

Uitspraak 201801186/1/R2

ECLI	ECLI:NL:RVS:2019:2652
Datum uitspraak	31 juli 2019
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 30 januari 2018 heeft de raad het bestemmingsplan "Maarsseveense Plassen e.o." gewijzigd vastgesteld.

Volledige tekst

201801186/1/R2.

Datum uitspraak: 31 juli 2019

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te [woonplaats],
2. [appellant sub 2], wonend te Maarssen, gemeente Stichtse Vecht,
3. [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B] (hierna: tezamen en in enkelvoud [appellant sub 3]), beiden wonend te Tienhoven, gemeente Stichtse Vecht,
4. De Molenpolder B.V., gevestigd te Tienhoven, en anderen, wonend te Tienhoven, gemeente Stichtse Vecht,
5. [appellant sub 5] en anderen, allen wonend te Tienhoven, gemeente Stichtse Vecht,
6. [appellant sub 6], wonend te Maarssen, gemeente Stichtse Vecht,
7. [appellant sub 7], wonend te Tienhoven, gemeente Stichtse Vecht,
8. [appellant sub 8], wonend te Tienhoven, gemeente Stichtse Vecht,
9. [appellant sub 9], wonend te Maarssen, gemeente Stichtse Vecht,

en

de raad van de gemeente Stichtse Vecht,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 30 januari 2018 heeft de raad het bestemmingsplan "Maarsseveense Plassen

e.o." gewijzigd vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3], De Molenpolder B.V. en anderen, [appellant sub 5] en anderen, [appellant sub 6], [appellant sub 7], [appellant sub 8] en [appellant sub 9] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De raad, [appellant sub 1], [appellant sub 2] en De Molenpolder B.V. en anderen hebben een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 14 mei 2019, waar [appellant sub 1], bijgestaan door [gemachtigde A], [appellant sub 3], vertegenwoordigd door [appellant sub 3B], De Molenpolder B.V. en anderen, vertegenwoordigd en bijgestaan door [gemachtigde B] en [gemachtigde C], [appellant sub 8], bijgestaan door [gemachtigde D], [appellant sub 9], vertegenwoordigd door [gemachtigde E], en de raad, vertegenwoordigd door ing. S.C. Lutters en drs. J.M.E. Broeke, zijn verschenen.

Buiten bezwaar van partijen heeft de raad ter zitting nog stukken over de beroepen van [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3], De Molenpolder B.V. en anderen en [appellant sub 5] en anderen overgelegd.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plan voorziet in een actualisatie van het planologische regime voor het gebied Maarsseveense Plassen en is hoofdzakelijk consoliderend van aard.

Het plangebied ligt in het oostelijk deel van het landelijk gebied van de gemeente Stichtse Vecht. De begrenzing van het plangebied wordt globaal gevormd door het natuurgebied de Molenpolder, de Maarsseveensevaart, de Tuinbouwweg, de achterzijde van de percelen aan de Herenweg en Gageldijk en de gemeentegrens met Utrecht. Binnen het plangebied ligt onder andere het recreatiegebied de Maarsseveense Plassen.

Toetsingskader

2. 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.

2.1. De relevante planregels en regels uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2013 (Herijking 2016 (hierna: PRV) zijn bijgevoegd in de bijlage behorende bij deze uitspraak.

Inhoudelijk

De beroepen

De beroepen over de percelen aan de noordzijde van de Westbroekse Binnenweg: de beroepen van [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 5] en anderen en De Molenpolder B.V. en anderen

3. De raad heeft, onder meer in de plantoelichting op pagina 7 en op pagina 8 van het raadsbesluit over deze beroepen in algemene zin het volgende naar voren gebracht.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een natuurgebied dat behoort tot de voormalige ecologische hoofdstructuur, nu Natuur Netwerk Nederland (hierna: NNN).

Bij de toekenning van de bestemming "Natuur" is in beginsel uitgegaan van de natuurbestemming in het bestemmingsplan "Maarsseveense Plassen e.o." (2009) en het daarvoor geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" (1993) en "Landelijk Gebied" (1974).

Tussen de gemeente en de provincie heeft overleg plaatsgevonden over de gronden van een aantal particulieren aan de Westbroekse Binnenweg, die binnen het bestemmingsplan de bestemming "Natuur" hebben gekregen en die liggen binnen de begrenzing van het NNN.

Mede door mogelijke toekomstige fluctuaties in het grondwaterpeil moet het plan de bewoners die hiermee te maken kunnen krijgen de mogelijkheid bieden voorzieningen te kunnen treffen om te voorkomen dat hun land drassig wordt. Ook is in de planregels voor de gronden met de bestemming "Natuur" het gebruik als weidegrond voor extensief agrarisch gebruik toegestaan.

Onder de voorwaarde dat het gebruik geen negatieve invloed heeft op de aanwezige natuurwaarden of de uitvoering van de natuurdoelstellingen belemmert, is er geen bezwaar tegen het bestaande gebruik als tuin. Wel bezwaarlijk is het bouwen van gebouwen en bouwwerken op deze gronden, het zonder vergunning afgraven of ophogen of zonder vergunning plaatsen van beschoeiingen. Binnen de bestemming "Natuur" is daarvoor in artikel 10 van de planregels een vergunningstelsel opgenomen.

Aangezien de bestemming "Tuin" juridisch meer mogelijk maakt, is het volgens de raad niet gewenst deze bestemming aan de gronden die al tientallen jaren de bestemming "Natuur" hebben, toe te kennen. Het aanpassen van de bestemming van "Natuur" naar "Tuin" kan alleen onder de voorwaarden van de "nee-tenzij"-benadering van de provincie Utrecht zoals die geldt voor het NNN. Daartoe zal een verzoek om wijziging van de bestemming als bedoeld in artikel 10.5, lid 10.5.1, van de planregels moeten worden ingediend, aldus de raad.

