan bij besluit van 19 december 2017 geheel opnieuw is vastgesteld, wordt het beroep in het kader van dit besluit besproken.

De beroepsgronden

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.

Procedureel

Gewijzigde vaststelling plan

5. [appellant] en anderen voeren aan dat een nieuw ontwerpplan ter inzage gelegd had moeten worden, omdat bij de vaststelling van het plan wezenlijke wijzigingen zijn doorgevoerd. Zo is een groot balkon toegestaan op korte afstand van de tuin van [appellant] en is het bouwvlak vergroot.

5.1. De raad stelt dat het bouwvlak op de verbeelding is vergroot ten opzichte van het ontwerpplan om de beoogde balkons en noodzakelijke vluchttrappen te kunnen realiseren.

5.2. De raad kan bij de vaststelling van het plan daarin wijzigingen aanbrengen ten opzichte van het ontwerp. Slechts indien de afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zo groot zijn dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld, dient de wettelijke procedure opnieuw te worden doorlopen.

Vaststaat dat de raad in dit geval het plan heeft vastgesteld met een aantal wijzigingen. Deze afwijkingen van het ontwerp zijn naar aard en omvang niet zo groot dat geoordeeld moet worden dat een wezenlijk ander plan voorligt. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat met deze afwijkingen onder meer is bereikt dat de balkons en vluchttrappen uit het beoogde bouwplan in het vastgestelde plan passen. Dat een beoogd balkon een oppervlakte kan hebben van 24 m², maakt naar het oordeel van de Afdeling niet dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld. De gevolgen van dit beoogde balkon voor de privacy van [appellant] en anderen zijn in het beroepsschrift aan de orde gesteld en worden hierna onder 13.3 beoordeeld. Het betoog faalt.

Vooringenomenheid

6. [appellant] en anderen betogen dat de schijn is ontstaan dat de raad zijn taak niet zonder vooringenomenheid heeft vervuld. Hiertoe voeren zij aan dat de projectontwikkelaar wellicht bij de besluitvorming is betrokken.

6.1. Artikel 2:4, eerste lid, van de Awb luidt:

"Het bestuursorgaan vervult zijn taak zonder vooringenomenheid".

6.2. De Afdeling ziet in hetgeen [appellant] en anderen hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zijn taak niet zonder vooringenomenheid heeft vervuld. Het feit

dat een projectontwikkelaar bij de planvorming is betrokken is niet ongebruikelijk en maakt op zichzelf niet dat de raad vooringenomen is. Het betoog faalt.

Inhoudelijk

Behoefte

7. [appellant] en anderen betogen dat onvoldoende is onderbouwd dat behoefte bestaat aan de appartementen die het plan mogelijk maakt. Zij wijzen in dit kader op verschillende projecten in de omgeving waar al nieuwe appartementen worden gerealiseerd: de Brinkhorst, de woonwijk Westergouwe en de Goudshof in Gouda.

7.1. De raad stelt dat deze locatie vanwege de verhuizing van een school beschikbaar kwam voor herontwikkeling. Deze locatie is geschikt voor de ontwikkeling van appartementen voor de doelgroepen ouderen en jongeren met een beperking vanwege de nabijheid van voorzieningen in het dorpscentrum, aldus de raad. Er bestaat volgens de raad vanuit de doelgroep ouderen veel behoefte aan appartementen, te meer nu het verzorgingshuis is gesloten en ouderen langer zelfstandig moeten blijven wonen. De raad stelt dat het project Middelweg 62 op de Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden-Holland 2016 is opgenomen. De raad wijst er op dat bij het bestemmingsplan als bijlage een brief van het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland is gevoegd. Daarin is vermeld dat de actualisatie van de woonvisie en het bijbehorende programma onder blok 1 op de projectenlijst voldoet als kader voor de onderbouwing en regionale afstemming van de woningbehoefte in bestemmingsplannen.

7.2. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) luidde ten tijde van belang:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld".

7.3. In paragraaf 3.3.1 van de plantoelichting is verwezen naar de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2013. Voorts is bij de plantoelichting een brief van het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland van november 2015 gevoegd, waarin aan de Regio Midden-Holland is medegedeeld dat de regionale woonvisie met het bijbehorende

woningbouwprogramma voor blok 1 (2015-2024) wordt aanvaard als kader voor de verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen zoals bedoeld in de Verordening ruimte. In de zienswijzennota staat dat de 34 woningen die het plan mogelijk maakt onderdeel uitmaken van de Regionale Agenda Wonen en daarmee regionaal zijn afgestemd en goedgekeurd door de provincie. De woningen zijn vermeld op de Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden-Holland 2016 en behoren tot blok 1.

Verder is in paragraaf 3.4.2 van de plantoelichting verwezen naar de gemeentelijke woonvisie van 30 november 2011 "Wonen in de dorpen van de gemeente Zuidplas". Uitgangspunt daarin is dat er voldoende woningen beschikbaar zijn voor de verschillende doelgroepen. De herontwikkeling van de voormalige schoollocatie past volgens de plantoelichting binnen de woonvisie. De beoogde woningbouw wordt binnenstedelijk gerealiseerd en draagt bij aan het behoud en het versterken van het voorzieningenniveau in Moordrecht. Er wordt voorzien in een specifieke woningbehoefte voor jongeren met een beperking en voor ouderen. Het woningtype appartement en de situering nabij het dorpscentrum maken dat de woningen bij uitstek geschikt zijn voor ouderen, aldus de plantoelichting.

7.4. Zoals de Afdeling heeft overwogen in de uitspraak van 6 november 2013, [ECLI:NL:RVS:2013:1859](#), is het niet in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a, van het Bro dat in de plantoelichting is volstaan met een vermelding van de uitkomst van de beoordeling van de actuele regionale behoefte en een verwijzing naar de woonvisie voor de onderbouwing hiervan. Nu de 34 woningen zijn vermeld onder blok 1 van de Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden-Holland 2016, heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat aan die woningen behoefte bestaat. Voorts heeft de raad zich gelet op de gegeven toelichting op de woonvisie in de plantoelichting in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat behoefte bestaat aan het type woningen waarin het plan voorziet. Het betoog faalt.