De 2e partiële herziening van de PRV is vastgesteld na de vaststelling van het voorliggende plan. Voor zover de bestemmingen in het voorliggende plan niet geheel aansluiten bij de nieuwe contour van het NNN, zullen deze kunnen worden meegenomen in een volgende technische herziening van het plan, aldus de raad.

Het beroep van [appellant sub 1]

4. [appellant sub 1], die woont aan de [locatie 1], kan zich niet verenigen met de bestemmingen en mogelijkheden die in het plan aan haar perceel zijn toegekend. Haar beroep is daarnaast gericht tegen de bestemming en aanduidingen die in het plan zijn opgenomen voor het naast haar perceel gelegen perceel van [appellant sub 2], aan de [locatie 2].

4.1. Over de bouwmogelijkheden op haar perceel heeft [appellant sub 1] aangevoerd dat de vrijstaande schuur op haar perceel ten onrechte tot bijgebouw is bestemd en niet op zichzelf de bestemming "Recreatie - 4" heeft gekregen. Zij beoogt met haar beroep bij herbouw van het bijgebouw de maatvoering van een recreatiewoning van 80 m² te mogen toepassen. Zij stelt dat een groter oppervlak van haar bijgebouw, gezien de omvang van haar perceel, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat een groter bijgebouw noodzakelijk is voor onder meer toekomstige mantelzorg.

[appellant sub 1] voert daarbij aan dat aan de schuur op het buurperceel [locatie 2] wel de "Recreatie - 4" bestemming is toegekend. Ter zitting heeft zij voorts een beroep gedaan op andere gevallen in de directe omgeving waarin de raad een ruimhartige aanpak zou hebben toegepast.

4.1.1. De raad heeft naar voren gebracht dat voor de bebouwing op het perceel [locatie 2] een aparte afweging is gemaakt en geen sprake is van een met het perceel van [appellant sub 1] vergelijkbare situatie. Daarbij heeft in dat geval onder meer de omzetting van voormalige agrarische gronden naar een natuurbestemming als tegenprestatie voor ruimere bouw mogelijkheden een rol gespeeld.

4.1.2. Aan het perceel van [appellant sub 1] is de bestemming "Recreatie - 4" toegekend met, op het noordwestelijk deel daarvan, de aanduiding "bijgebouw".

Volgens artikel 14, lid 14.2, onder d, van de planregels is ter plaatse van de aanduiding "bijgebouw" op gronden met de bestemming "Recreatie - 4" één bijgebouw toegestaan, waarvan de maatvoering die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan als de maximaal toegestane maatvoering geldt.

4.1.3. [appellant sub 1] heeft haar betoog dat het plan ten onrechte niet de mogelijkheid biedt om haar vrijstaande schuur te herbouwen met een oppervlakte van 80 m², hoofdzakelijk onderbouwd met een beroep op het gelijkheidsbeginsel.

Voor zover zij zich daarbij heeft beroepen op de bouw mogelijkheden op het naast haar gronden gelegen perceel van [appellant sub 2] overweegt de Afdeling het volgende.

In het bestemmingsplan "Maarsseveense Plassen e.o." (2009) was aan de schuren op het perceel van [appellant sub 2] de bestemming "Recreatiewoning" toegekend. Vast staat dat die bestemming voor een van de twee gebouwen op het perceel van [appellant sub 2] in het bestemmingsplan uit 2009 ten onrechte was toegekend, aangezien dit geen recreatiewoning was maar een schuur. Op grond van de toen geldende recreatiebestemming is aan [appellant sub 2] vergunning voor de vervanging van de twee gebouwen verleend, waarbij de maatvoering van een recreatiewoning is toegestaan.

In het voorliggende plan is aan de gronden van [appellant sub 2] niet langer de bestemming "Recreatiewoning" toegekend, maar de bestemmingen "Tuin" en "Wonen". Op drie plaatsen is de aanduiding "bijgebouw" opgenomen ten behoeve van de twee bestaande schuren als ook voor de bouw van een derde bijgebouw naast de perceelsgrens met [appellant sub 1].

Voor zover [appellant sub 1] betoogt dat ook bij herbouw van haar schuur de maatvoering van een recreatiewoning zou moeten worden toegestaan, omdat dat indertijd ook op het perceel van [appellant sub 2] mogelijk is gemaakt op basis van een onjuiste toekenning van de bestemming "Recreatiewoning" aan een van zijn twee schuren, kan dat betoog niet slagen. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling strekt het beroep op het gelijkheidsbeginsel niet zo ver dat een bestuursorgaan gemaakte fouten zou moeten herhalen. De Afdeling wijst ter vergelijking op de uitspraak van 22 augustus 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:2792](#).

De Afdeling overweegt verder dat aan de bestemmingen voor het perceel van [appellant sub 2] in het voorliggende plan een herinrichtingsplan op grond van de "nee-tenzij"-benadering in artikel 2.4 van de PRV ten grondslag ligt. Dat houdt in dat tegenover de bouw van een derde schuur en uitbreiding van de bestemming "Tuin" op het perceel van [appellant sub 2] herbesteding staat van de recreatiewoningen op zijn perceel tot bijgebouwen en de aanleg van nieuwe natuur op zijn agrarische gronden.

In wat [appellant sub 1] heeft aangevoerd ziet de Afdeling ook op dit punt geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de situatie van [appellant sub 1] niet overeenkomt met die van [appellant sub 2].

Over de door [appellant sub 1] ter zitting gemaakte vergelijking met de ten onrechte toegekende bestemmingen en aanduidingen voor bebouwing in de omgeving overweegt de Afdeling dat een beroep op het gelijkheidsbeginsel niet zo ver gaat dat een bestuursorgaan gemaakte fouten zou moeten herhalen. De Afdeling ziet verder geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de overige situaties waarop [appellant sub 1] zich heeft beroepen niet overeenkomen met de nu aan de orde zijnde situatie.

Het beroep van [appellant sub 1] op het gelijkheidsbeginsel faalt.

4.1.4. [appellant sub 1] heeft in een nader stuk van 2 mei 2019 en ter zitting aangevoerd dat bij de 2e partiële herziening de omvang van het NNN rond haar perceel en de tuinbestemming op haar perceel zijn aangepast en dat volgens de toelichting bij die herziening bij ontwikkelingen van geringe omvang bij een bestaande functie een onderzoek in het kader van de "nee-tenzij"-benadering achterwege kan blijven. Zij stelt dat hiermee de belemmering voor herbouw van een groter bijgebouw dan wat er nu staat is opgeheven.

4.1.5. De raad heeft er in het verweerschrift en ter zitting op gewezen dat naar aanleiding van de zienswijze van [appellant sub 1] op het ontwerpplan aan een groter deel van haar gronden de bestemming "Recreatie - 4" is toegekend, zodat alle bebouwing op haar perceel daarbinnen valt. Het plan maakt het daarmee volgens de raad al mogelijk om een grotere recreatiewoning te realiseren dan nu ter plaatse aanwezig is en om het bij de recreatiewoning behorende gebouw en vrijstaande schuur aan de woning vast te bouwen, waarmee de gebruiksmogelijkheden geoptimaliseerd worden.

De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat eventuele verdere verruiming van de bouwmogelijkheden van [appellant sub 1] zal moeten plaatsvinden in het kader van de "nee-tenzij"-benadering van de provincie. Daarbij heeft de raad er terecht op gewezen dat ook bij ontwikkelingen van geringe omvang, waarop [appellant sub 1] zich heeft beroepen, aan bepaalde voorwaarden moet worden voldaan, ter beoordeling van de provincie. Een van die voorwaarden is dat een ruimtelijke onderbouwing moet worden ingediend waaruit blijkt dat de ontwikkeling op al verstoord terrein in de onmiddellijke nabijheid van bestaande bebouwing en verharding plaatsvindt en waaruit blijkt welke positieve ingrepen voor de natuur kunnen worden meegewogen.

Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich terecht op het standpunt gesteld dat in wat [appellant sub 1] heeft aangevoerd geen grond hoefde te worden gevonden om de aan haar toegekende bouwmogelijkheden in het plan verder te verruimen.

Het betoog faalt.

4.2. [appellant sub 1] heeft ook bezwaren aangevoerd tegen de bouw van een dierenverblijf annex hooibergschuur op het buurperceel, op 2 m afstand van haar perceelsgrens.

Zij heeft daarbij betoogd dat de locatie van de grens tussen de twee percelen waarvan in het plan is uitgegaan door egaliseringswerkzaamheden inmiddels is verschoven en dus niet meer juist is.

De schuur komt volgens [appellant sub 1] bovendien op gronden waaraan de bestemming "Tuin" is toegekend via de "nee-tenzij"-benadering. Volgens haar staat artikel 10.5, lid 10.5.1,

onder f. van de planregels eraan in de weg dat op die gronden wordt gebouwd. [appellant sub 1] heeft ten slotte aangevoerd dat de raad de impact van een 5 m hoog dierenverblijf annex hooiberg voor 6 à 10 schapen met bijbehorende lammeren op maar 2 m afstand van haar gronden niet juist heeft ingeschat.

4.2.1. De raad heeft naar voren gebracht dat bij de situering van het derde bijgebouw op het buurperceel is aangesloten bij de officiële kadastrale grens tussen de twee percelen. Het bijgebouw is gesitueerd op 20 m van de gronden van appellante. De raad acht het bijgebouw op deze locatie en de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen ruimtelijk aanvaardbaar.

4.2.2. Op de gronden met de bestemming "Tuin" en de aanduiding "bijgebouw" is een bijgebouw toegestaan met een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 5 m op 2 m van de kadastrale grens met het perceel van [appellant sub 1].

4.2.3. De kadastrale begrenzing tussen het perceel van [appellant sub 1] en dat van [appellant sub 2] kan in dit geschil niet aan de orde komen. De Afdeling kan namelijk uitsluitend de vraag beoordelen of het besluit tot vaststelling van het plan in overeenstemming is met het recht, waartoe ook het vereiste van een goede ruimtelijke ordening behoort. Overigens blijkt uit het door [appellant sub 1] overgelegde stuk van 2 mei 2009 dat [appellant sub 2] inmiddels akkoord is met plaatsing van een nieuw hekwerk tussen de percelen, conform de door het kadaster verstrekte coördinaten.

4.2.4. Over het betoog van [appellant sub 1] dat artikel 10.5, lid 10.5.1, onder f, van de planregels in de weg staat aan de realisering van een bijgebouw op de geplande locatie, overweegt de Afdeling dat het bijgebouw mogelijk wordt gemaakt op grond met de bestemming "Tuin". Die bepaling verbiedt bebouwing van gronden die met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 10.5 de bestemming "Tuin" hebben gekregen. In dit geval is de bestemming "Tuin" echter niet het gevolg geweest van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 10.5, maar van wijziging van de bestemming "Natuur" in "Tuin" met toepassing van de "nee-tenzij"-benadering. Artikel 10.5, lid 10.5.1, onder f, van de planregels is hier dus niet van toepassing.