Alternatieven

8. [appellant] en anderen voeren aan dat onvoldoende onderzoek is verricht naar alternatieven. Vanaf het begin is het bouwplan van [belanghebbende] als uitgangspunt voor het plan genomen en hebben andere projectontwikkelaars geen kans gekregen.

8.1. De raad stelt voorop dat hij uitvoering wenste te geven aan de unaniem aangenomen motie om burgerinitiatieven als dat van het Ouderinitiatief te steunen. [belanghebbende] kende de plaatselijke situatie met vrijkomende schoollocaties en kende de wens van het Ouderinitiatief en heeft de gemeente gevraagd een plan te mogen ontwikkelen voor de locatie Middelweg 62. Omdat [belanghebbende] inzicht heeft gegeven in haar begroting, weet de raad dat deze ontwikkelaar redelijke marges hanteert en een marktconforme bieding heeft gedaan.

8.2. Zoals de Afdeling onder 6.2 heeft overwogen is het niet ongebruikelijk dat een projectontwikkelaar wordt betrokken bij de planvorming. Het feit dat alleen het bouwplan van [belanghebbende] als uitgangspunt is genomen bij de planvorming, en geen bouwplannen van andere projectontwikkelaars, kan op zichzelf de rechtmatigheid van het plan niet aantasten. Het betoog faalt.

9. [appellant] en anderen betogen dat het plan een te groot en hoog gebouw toestaat dat qua aard en schaal niet bij het dorpse karakter van het gebied en de groene omgeving past. Zij voeren aan dat het plan bebouwing toelaat die bestaat uit vier volledige woonlagen. Dat is volgens hen in strijd met de Nota van Uitgangspunten herontwikkeling schoollocaties Middelweg 62 en Leliestraat 88 in Moordrecht van 28 oktober 2015 (hierna: Nota van Uitgangspunten 2015) en de Structuurvisie Zuidplas 2030, die uitgaan van een gebouw met maximaal drie bouwlagen met een kap op deze locatie. Het bouwvolume van het complex is voorts volgens [appellant] en anderen niet in overeenstemming met de bijzondere welstandseisen die hier gelden volgens de Welstandsnota 2015.

9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het toegelaten gebouw wat betreft het volume en de hoogte past bij de omgeving. De raad stelt voorop dat het plan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan "Moordrecht Oost" gunstiger is voor [appellant] en anderen, omdat het voorliggende plan een gebouw toestaat met minder bouwvolume, de bouwhoogte hierin is gemaximeerd en het bouwvlak op een grotere afstand van de woonboten ligt. De raad stelt voorts dat het plan in overeenstemming is met de criteria die voor dit gebied zijn opgenomen in de Welstandsnota Zuidplas 2015, hetgeen volgens de raad is bevestigd door de welstandscommissie. De raad stelt verder dat het plan niet in strijd is met de Structuurvisie Zuidplas 2030, omdat deze op passende locaties gebouwen van vier tot acht bouwlagen toestaat. Het plangebied is zo'n passende locatie, omdat in de omgeving meer gebouwen staan met een hoogte van minimaal vier bouwlagen, zoals het pakhuis, appartementengebouw De Smidse en drie appartementengebouwen aan de Koningin Julianastraat.

9.2. In het voorliggende plan zijn aan de gronden waar de zorgwoningen en gestapelde woningen zijn voorzien de bestemming "Wonen" en de aanduiding "maximum bouwhoogte (m) = 12" toegekend. Op grond van artikel 5, lid 5.2.2, onder c, van de planregels zijn hier gebouwen met een maximale bouwhoogte van 12 meter toegestaan. Gelet hierop kan een appartementencomplex worden gerealiseerd dat bestaat uit vier bouwlagen.

9.3. Naar aanleiding van de genoemde uitspraak van de voorzieningenrechter van 20 september 2017, waar de Afdeling naar verwijst, heeft de raad besloten om in te stemmen met aanpassingen in de Nota van Uitgangspunten. Deze aanpassingen dienen volgens de raad ter verduidelijking en om gebleken interpretatieverschillen op te lossen. De aangepaste Nota van Uitgangspunten dateert van 30 oktober 2017 (hierna: Nota van Uitgangspunten 2017). In de Nota van Uitgangspunten 2017 staat dat een gebouw met een bouwvolume van vier lagen passend is. Indien de bovenste laag met een plat dak wordt uitgevoerd, dient deze laag bij voorkeur de uitstraling van een kap te krijgen en/of wordt deze laag gedeeltelijk terugliggend gebouwd, aldus de Nota van Uitgangspunten 2017. Paragraaf 2.2.1 van de plantoelichting is ook aangepast. De raad heeft dit standpunt in de Nota van Uitgangspunten 2017 en in de plantoelichting als volgt gemotiveerd:

"De locatie ligt op een kruising van (vaar)wegen, namelijk: de Middelweg, Kerklaan, West en Oost Ringdijk en de Ringvaart. De locatie ligt daarmee op een stedenbouwkundig punt waar een accent wenselijk is. De woningen aan de Middelweg en Kerklaan bestaan vooral uit bebouwing met 1 of 2 lagen en een kap, dus een bouwvolume van 3 lagen. De kapvormen van deze woningen zijn zeer divers. De voorkomende dakvormen zijn zadeldak, wolfdak,

tentkap, schildkap, mansardekap en lessenaarskap met afwisselend de noklijn haaks op of evenwijdig aan de weg. Aan de overzijde van de Ringvaart, aan de Kerklaan staat een voormalig pakhuis dat een grotere hoogte heeft, 3 lagen met kap, dus een bouwvolume van in totaal 4 lagen. Bovendien staat dat gebouw hoog op de Ringdijk, waardoor het nog hoger oogt. De locatie Middelweg 62 ligt laag, direct onder aan de dijk. Vanwege de ligging op deze vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien markante plek, onder aan de dijk en in een straat met een grote diversiteit aan dakvormen is een gebouw met een bouwvolume van 4 lagen passend. Indien de bovenste laag met een plat dak wordt uitgevoerd, dient deze laag bij voorkeur de uitstraling van een kap te krijgen en/of gedeeltelijk terugliggend te worden gebouwd. Het beoogde bouwvolume is niet direct aan de Middelweg en de ringvaart gesitueerd, waardoor het minder dwingend aanwezig zal zijn. Gepaste architectuur moet het beeld verder invullen". Volgens de raad is met deze aangepaste ruimtelijke onderbouwing niets veranderd ten opzichte van hetgeen de raad op deze locatie aan bouw mogelijkheden wenst toe te staan.