4.2.5. Over de vrees van [appellant sub 1] voor aantasting van haar woon- en leefklimaat door het houden van schapen op het perceel van [appellant sub 2], overweegt de Afdeling dat het hier volgens de raad, gelet op het beperkte aantal schapen met bijbehorende lammeren dat zal worden gehouden, om hobbymatig agrarisch gebruik gaat.

Gezien de afstand tussen de recreatiewoning van [appellant sub 1] en het bijgebouw heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het optreden van onaanvaardbare hinder of overlast van een dergelijk hobbymatig agrarisch gebruik bij de woning van [appellant sub 1] daarvan niet aannemelijk is.

Het betoog faalt.

4.2.6. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellant sub 1] ongegrond. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Het beroep van [appellant sub 2]

5. [appellant sub 2], die woont aan de [locatie 2], kan zich niet verenigen met de wijziging van de agrarische bestemming van zijn gronden in de bestemming "Natuur", omdat het overleg met de provincie en met Staatsbosbeheer over de grondruil ten behoeve van die bestemmingswijziging nog niet is afgerond. Hij vreest hierdoor voor verzwakking van zijn onderhandelingspositie.

Daarbij voert hij aan dat hij de omzetting van zijn agrarische gronden naar een natuurbestemming destijds zelf als mogelijkheid heeft ingebracht om een nieuwe recreatiewoning te mogen bouwen na afbraak van drie bestaande recreatiewoningen in het natuurgebied en dat dit door middel van een wijzigingsbevoegdheid zou worden vastgelegd. Door de naar zijn mening vroegtijdige vastlegging van de natuurbestemming van de agrarische gronden in het plan, loopt hij het risico twee recreatiewoningen te hebben ingeleverd en subsidie op basis van de Subsidieregeling kwaliteitsimpuls natuur en landschap mis te lopen, aldus [appellant sub 2].

5.1. In het herinrichtingsplan dat [appellant sub 2], voorafgaande aan de vaststelling van het plan, met de provincie is overeengekomen is voorzien in uitbreiding van de tuin rondom zijn woning, het wijzigen van de twee recreatiewoningen op zijn perceel in bijgebouwen en het realiseren van een nieuw bijgebouw, een dierenverblijf annex hooibergschuur, aan de voorzijde van het perceel.

Vast staat dat het bestemmen van agrarische gronden tot natuur in het kader van de "neentenzij"-benadering de tegenprestatie vormde voor de daarbij aan [appellant sub 2] toegekende mogelijkheden.

De Afdeling is van oordeel dat de raad er in redelijkheid voor heeft kunnen kiezen om de voorziene situatie na herinrichting in het plan vast te leggen om daarmee de realisering daarvan te garanderen.

Ter zitting heeft de raad overigens nog verklaard dat de provincie het herinrichtingsplan gefaseerd uitvoert en dat de subsidie voor het noordelijk deel van de agrarische gronden al aan [appellant sub 2] is verstrekt.

Het betoog faalt.

5.2. Wat betreft het betoog van [appellant sub 2] over de keuze van de locatie voor het houden van schapen bij de nieuwe hooibergschuur verwijst de Afdeling naar wat in 4.2.5 is overwogen. Het betoog van [appellant sub 2] op dit punt hoeft dan ook geen bespreking.

5.3. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellant sub 2] ongegrond. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Het beroep van [appellant sub 3]

6. [appellant sub 3], die woont aan de [locatie 3], [locatie 4] en [locatie 5], kan zich niet verenigen met de bestemming "Natuur" die aan een deel van zijn perceel is toegekend. Hij stelt dat het desbetreffende deel van de gronden al jaren deel uitmaakt van de overige percelen die wel als "Tuin" zijn bestemd, is ingericht als tuin en al die tijd ook als zodanig in gebruik is geweest. Volgens [appellant sub 3] wordt de bestemming "Tuin" steeds verder beperkt door het toekennen van een natuurbestemming. Hij vreest voor verdergaande beperking van de gebruiksmogelijkheden van zijn perceel in de toekomst.

[appellant sub 3] betoogt ook dat hij niet op de hoogte is gesteld van een wijziging van de bestemming van de gronden van "Tuin" naar "Natuur" en daartegen dus ook geen bezwaar heeft kunnen maken.

6.1. Aan de gronden van [appellant sub 3] zijn in het plan deels de bestemmingen "Wonen", "Tuin" en "Natuur" toegekend. De bestemming "Natuur" is toegekend aan de gronden ten noorden en noordwesten van de percelen met het kadastrale no. 1172 met daarop de woning aan de [locatie 3], en het kadastrale no. 1173, met daarop de woningen aan de

[locatie 4] en [locatie 5].

6.2. Vast staat dat de bestemming "Natuur" op het perceel van [appellant sub 3] al sinds de vaststelling van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" in 1974 en de daarop volgende bestemmingsplannen ongewijzigd heeft gegolden. Ook staat vast dat de desbetreffende gronden sinds die tijd feitelijk als tuin in gebruik zijn. Het betoog van [appellant sub 3] dat hij niet op de hoogte is geweest van wijziging van de bestemming "Tuin" in "Natuur" kan dan ook niet slagen, alleen al omdat hij het perceel in kwestie volgens het verweerschrift pas in 2017 heeft gekocht. Hij had dus op de hoogte kunnen zijn van de bestemming "Natuur", die ook toen al op delen daarvan rustte.

Voor de uitgangspunten die de gemeente voor gronden met de bestemming "Natuur" die in gebruik zijn als tuin hanteert, verwijst de Afdeling naar wat onder 3 is weergegeven. Van belang daarbij is met name dat tegen voortzetting van het gebruik van de gronden als tuin geen bezwaar bestaat, zolang dat gebruik geen negatieve invloed heeft op de aanwezige natuurwaarden of de uitvoering van de natuurdoelstellingen belemmert.

Bij de toekenning van de bestemming "Natuur" voor de gronden die in de 2e partiële herziening van de PRV wel onder het NNN zijn blijven vallen, heeft de raad zich, gezien artikel 4.2 van de PRV terecht verplicht geacht om in het plan de bestemming "Natuur" toe te kennen. Zoals hiervoor onder 3 is overwogen is aanpassing van de bestemming "Natuur" in "Tuin" alleen mogelijk onder de voorwaarden van de "nee-tenzij"-benadering van de provincie Utrecht zoals dat geldt voor het NNN. Daarvoor zal een verzoek om wijziging van de bestemming als bedoeld in artikel 10.5, lid 10.5.1, van de planregels moeten worden ingediend.

6.3. Het betoog van [appellant sub 3] dat de raad - naar de Afdeling begrijpt - de bestemming "Natuur" niet aan zijn gronden had mogen toekennen omdat ophoging van de gronden in geval van veranderingen van het grondwaterpeil weliswaar is toegestaan, maar daarvoor geen financiële compensatie wordt geboden, kan in het voorliggende geschil niet aan de orde komen. Evenmin kan de Afdeling in deze procedure betekenis toekennen aan de vrees van [appellant sub 3] dat de gebruiksmogelijkheden van zijn perceel in de toekomst verder zullen worden beperkt door strengere regels.

6.4. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellant sub 3] ongegrond. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Het beroep van De Molenpolder B.V. en anderen

7. Ter zitting hebben De Molenpolder B.V. en anderen hun beroepsgronden over de kadastrale aanduiding van hun percelen, over de vermelding "Archeologische waarde" in artikel 1 van de planregels en strijd met het begrip "ingesloten functies" in de toelichting op de PRV ingetrokken.

Ter zitting heeft de raad zijn betoog over de ontvankelijkheid van het beroep van De Molenpolder B.V. en anderen voor zover dat ziet op het gelijkheidsbeginsel laten vallen.

7.1. De Molenpolder B.V. en anderen kunnen zich niet verenigen met de bestemming "Natuur" die is toegekend aan hun gronden achter de woningen aan de Westbroekse Binnenweg 17a en 17b. Zij stellen dat die gronden nooit anders dan als tuin in gebruik zijn geweest en dat ter plaatse ook geen natuur zal worden gerealiseerd.

Het plan volgt volgens hen bovendien niet de lijnen uit het besluit tot aanwijzing van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen, terwijl de raad heeft beoogd dat gebied te

beschermen. De Molenpolder B.V. en anderen stellen over de ligging van het bij de aanwijzing tot Natura 2000-gebied aansluitende NNN en de bestemmingen "Natuur" al verschillende malen overleg te hebben gehad met de provincie en de gemeente, maar het gevoel te hebben dat zij van het kastje naar de muur worden gestuurd.

7.2. Aan de gronden van appellanten is deels de bestemming "Wonen", deels de bestemming "Tuin" en deels de bestemming "Natuur" toegekend. De bestemming "Natuur" is toegekend aan de gronden ten noorden van het perceel waarop zich de woningen Westbroekse Binnenweg 17a en 17b bevinden.

7.3. De raad heeft met juistheid naar voren gebracht dat, voor zover de in het voorliggende plan toegekende bestemming "Tuin" niet overeenkomt met de gronden die bij de 2e partiële herziening van de PRV aan het NNN zijn onttrokken, dit bij de komende technische herziening van het plan kan worden meegenomen. De Afdeling wijst er daarbij op dat de raad niet gehouden was bij het plan vooruit te lopen op een op dat moment nog niet in werking getreden PRV.

Het betoog faalt.

7.4. De Molenpolder B.V. en anderen hebben ook aangevoerd dat aan de woningen aan de Westbroekse Binnenweg 17a, 17b en 42b ten onrechte de functieaanduiding "voormalige recreatiewoning" is toegekend, terwijl dat niet is gebeurd bij de twee voormalige recreatiewoningen aan de Westbroekse Binnenweg 28a en 29. Zij achten dit in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

7.5. Aan de woningen aan de Westbroekse Binnenweg 17a, 17b en 42b is de aanduiding "voormalige recreatiewoning" toegekend. Niet bestreden is dat deze woningen ook voormalige recreatiewoningen zijn.

In het verweerschrift heeft de raad verklaard dat de situatie van de nrs. 28a en 29 verschilt van de aan de orde zijnde situatie van nrs. 17a, 17b en 42b omdat de woning op nr. 28a voorheen een bedrijfswoning was en de afwezigheid van de aanduiding bij nr. 29 een fout is die bij de eerstvolgende herziening van het plan zal worden hersteld. In wat De Molenpolder B.V. en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door hen genoemde gevallen niet overeenkomen met de nu aan de orde zijnde situatie.

7.6. Gelet op het voorgaande is het beroep van De Molenpolder B.V. en anderen ongegrond. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Het beroep van [appellant sub 5] en anderen

8. Ter zitting heeft de raad zijn betoog over de ontvankelijkheid van het beroep van [appellant sub 5] en anderen laten vallen.

8.1. [appellant sub 5] en anderen, wonend aan de [locatie 6], hebben aangevoerd dat de bestemming "Natuur" te ver doorloopt, want tot op hun perceel. Hierdoor gelden volgens hen ter plaatse ten onrechte beperkingen, waaronder voor het vervangen van beschoeiing van de waterkant. Zij wensen met hun beroep te bereiken dat de bestemming "Natuur" in het plan wordt beperkt.