9.4. [appellant] en anderen hebben in een nadere memorie gereageerd op de door de raad doorgevoerde aanpassingen. Zij voeren aan dat de raad ten onrechte stelt dat de woningen aan de Middelweg drie bouwlagen hebben; dit zou ook in strijd zijn met het voor die woningen geldende bestemmingsplan. Verder voeren zij aan dat de raad ten onrechte de voormalige schoollocatie een 'markante' plek noemt; juist het zicht op het park is volgens [appellant] en anderen 'markant' te noemen. De ruimtelijke verbinding met het pakhuis aan de overzijde vinden zij vergezocht door de ruimtelijke scheiding met een dijk, vaart en laagbouw. Bovendien heeft het pakhuis drie lagen plus een kap, aldus [appellant] en anderen.

9.5. Het perceel Middelweg 62 heeft in het geldende bestemmingsplan "Moordrecht Oost" de bestemming "Maatschappelijk". Het bouwvlak heeft in dat plan een oppervlakte van 1772 m², waar een maximum bebouwingspercentage geldt van 75. Op grond van artikel 7, lid 7.1, 7.2.1 en 7.2.2, van de planregels van dat plan, in samenhang met de verbeelding, mogen gebouwen voor maatschappelijke dienstverlening, een woonzorgcentrum en ondersteunende horeca worden gebouwd, met een oppervlakte van maximaal 1329 m². In het voorliggende plan is het bouwvlak 1149 m². Dit bouwvlak kan op grond van artikel 5, lid 5.1, 5.2.1 en 5.2.2, van de planregels, in samenhang met de verbeelding, geheel worden bebouwd met gebouwen voor zorgwoningen en gestapelde woningen. De raad heeft zich gelet hierop terecht op het standpunt gesteld dat het geldende bestemmingsplan "Moordrecht Oost" bebouwing met een grotere footprint toelaat dan het bestreden plan. In het plan "Moordrecht Oost" is de maximale goothoogte voor het perceel Middelweg 62 bepaald op 7 meter. Een maximale bouwhoogte voor dat perceel kent dat plan niet. Daardoor is, zoals ter zitting is erkend door [appellant] en anderen, op grond van het bestemmingsplan "Moordrecht Oost" een hoger gebouw mogelijk dan het voorliggende plan toelaat.

9.6. Wat hier verder ook van zij, de raad dient bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan een nieuwe afweging te maken over de bestemmingen en regels die hij uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich ook los van de mogelijkheden die het geldende plan biedt in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat een gebouw met vier bouwlagen passend is op deze locatie aan de Middelweg en niet in strijd is met de Structuurvisie Zuidplas 2030. Voor zover het plan door het toestaan van een gebouw met vier bouwlagen in strijd was met de Nota van Uitgangspunten 2015, is deze strijd opgeheven door die Nota en de motivering van het plan in de toelichting aan te passen. Bij haar oordeel neemt de Afdeling in

aanmerking dat in de omgeving van het plangebied weliswaar veelal lagere bebouwing aanwezig is, maar direct aan de overzijde van de Ringvaart een voormalig pakhuis staat dat ook een grotere hoogte heeft en hoog op de Ringdijk staat, terwijl het plangebied onder aan de dijk en dus lager ligt. Verder heeft de raad kunnen wijzen op andere appartementengebouwen met vier bouwlagen in Moordrecht die op een afstand van hemelsbreed ongeveer 150 en 275 meter van het plangebied staan. Onder deze omstandigheden heeft de raad in redelijkheid een bouwhoogte van maximaal 12 meter kunnen toestaan op deze locatie en ziet de Afdeling in hetgeen [appellant] en anderen hebben aangevoerd geen aanleiding voor een ander oordeel. Hoe de bovenste laag van het gebouw precies wordt vormgegeven is een kwestie van uitvoering van het plan die in deze procedure niet aan de orde kan komen. Of het bouwplan in overeenstemming is met de Welstandsnota 2015 komt voorts aan de orde bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het betoog faalt.

Afwijkingsbevoegdheid van 10%

10. [appellant] en anderen voeren aan dat ten onrechte al bij voorbaat gebruik wordt gemaakt van de 10% afwijkingsregeling uit het plan, die bedoeld is om bouwplannen door meetverschillen na vaststelling van het plan te faciliteren, nu het gebouw 12,5 meter hoog wordt.

10.1. De raad wijst er op dat het bouwplan voor het appartementencomplex ter plaatse van de lift een bouwhoogte van 13 meter en voor het overige 12,5 meter aan de voorzijde en 10 meter aan de achterzijde heeft. Op grond van artikel 9 van de planregels kan het college van burgemeester en wethouders afwijken van de in het plan toegestane bouwhoogte van 12 meter, aldus de raad. Door een bouwhoogte van maximaal 12 meter in het plan aan te houden in plaats van in het plan aan te sluiten bij de hoogten uit het bouwplan, is aan [appellant] en anderen tegemoet gekomen, aldus de raad.

10.2. Artikel 9 van de planregels luidt:

"Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;

(...)

mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden".