8.2. Uit het verweerschrift en ter zitting is gebleken dat de bestemming "Natuur" in het plan abusievelijk is gehandhaafd voor een langgerekte strook grond van 1 m breed aan de westkant van het perceel die grenst aan de grond met de bestemming "Tuin". De raad heeft daarbij verklaard dat daarvoor volgens de raad bij nader inzien geen reden bestaat en dat hij

van plan is het plan op dit punt aan te passen.

Omdat 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 wat betreft dit onderdeel niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Het betoog slaagt.

8.3. In wat [appellant sub 5] en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover aan een strook grond van 1 m breed langs de westzijde van hun perceel de bestemming "Natuur" is toegekend, is genomen in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel in artikel 3:2 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre moet worden vernietigd.

De beroepen van [appellant sub 6], [appellant sub 7], [appellant sub 8] en [appellant sub 9]

Het beroep van [appellant sub 6]

9. [appellant sub 6] kan zich niet verenigen met de bestemming die aan zijn perceel tussen de [locatie 7] en [locatie 8] te Maarssen is toegekend. Hij wenst daar een woning te realiseren en betoogt dat artikel 3.5 van de PRV dit mogelijk maakt. Daarbij heeft hij aangevoerd dat de woning zal worden gebouwd in het bestaande bebouwingslint. Bovendien zal daarmee volgens hem worden voorzien in de vereiste kwaliteitsverbetering, omdat hij een deel van het perceel aan de gemeente te koop heeft aangeboden voor de realisering van parkeerplaatsen voor de ter plaatse aanwezige volkstuinen, waarmee de verkeersveiligheid op de Tuinbouwweg zou worden vergroot. Ook zal met de bouw van een woning een kwaliteitsverbetering worden bereikt omdat deze een deel van het zicht op de volkstuinen zal wegnemen.

De raad is volgens hem niet juist ingelicht, nu deze punten uit zijn zienswijze ten onrechte niet aan de raad zijn voorgelegd, aldus [appellant sub 6].

9.1. Aan het perceel tussen [locatie 7] en [locatie 8] is de bestemming "Recreatie - 2" met de aanduiding "kas" toegekend.

Op gronden met deze bestemming is op grond van artikel 12, lid 12.1, van de planregels de bouw van een woning niet toegestaan.

9.2. De Afdeling overweegt dat in de zienswijzennota geen grond kan worden gevonden voor het oordeel dat de raad bij zijn besluitvorming niet op de hoogte is geweest van alle bezwaren en argumenten uit de zienswijze van [appellant sub 6] en deze daarom niet bij die besluitvorming heeft betrokken. Dit betoog faalt.

9.3. Vast staat dat de gronden van [appellant sub 6] op grond van artikel 3.1 van de PRV als landelijk gebied zijn aangewezen.

Voor dat gebied geldt op grond van artikel 3.2 van de PRV een verstedelijkingsverbod. De nieuwbouw van woningen wordt gezien als verstedelijking.

In het vervolg van de PRV is een aantal mogelijkheden opgenomen om een uitzondering op het verstedelijkingsverbod te maken.

In artikel 3.5 van de PRV wordt verstedelijking in bebouwingsenclaves en bebouwingslinten toegestaan onder voorwaarde dat gelijktijdig met de verstedelijking de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd, dat de bebouwing niet plaats vindt buiten de bestaande

bebouwingsenclaves of bebouwingslinten en dat de belangen van bestaande omringende functies niet onevenredig worden aangetast.

9.4. De vraag is of wordt voldaan aan artikel 3.5, eerste lid, onder a, van de PRV, namelijk de voorwaarde dat gelijktijdig met de verstedelijking de ruimtelijke kwaliteit moet worden verhoogd.

De stelling van [appellant sub 6] dat ter plaatse sprake is van lintbebouwing en dat een woning op zijn perceel zou passen bij de aanwezige bebouwing die volgens hem als lintbebouwing moet worden aangemerkt, is dus op zichzelf niet voldoende grond voor afwijking van het verstedelijkingsverbod. Zoals hiervoor is overwogen dient ook in een dergelijk geval te worden voldaan aan de eis dat de nieuwe bebouwing tot kwaliteitsverbetering van de omgeving leidt.

9.5. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad de door [appellant sub 6] geboden mogelijkheid om een deel van zijn grond als parkeerplaats te gebruiken, waardoor de verkeersveiligheid op de Tuinbouwweg wordt gediend, niet hoeven aanmerken als een kwaliteitsverbetering die in verhouding staat tot de verstedelijking op het perceel aan de Tuinbouwweg als gevolg van de bouw van een woning. Daarbij heeft de raad betekenis kunnen hechten aan het feit dat de parkeerplaatsen al hadden moeten zijn aangebracht en op grond van het plan ook kunnen worden aangelegd.

De raad heeft verder naar voren gebracht dat betwijfeld moet worden of met het afschermen van het volkstuincomplex een groot belang is gediend en dat dat belang in ieder geval niet in een redelijke verhouding staat tot de bouw van een nieuwe woning in het landelijk gebied. De Afdeling acht dit standpunt niet onredelijk.

Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat de raad zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat het mogelijk maken van een woning ter plaatse in strijd is met artikel 3.5 van de PRV

Het betoog faalt.

9.6. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellant sub 6] ongegrond. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Het beroep van [appellant sub 7]

10. Het beroep van [appellant sub 7] gaat over het perceel [locatie 9] en is onder meer gericht tegen artikel 20, lid 20.2, onder e, sub 4, van de planregels. Hierin is bepaald dat op de als "Woongebied" aangewezen gronden op een voormalige verblijfsrecreatief park, de inhoud van het hoofdbouw maximaal 250 m³ mag bedragen.