10.3. In hetgeen [appellant] en anderen hebben aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad de afwijkingsbevoegdheid niet in redelijkheid in het plan heeft kunnen opnemen. Of aan de in artikel 9 van de planregels genoemde voorwaarden voor het afwijken van de maximale bouwhoogte van 12 meter wordt voldaan, ligt voorts niet in deze bestemmingsplanprocedure ter beoordeling voor, maar staat ter beoordeling bij de verlening van een omgevingsvergunning waartegen eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden open staan. Het betoog faalt.

Aantal woningen

11. [appellant] en anderen voeren aan dat het aantal van 34 woningen met 189 woningen per hectare voor een te grote woningdichtheid op deze locatie zorgt. In dit kader verwijzen [appellant] en anderen naar het verweer van de raad in een zaak over het bestemmingsplan "De Brinkhorst". In die zaak heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat een woningdichtheid van 140 woningen per hectare niet realistisch is, aldus [appellant] en anderen.

11.1. De raad heeft ter zitting toegelicht dat in het bestemmingsplan "De Brinkhorst" naast gestapelde woningen ook en met name grondgebonden woningen mogelijk zijn gemaakt en dat tevens de openbare ruimte deel uitmaakt van het plangebied, waardoor de plannen wat betreft de woningdichtheid niet vergelijkbaar zijn. De raad stelt zich naar het oordeel van de Afdeling terecht op het standpunt dat het bestemmingsplan "De Brinkhorst" in zoverre niet vergelijkbaar is met het voorliggende plan, dat betrekking heeft op één perceel en gestapelde woningen. Het betoog faalt.

Uitzicht

12. [appellant] en anderen voeren aan dat het plan leidt tot een onevenredige aantasting van hun uitzicht. Het uitzicht van appellanten op het Moerhoutpark zal volledig wegvallen door het voorziene complex.

12.1. Over het uitzicht van [appellant] en anderen merkt de raad in de zienswijzennota op dat zij geen direct zicht hadden op het park, omdat dit zicht werd belemmerd door het inmiddels gesloopte schoolgebouw.

12.2. Ter zitting hebben [appellant] en anderen toegelicht dat zij - toen het schoolgebouw er nog stond - daarachter de boomtoppen van de bomen in het park zagen. De Afdeling overweegt dat onder deze omstandigheden niet kan worden geoordeeld dat het plan leidt tot een zodanige beperking van het uitzicht op het park dat de raad deze niet in redelijkheid aanvaardbaar heeft kunnen achten. Het betoog faalt.

Privacy

13. [appellant] en anderen betogen dat het plan leidt tot een onevenredige aantasting van hun privacy. Vanuit drie woonlagen van het appartementencomplex zal inkijk in alle woonvertrekken van de drie woonarken in de Ringvaart worden ervaren, aldus [appellant] en anderen. Verder wijzen [appellant] en anderen op een groot balkon op korte afstand van hun tuin. De raad is er ten onrechte van uitgegaan dat vanaf dat balkon geen inkijk zal bestaan in de tuinen en woonboten, omdat is uitgegaan van te hoge erfafscheidingen, aldus [appellant] en anderen. Zij kunnen zelf geen privacybeschermende maatregelen treffen omdat zij vanwege het dijklichaam geen diepgewortelde bomen in hun tuinen kunnen planten. Ten onrechte is volgens [appellant] en anderen niet voorzien in privacybeschermende maatregelen op het terrein van het appartementencomplex.

13.1. In de zienswijzennota heeft de raad gesteld in overleg met [belanghebbende] te zullen bekijken welke maatregelen er genomen kunnen worden om de privacy voor de omgeving zoveel mogelijk te borgen. Uit een informatienota van het college van burgemeester en

wethouders aan de raad kan worden afgeleid dat hierbij wordt gedacht aan een bepaalde inkijsbeperkende uitvoering van de balkonhekwerken. Volgens die informatienota kan de inkijs niet worden beperkt door het aanplanten van bomen. Enerzijds is het aanplanten van bomen op de dijk niet toegestaan en anderzijds zijn aan de voet van de dijk parkeerplaatsen voorzien die niet op een andere plek kunnen worden gerealiseerd. De raad stelt verder dat van inkijs vanaf het balkon op de eerste verdieping van het nieuwbouwcomplex geen sprake is, omdat vanwege de lage ligging van het te realiseren gebouw een persoon die op het balkon staat niet over de erfafscheidingen in de tuin of woonboot van [appellant] en anderen kan kijken.

13.2. Allereerst stelt de Afdeling vast dat het gebouw ter plaatse van de 'uitstulping' van 24 m² aan de oostzijde van het bouwvlak in zijn geheel 12 meter hoog mag worden. Het plan maakt derhalve in zoverre meer mogelijk dan de raad heeft beoogd, namelijk een balkon op de eerste verdieping van 24 m². Ter zitting heeft de raad dit erkend. Het bestreden besluit is in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid. Alle partijen hebben de Afdeling ter zitting verzocht om het plan in zoverre te vernietigen en zelf in de zaak te voorzien door de maximale bouwhoogte van de gronden waar het balkon is voorzien te bepalen op 3 meter. De Afdeling zal hierna onder 19.1 beoordelen of ten aanzien van dit gebrek aanleiding bestaat om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb zelf in de zaak te voorzien.

13.3. De Afdeling leidt uit de genoemde zienswijzennota en informatienota af dat de raad de privacybelangen van de omwonenden nadrukkelijk heeft meegewogen bij de vaststelling van het plan. Uiteindelijk heeft de raad een zwaarder gewicht toegekend aan het algemene belang van het bouwen van woningen die geschikt zijn voor ouderen in de dorpskern van Moordrecht alsmede aan de wens om passende huisvesting te bieden aan jongeren met een beperking. Mede gelet op de in acht genomen afstand tussen het appartementencomplex en de woonarken van [appellant] en anderen van ongeveer 27 meter, en ter plaatse van het beoogde balkon van ongeveer 22 meter, welke afstanden niet ongebruikelijk zijn in een centrumdorpse omgeving, acht de Afdeling het niet onredelijk dat de raad aan de genoemde algemene belangen een zwaarder gewicht heeft toegekend dan aan de belangen van [appellant] en anderen bij het gevrijwaard blijven van inkijs in hun tuinen en woonboten. De raad en [appellant] en anderen hebben ter zitting toegelicht dat de erfafscheidingen bij de woonboten ongeveer 275 cm hoog mogen zijn op grond van daarvoor verleende ontheffingen. De raad is derhalve bij het maken van de afweging terecht van deze hoogte uitgegaan. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad voorts in redelijkheid kunnen afzien van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor het treffen van privacybeschermende maatregelen in het plan, nu het aanplanten van bomen op een plek waar dit doeltreffend zou zijn niet goed mogelijk is. De raad heeft hierbij een zwaarder gewicht mogen toekennen aan het realiseren van parkeerplaatsen in het plangebied. Overigens hebben de raad en [belanghebbende] ter zitting toegezegd met [appellant] en anderen in overleg te zullen treden over te treffen maatregelen. Het betoog faalt.

Bezonnig

14. [appellant] en anderen voeren aan dat het plan leidt tot schaduw hinder voor de bewoners aan de [locatie 1], [locatie 2] en [locatie 3]. De raad heeft volgens [appellant] en anderen ten onrechte geen bezonningsstudie laten verrichten naar de gevolgen van het plan voor deze omwonenden.

14.1. Op het plan is de Crisis- en herstelwet (hierna: Chw) van toepassing. Artikel 1.6a van de Chw luidt:

"Na afloop van de termijn voor het instellen van beroep kunnen geen beroepsgronden meer worden aangevoerd".

Dat het plan tot schaduwhinder leidt en ten onrechte geen bezonningsstudie is verricht, zijn nieuwe beroepsgronden en geen nadere argumenten van een eerder naar voren gebrachte beroepsgrond. Nu deze beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn zijn aangevoerd, moeten deze buiten beschouwing blijven.

Parkeren

15. [appellant] en anderen betogen dat het plan zal leiden tot ernstige parkeerproblemen in de omgeving van het plangebied.

Zij voeren hiertoe aan dat bij de vaststelling van het plan is uitgegaan van een te laag aantal benodigde parkeerplaatsen voor de zorgwoningen en koopappartementen. Zo is de raad er volgens [appellant] en anderen ten onrechte van uitgegaan dat de toekomstige bewoners geen of minder auto's zullen bezitten zodat van de maximale parkeernorm kon worden afgeweken. Dat de koopappartementen geschikt zijn voor ouderen wil volgens [appellant] en anderen niet zeggen dat er alleen ouderen zullen gaan wonen, te meer nu dit niet in het plan is vastgelegd. Verder zijn de koopappartementen volgens [appellant] en anderen ten onrechte aangemerkt als "middelduur". Voor Moordrechtse begrippen zijn dit "dure" appartementen, hetgeen leidt tot een behoefte aan drie extra parkeerplaatsen, aldus [appellant] en anderen.

Verder is de raad volgens [appellant] en anderen uitgegaan van een te hoog aantal beschikbare parkeerplaatsen in de omgeving. De parkeertelling die in september 2014 is verricht is volgens hen achterhaald door nieuwe ontwikkelingen. Ook is een aantal parkeerplaatsen ten onrechte meegeteld volgens [appellant] en anderen. Verder kunnen [appellant A] en [appellant B], bewoners van de woonark aan de [locatie 3], geen gebruik meer maken van de parkeerplaats in hun tuin als op de Oost Ringdijk parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Ter zitting hebben [appellant] en anderen aangevoerd dat [appellant] vanuit haar uitrit alleen rechts zal kunnen afslaan als daartegenover auto's geparkeerd zijn.

15.1. De raad stelt dat het parkeerbeleid is neergelegd in de op 17 december 2013 vastgestelde "Beleidsnota Parkeernormen". In de gemeente geldt als uitgangspunt dat de maximale parkeernorm volgens de CROW-richtlijnen wordt gehanteerd, omdat Zuidplas een hoge autodichtheid kent. De raad verwijst naar de Nota van Uitgangspunten, waarin de raad voor het plangebied afwijkende parkeernormen heeft vastgesteld. In die Nota wordt volgens de raad ook gemotiveerd waarom een afwijking van de norm in dit geval is geaccepteerd.

15.2. Artikel 5, lid 5.3.3, van de planregels luidt:

"Voldaan dient te worden aan de geldende gemeentelijke parkeernormen."

15.3. In paragraaf 2.2.2 van de plantoelichting staat dat voor de zorgwoningen is uitgegaan van de CROW-normen voor kamerverhuur (minimaal 0,6 en maximaal 0,8 parkeerplaats per

woning) of een verpleeg- en verzorgingstehuis (minimaal 0,5 en maximaal 0,7 parkeerplaats per woning). Voor de zorgwoningen geldt daarom volgens de plantoelichting een norm van 0,7 parkeerplaats per woning. Dit leidt tot een behoefte aan 13,3 parkeerplaatsen voor de zorgwoningen. Voor de koopappartementen is uitgegaan van de parkeernorm voor middeldure koopappartementen (minimaal 1,4 en maximaal 2,2 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 het aandeel is voor bezoekers). Uitgaande van de hoogste norm zijn voor de koopappartementen 33 parkeerplaatsen nodig. In totaal zijn op basis van voornoemde parkeernormen 47 parkeerplaatsen nodig.