[appellant sub 7] voert aan dat dit 600 m³ moet zijn, zoals dat volgens hem ook in het vorige bestemmingsplan is toegestaan. Subsidiar voert hij aan dat, als een inhoud van de woningen van 600 m³ niet kan worden toegestaan, een inhoud van 350 m³ mogelijk zou moeten worden gemaakt, zoals dat in het ontwerpplan was opgenomen.

Een maximaal toegestane inhoud van 250 m³ leidt volgens hem tot grote beperkingen in de mogelijkheden van vernieuwing van de woningen, terwijl vernieuwing noodzakelijk is, omdat het hier gaat om chalets die dateren uit 1980 en een gemiddelde levensduur hebben van 25 jaar.

Hij heeft verder aangevoerd dat 250 m³ de inhoud is van een recreatiewoning en niet van een woning en dat het door de beperking van de inhoud van de chalets tot 250 m³ bijna

onmogelijk wordt om aan de huidige wooneisen te voldoen, waaronder voorwaarden ten aanzien van isolatie. De kavels bieden volgens hem ook voldoende ruimte voor grotere woningen, omdat deze kavels ruimer zijn dan die bij de meeste rijtjeswoningen en bovendien voor 50% bebouwd mogen worden.

De beperking van de inhoud van de woningen tot 250 m³ zal verder leiden tot waardevermindering daarvan, aldus [appellant sub 7].

10.1. De Afdeling overweegt dat uit de stukken blijkt dat bij de voorbereiding van het plan uitvoerig overleg is geweest met de provincie Utrecht, wat heeft geleid tot een voor de gemeente Stichtse Vecht unieke regeling. Bij deze regeling is het mogelijk gemaakt om, onder strikte voorwaarden, permanent bewoonde recreatiewoningen in de directe omgeving van de Maarsseveense Plassen te bestemmen tot reguliere woningen. Daarbij is het volume van die woningen door de provincie uitdrukkelijk begrensd op 250 m³.

In artikel 19, lid 19.2, onder e, sub 8, van de planregels van het ontwerpplan was een maximaal toegestane inhoud van de woningen van 350 m³ opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen hiertegen van de provincie Utrecht en omwonenden, is de inhoud van (recreatie)woningen in het plan vastgesteld op maximaal 250 m³.

De Afdeling overweegt dat de raad bij de vaststelling van de maximaal toegestane inhoud van de voormalige recreatiewoningen in redelijkheid belang heeft kunnen toekennen aan het feit dat de mogelijkheid om in dit geval permanente bewoning van recreatiewoningen toe te staan het resultaat is geweest van langdurige onderhandelingen met de provincie Utrecht, waarbij de provincie voor een beperkt aantal recreatieterreinen permanente bewoning ruimtelijk aanvaardbaar heeft geacht mits de omvang van die woningen beperkt zou worden.

Daarbij merkt de Afdeling op dat de stelling van [appellant sub 7] dat het voormalige bestemmingsplan "Maarsseveense Plassen e.o." (2009) wel woningen met een inhoud van 600 m³ toeliet, niet kan worden gevolgd. Mogelijk heeft [appellant sub 7] hier de planregels voor ogen die onder de bestemming "Wonen" gingen over de bouwmogelijkheden bij reguliere woningen, ofwel niet-zijnde voormalige recreatiewoningen. Die planregels waren echter niet van toepassing op de toegestane omvang van recreatiewoningen waaraan - met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit dat plan - een woonbestemming kon worden toegekend.

Wat de eventuele nadelige invloed van het plan op dit punt op de waarde van de woning van [appellant sub 7] betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan hij heeft gedaan.

Het betoog faalt.

10.2. Het beroep van [appellant sub 7] strekt er tevens toe dat in het plan 20 m² aan voorerfbebouwing wordt toegestaan. Hij voert daarbij aan dat dit in het ontwerpplan was opgenomen, dat mogelijke voorerfbebouwing geen afbreuk zal doen aan de omgeving omdat het voorerf niet aan een openbare weg ligt en dat de weg op veel plaatsen is afgeschermd met schuttingen en hoge hagen.

10.2.1. In artikel 19, lid 19.2, onder e, sub 8, van het ontwerpplan was de mogelijkheid opgenomen om maximaal 20 m² aan bouwwerken voor de voorgevel van het hoofdgebouw te bouwen. In artikel 19 van het vastgestelde plan is deze mogelijkheid komen te vervallen.

De raad heeft naar voren gebracht dat het voormalige recreatieterrein Molenpolder een

bijzondere inrichting heeft die is voortgekomen uit bouwactiviteiten waarvoor in het verleden geen vergunning is verleend. De raad stelt zich - naar de Afdeling begrijpt - ten doel om de hierdoor veroorzaakte rommelige aanblik niet te vergroten door middel van het toestaan van bebouwing voor de gevel van de hoofdgebouwen. De Afdeling acht dit uitgangspunt niet onredelijk. Zij ziet dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen afzien van het in het plan opnemen van artikel 19, lid 19.2, onder e, sub 8, van de regels van het ontwerpplan, waarin voorerfbebouwing met een maximale omvang van 20 m² in het plan bij recht was toegestaan.

Overigens heeft de raad er op gewezen dat voor individuele gevallen een beroep kan worden gedaan op de het gemeentelijke afwijkingenbeleid, ofwel de gemeentelijke beleidsregels voor planologische kruimelgevallen. Om daarvoor een toetsingskader te bieden zal volgens de raad een beeldkwaliteitsplan worden vastgesteld, waarin in sommige gevallen ook bouwwerken voor de voorgevel zullen kunnen worden toestaan.