In de plantoelichting staat dat in dit geval afwijkende parkeernormen van 0,5 parkeerplaatsen per woning voor de zorgwoningen en 1,8 parkeerplaatsen per woning voor de koopappartementen gehanteerd kunnen worden. Volgens de plantoelichting kan dit omdat de bewoners van het Ouderinitiatief geen auto rijden. In de zienswijzennota staat verder dat de middeldure koopappartementen bij uitstek geschikt zijn voor ouderen en dat daarom voor de koopappartementen een afwijkende parkeernorm aanvaardbaar is. Op basis van de afwijkende parkeernormen zijn in totaal 37 parkeerplaatsen nodig. Hiervan worden 33 parkeerplaatsen in het plangebied gerealiseerd en 4 op de Oost Ringdijk buiten het plangebied. Volgens de plantoelichting is de afwijking ook aanvaardbaar, omdat uit een parkeertelling uit september 2014 blijkt dat er in de omgeving voldoende parkeerplaatsen in het openbare gebied aanwezig zijn.

15.4. Voor zover [appellant] en anderen aanvoeren dat bij het bepalen van de parkeernorm niet is uitgegaan van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden, overweegt de Afdeling als volgt. Vaststaat dat het plan op grond van artikel 5, lid 5.1, aanhef en onder b, en lid 5.2.2, aanhef en onder b, van de planregels, in samenhang met de verbeelding, ten hoogste 19 zorgwoningen en 15 gestapelde woningen toestaat. Onder een zorgwoning moet op grond van artikel 1, lid 1.36, van de planregels worden verstaan: een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat de toekomstige bewoners van de zorgwoningen naar verwachting geen auto zullen kunnen besturen. De Afdeling acht niet onaannemelijk dat de bewoners van de zorgwoningen niet of nauwelijks een auto zullen bezitten. Wat onder een gestapelde woning moet worden verstaan is in het plan niet geregeld. Evenmin is in het plan vastgelegd dat die gestapelde woningen worden bewoond door ouderen. Het plan staat er dan ook niet aan in de weg dat de gestapelde woningen door andere doelgroepen worden bewoond waarbij afwijking van de parkeernorm mogelijk niet in de rede ligt. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat het gelet op de ligging van de woningen nabij de voorzieningen in de kern van Moordrecht en de behoefte aan gelijkvloerse woningen vanuit de doelgroep ouderen aannemelijk is dat een groot deel van de 15 appartementen door ouderen betrokken zal worden. Ook de oppervlakte van de appartementen maakt deze met name aantrekkelijk voor ouderen, aldus de raad ter zitting. De Afdeling acht dit evenmin onaannemelijk. Voorts is in de planregels niet vastgelegd dat de gestapelde woningen koopappartementen zijn die behoren tot de categorie "middelduur". In de plantoelichting is wel opgenomen dat het plan voorziet in 15 middeldure koopappartementen. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat de koopappartementen qua prijs behoren tot de onderkant van wat in de gemeente Zuidplas wordt beschouwd als "middelduur". Gelet op de gegeven toelichting is de raad er naar het oordeel van de Afdeling bij het bepalen van de toepasselijke parkeernorm terecht van uit gegaan dat 15 middeldure koopappartementen gerealiseerd zullen worden.

In hetgeen [appellant] en anderen hebben aangevoerd, ziet de Afdeling gelet op het voorgaande geen aanleiding voor het oordeel dat de raad bij het bepalen van de parkeernorm niet is uitgegaan van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden. De raad kon aldus uitgaan van een parkeerbehoefte van 37 parkeerplaatsen.

15.5. Zoals hiervoor is overwogen, worden 33 parkeerplaatsen in het plangebied gerealiseerd en 4 parkeerplaatsen op de Oost Ringdijk. De gronden op de Oost Ringdijk waar de 4 parkeerplaatsen zijn voorzien, hebben ingevolge het bestemmingsplan "Moordrecht Oost" de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" en zijn aldus bestemd voor onder meer parkeervoorzieningen. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat deze 4 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd zonder dat dit een belemmering oplevert voor het gebruik van de parkeerplaats van [appellant A] en [appellant B]. [appellant A] en [appellant B] zullen volgens de raad vanuit hun uitrit direct naar links kunnen afbuigen richting de Middelweg. Ook [appellant] en [appellant C] zullen volgens de raad voldoende ruimte hebben om vanuit hun uitrit de weg op te draaien. In hetgeen [appellant] en anderen hebben aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de 4 parkeerplaatsen niet zo kunnen worden aangelegd dat dit geen belemmeringen oplevert voor bestaande parkeerplaatsen en uitritten van [appellant] en anderen.

15.6. In hetgeen [appellant] en anderen hebben aangevoerd, ziet de Afdeling gelet op hetgeen onder 15.4 en 15.5 is overwogen geen aanleiding voor het oordeel dat niet kan worden voorzien in voldoende nieuwe parkeerplaatsen voor het appartementencomplex en dat voor parkeeroverlast in de omgeving moet worden gevreesd. Het betoog dat de raad is uitgegaan van een te hoog aantal beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte behoeft geen bespreking meer, nu voldoende nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden. Het betoog faalt.

Verkeersveiligheid

16. [appellant] en anderen betogen dat het plan leidt tot verkeersonveilige situaties op de Middelweg, omdat het plangebied wordt ontsloten nabij een onoverzichtelijke kruising en een fietspad moet worden gekruist. [appellant] en anderen wijzen op een notitie waaruit blijkt dat de huidige verkeersintensiteit op de Middelweg 7.000 motorvoertuigen per etmaal bedraagt, welke intensiteit wordt verhoogd naar 9.000 als gevolg van de realisatie van de nieuwe woonwijk de Brinkhorst. Het plan leidt tot een toename van 135 motorvoertuigen per etmaal, aldus [appellant] en anderen. De als erftoegangsweg gekwalificeerde Middelweg kan dit aantal motorvoertuigbewegingen volgens [appellant] en anderen niet goed verwerken. Een erftoegangsweg heeft volgens de richtlijnen van Duurzaam Veilig Verkeer een maximum aantal verkeersbewegingen van 5.000 motorvoertuigen per etmaal, aldus [appellant] en anderen. Onder deze omstandigheden had volgens [appellant] en anderen eerst naar een oplossing voor de hoge verkeersintensiteit op de Middelweg gezocht moeten worden, alvorens het plan vast te stellen.

16.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het plan niet leidt tot verkeersonveilige situaties. De Middelweg is volgens de raad een "grijze" weg: geen uitgesproken erftoegangsweg maar ook geen typische gebiedsontsluitingsweg. De raad stelt dat de Middelweg objectief gezien, gemeten aan het aantal ongevallen en de snelheid van de weggebruikers, veilig is. De subjectieve beleving is anders erkent de raad, en daarom blijft hij de situatie monitoren. Het aantal extra verkeersbewegingen als gevolg van het plan is in relatie tot het totaal aantal

verkeersbewegingen op de Middelweg volgens de raad gering en de weg kan dit aan. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat de ontsluiting van het plangebied zo ver mogelijk van de brug over de Ringvaart is gesitueerd, omdat verkeer die brug slechts in één richting kan passeren en verkeer dus soms op elkaar moet wachten.

16.2. In paragraaf 2.2.2 van de plantoelichting staat dat het plangebied voor verkeer kan worden ontsloten met een uitrit op de Middelweg. Die weg kent een maximum snelheid van 30 km/uur, aldus de plantoelichting. Het aantal te verwachten verkeersbewegingen dat het plan genereert wordt op basis van de kengetallen van het CROW geraamd op 135 motorvoertuigen per etmaal. Dit aantal vormt voor een verantwoorde verkeersafwikkeling volgens de plantoelichting geen probleem. Ter zitting heeft [belanghebbende] er nog op gewezen dat het verkeer dat het plan genereert meer over de dag verspreid zal zijn dan het verkeer dat de school genereerde. Daar was veel meer sprake van spitsdrukke dan bij het appartementencomplex het geval zal zijn.

16.3. De Afdeling ziet in hetgeen [appellant] en anderen hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de Middelweg geen uitgesproken erftoegangsweg is, waardoor een hoger aantal dan de geadviseerde 5.000 motorvoertuigen per etmaal aanvaardbaar kan worden geacht. De verkeerstoename die het plan met zich brengt is bovendien gering. Niet gebleken is dat de Middelweg dit verkeer niet kan verwerken. Verder is de ontsluiting zo ver mogelijk van het kruispunt voorzien en is het te passeren fietspad niet onoverzichtelijk. Onder deze omstandigheden heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan niet leidt tot verkeersonveilige situaties. Het betoog faalt.

Waterstaat-Waterkering

17. [appellant] en anderen wijzen erop dat voor een groot deel van het plangebied de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" geldt. Zij voeren aan dat het nieuwe gebouw niet kan voldoen aan het gestelde in artikel 6, lid 6.2.2, van de planregels en dat artikel 6, lid 6.3 daarvoor geen afwijkmogelijkheid biedt.

17.1. De raad stelt dat in artikel 6, lid 6.3, van de planregels is geregeld wanneer het college van burgemeester en wethouders van de bouwregels mag afwijken. In een vroegtijdig stadium is contact gezocht met het Hoogheemraadschap en is aangegeven dat de voorgestane ingreep in het dijklichaam aanvaardbaar is, aldus de raad.

17.2. Aan een groot deel van het plangebied is de bestemming "Waterstaat-Waterkering" toegekend. Op grond van artikel 6, lid 6.1.1, van de planregels zijn de voor "Waterstaat-Waterkering" aangewezen gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. waterkeringen;
- b. waterstaatkundige voorzieningen;
- c. het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering;
- d. watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen.

Lid 6.2 luidt:

"6.2.1 Bouwen, algemeen

Op de gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals bedoeld in lid 6.1.1, geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

6.2.2 Uitzonderingen

Ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering".

Lid 6.3 luidt:

"Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- b. het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad;
- c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering."

17.3. Niet in geschil is dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, lid 6.2.2, van de planregels genoemde uitzonderingen voor het bouwen ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen, zoals de bestemming "Wonen". Anders dan de raad stelt, biedt artikel 6, lid 6.3, van de planregels niet de mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van lid 6.2.2. Dat artikel biedt alleen de mogelijkheid om van lid 6.2.1 af te wijken. Nu het plan zoals dit is vastgesteld niet in overeenstemming is met wat de raad kennelijk heeft beoogd, is dit niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid. Het betoog slaagt. De Afdeling zal hierna onder 19.2 beoordelen of ten aanzien van dit gebrek aanleiding bestaat om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb zelf in de zaak te voorzien.

Financiële uitvoerbaarheid

18. [appellant] en anderen voeren aan dat onzeker is of het plan financieel haalbaar is. Zij wijzen er op dat de gemeente een negatief saldo van € 200.000,00 wil dragen en stellen dat dat mogelijk als ongeoorloofde staatssteun moet worden aangemerkt.

18.1. De raad stelt dat de financiële haalbaarheid van het plan is gegarandeerd vanwege de door de raad getroffen verliesvoorziening. Van de ontwikkelaar ontvangt de gemeente een marktconforme grondprijs, waardoor van ongeoorloofde staatssteun geen sprake is, aldus de raad.

18.2. In het kader van een beroep tegen een bestemmingsplan kan een betoog dat ziet op de uitvoerbaarheid van dat plan, waaronder ook de financiële uitvoerbaarheid is begrepen, slechts leiden tot vernietiging van het bestreden besluit indien en voor zover het aangevoerde leidt tot de conclusie dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet kan worden uitgevoerd binnen de planperiode van in beginsel tien jaar.

Wat betreft het betoog van [appellant] en anderen dat mogelijk sprake is van ongeoorloofde staatssteun, overweegt de Afdeling dat in de onderhavige procedure dit slechts indirect aan de orde kan komen, en wel in het kader van de vraag of staatssteun mogelijk een beletsel is voor de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan. Staatssteun houdt immers geen verband met de ruimtelijke effecten van het plan.

Een dergelijk betoog kan derhalve slechts leiden tot vernietiging van het bestreden besluit indien en voor zover het aangevoerde leidt tot de conclusie dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet kan worden uitgevoerd binnen de planperiode, die in beginsel tien jaar bedraagt. Hieraan is niet reeds voldaan indien [appellant] en anderen aannemelijk maken dat de staatssteun die plaats heeft of heeft gehad kan worden teruggevorderd. Daarnaast dienen zij aannemelijk te maken dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat als gevolg daarvan het plan niet binnen de planperiode kan worden uitgevoerd op een wijze zonder dat ongeoorloofde staatssteun wordt verleend.

In dit kader is van belang dat in dit geval voor de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan de betrokkenheid van [belanghebbende] niet van doorslaggevende betekenis is. De enkele omstandigheid dat [belanghebbende] zich in verband met een terugvordering van staatssteun als ontwikkelaar daaruit geheel of gedeeltelijk zou moeten terugtrekken, brengt nog niet met zich dat het niet mogelijk zal zijn tot de realisering van in het plan voorziene, maar nog niet gerealiseerde ontwikkelingen over te gaan zonder ongeoorloofde staatssteun. Hierbij betreft de Afdeling dat in dit geval aannemelijk is dat één of meerdere andere marktpartijen de realisering van de in het plan voorziene ontwikkelingen - al dan niet in een aangepaste vorm die binnen het plan past - zouden kunnen uitvoeren.

Gelet op het voorgaande hebben [appellant] en anderen niet aannemelijk gemaakt dat het plan niet binnen de planperiode kan worden uitgevoerd op een wijze zonder dat ongeoorloofde staatssteun wordt verleend. Het betoog faalt.

Conclusie over het besluit van 19 december 2017

19. Op grond van artikel 8:41a van de Awb beslecht de bestuursrechter het hem voorgelegde geschil zoveel mogelijk definitief. Artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb biedt de bestuursrechter de mogelijkheid te bepalen dat de uitspraak in de plaats treedt van het vernietigde besluit.

19.1. In hetgeen [appellant] en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling gelet op hetgeen onder 13.2 is overwogen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover dat betrekking heeft op het plandeel met de bestemming "Wonen" en de maatvoeringsaanduiding "maximum bouwhoogte (m)=12" die aan het op kaart 1 bij deze uitspraak gearceerde deel van het perceel Middelweg 62 zijn toegekend, is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre

dient te worden vernietigd. Nu niet aannemelijk is dat derdebelanghebbenden in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling aanleiding om ten aanzien van dit gebrek met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb zelf in de zaak te voorzien en te bepalen dat voor het op kaart 1 gearceerde deel van het bouwvlak een maximale bouwhoogte geldt van 3 meter.

19.2. In hetgeen [appellant] en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling gelet op hetgeen onder 17.3 is overwogen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover dat betrekking heeft op de vaststelling van artikel 6, lid 6.3, van de planregels en lid 6.2.2 daarin niet is vermeld, is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd. Nu niet aannemelijk is dat derdebelanghebbenden in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling aanleiding om ten aanzien van dit gebrek met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb zelf in de zaak te voorzien en te bepalen dat artikel 6, lid 6.3, van de planregels als volgt komt te luiden:

"Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 en lid 6.2.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- b. het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad;
- c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering".

19.3. Door op de genoemde wijze zelf in de zaak te voorzien, worden de onder 13.2 en 17.3 geconstateerde gebreken volledig hersteld. Dit betekent dat het plan niet in de weg staat aan de realisatie van het beoogde appartementencomplex.

19.4. Uit 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.

Het besluit van 20 juni 2017

20. Op 19 december 2017 is een nieuw plan vastgesteld. Nu het beroep van [appellant] en anderen tegen het besluit van 19 december 2017 weliswaar gegrond wordt verklaard, maar de Afdeling zelf in de zaak zal voorzien ten aanzien van de betogen die slagen, wordt het plan zoals dat op 19 december 2017 is vastgesteld onherroepelijk. Hieruit volgt dat het bestemmingsplan zoals dat op 20 juni 2017 is vastgesteld geen betekenis meer heeft. Onder deze omstandigheden en nu ook overigens niet is gebleken van enig belang, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat [appellant] en anderen geen belang meer hebben bij een inhoudelijke beoordeling van het beroep tegen het besluit van 20 juni 2017.

Het beroep van [appellant] en anderen tegen het besluit van 20 juni 2017 is gelet op het voorgaande niet-ontvankelijk.

Proceskosten

21. Van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen, is niet gebleken.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep voor zover gericht tegen het besluit van de raad van de gemeente Zuidplas van 20 juni 2017, kenmerk R16.000100, niet-ontvankelijk;

II. verklaart het beroep voor zover gericht tegen het besluit van de raad van de gemeente Zuidplas van 19 december 2017, kenmerk R17.000089, gegrond;

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Zuidplas van 19 december 2017, voor zover:

- a. voor het op kaart 1 gearceerde plandeel met de bestemming "Wonen" een maximale bouwhoogte geldt van 12 meter;
- b. dit betreft de vaststelling van artikel 6, lid 6.3, van de planregels;

IV. bepaalt dat:

- a. voor het op kaart 1 gearceerde deel van het bouwvlak een maximale bouwhoogte geldt van 3 meter;
- b. artikel 6, lid 6.3, van de planregels komt te luiden: "Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 en lid 6.2.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:
 - a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
 - b. het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad;
 - c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering";

V. bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het vernietigde besluit;

VI. draagt de raad van de gemeente Zuidplas op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de onder III, IV en V genoemde beslissingen worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

VII. gelast dat de raad van de gemeente Zuidplas aan [appellant] en anderen het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 168,00 (zegge: honderdachtenzestig euro) vergoedt, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. Th.C. van Sloten, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. J.J.M.A. Poppelaars, griffier.

w.g. Van Sloten w.g. Poppelaars
lid van de enkelvoudige kamer griffier

Uitgesproken in het openbaar op 28 februari 2018

780.