Het betoog faalt.

10.3. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellant sub 7] ongegrond. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Het beroep van [appellant sub 8]

11. Ter zitting heeft [appellant sub 8] haar beroepsgrond over de objectiviteit van het akoestische onderzoek dat aan het plan ten grondslag is gelegd en haar bezwaren tegen artikel 13.4, artikel 17.2, lid 17.2.2, onder b en c, en artikel 17.3, lid 17.3.2 en lid 17.3.3, van de planregels ingetrokken.

11.1. [appellant sub 8], die woont aan de [locatie 10], kan zich niet verenigen met het gebruik van een terras bij het naast haar woning gelegen restaurant "De Drie Biggetjes". Zij vreest met name voor ernstige geluidsoverlast. Dit zal een onaanvaardbare inbreuk op haar woonomgeving opleveren en tot belemmeringen voor haar bedrijfsvoering leiden. Zij stelt daarbij dat de raad er bij de besluitvorming ten onrechte vanuit is gegaan dat het terras geen functiewijziging en verruiming van de planologische mogelijkheden ter plaatse betekent.

[appellant sub 8] betwijfelt of het akoestische onderzoek dat aan het plan ten grondslag is gelegd betrouwbaar is. Zij betoogt daarbij dat bij de besluitvorming niet of onvoldoende is ingegaan op het rapport van bureau Peutz van 10 april 2017 dat zij in de zienswijzenfase heeft overgelegd. Bovendien zijn volgens haar door een medewerker van bureau Peutz in een mail van 4 december 2017 op verscheidene punten vraagtekens gezet bij de conclusies van het aan het plan ten grondslag gelegde akoestische onderzoek van 1 september 2017.

Zij heeft voorts meer algemeen betoogd dat in de nota van zienswijzen niet, althans onvoldoende, is ingegaan op haar zienswijze.

11.2. De raad heeft naar voren gebracht dat voor de horecavoorziening een in rechte onaantastbare exploitatie- en drank- en horecaverunning aanwezig is en dat de bestaande horecabestemming passend is en geen onevenredige negatieve effecten heeft op het woon- en leefklimaat in de omgeving daarvan. Volgens de raad volgt uit akoestisch onderzoek hetzelfde voor de gevolgen voor de omgeving van gebruik van het terras bij het restaurant.

11.3. In het plan zijn aan delen van de gronden de bestemmingen "Horeca", "Water" en "Verkeer" toegekend, met op de locatie van de steiger bij het restaurant de aanduiding "terras".

Op grond van de artikelen 17, lid 17.1, onder p, en artikel 18, lid 18.1, onder g, van de

planregels is ter plaatse van de gronden met de bestemmingen "Verkeer" en "Water" ter hoogte van de aanduiding "terras", een terras bij een horecagelegenheid toegestaan. In artikel 1, lid 1.108, wordt onder terras bij horeca verstaan:

"een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt".

11.4. Restaurant "De Drie Biggetjes" ligt op het voormalige chaletpark De Molenpolder. De dichtstbijzijnde woning, op het perceel Westbroekse Binnenweg no. 42a, ligt ten noorden van het restaurant, op ongeveer 25 m van het geplande terras. Het perceel van [appellant sub 8] ligt ten noordwesten van het restaurant, op ongeveer 38 m van het terras.

11.5. De Afdeling stelt voorop dat geen aanleiding bestaat voor het oordeel dat de wijze waarop de raad de naar voren gebrachte zienswijzen heeft behandeld in strijd is met artikel 3:46 van de Awb.

Artikel 3:46 van de Awb verzet zich er niet tegen dat de raad de zienswijzen samengevat weergeeft. Dat niet op ieder argument ter ondersteuning van een zienswijze afzonderlijk is ingegaan, is op zichzelf geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit niet voldoende is gemotiveerd. Niet is gebleken dat bepaalde bezwaren of argumenten niet in de overwegingen zijn betrokken.

Dit betoog faalt.

11.6. Vast staat dat het gebruik van de bestaande steiger bij het restaurant als terras een nieuwe functie is, nu dit gebruik pas bij het voorliggende plan voor het eerst mogelijk is gemaakt.

Vast staat voorts dat de maximale omvang van het terras op grond van het vlak op de planverbeelding met de functieaanduiding "terras" in het plan is beperkt tot 70 m².

11.7. In opdracht van de raad is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het terras bij het restaurant voor het woon- en leefklimaat in de directe omgeving. De resultaten daarvan staan in een rapport van Het GeluidBuro van 1 september 2017, dat namens de gemeente Stichtse Vecht op 31 oktober 2017 is gecontroleerd en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Regio Utrecht.

11.8. De raad heeft voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat in de omliggende woningen aangesloten bij de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 2009 (hierna: VNG-brochure). Daarbij heeft de raad vermeld dat in dit geval niet aan de richtafstanden maar aan de richtwaarden van de VNG-brochure is getoetst, omdat daarin voor terrassen geen richtafstanden zijn opgenomen.

De raad heeft de omgeving van het restaurant verder aangemerkt als een 'rustige woonwijk of rustig buitengebied' en heeft bij de beoordeling van de te verwachten geluidniveaus van het terras als maatstaf de in de brochure aanbevolen richtwaarden gehanteerd, te weten 40 dB(A) voor de gemiddelde geluidniveaus en 60 dB(A) voor piekgeluiden, optredend op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen.

In het rapport is de woning aan de Westbroekse Binnenweg 42a als maatgevend beschouwd.

De Afdeling acht het uitgangspunt van de raad dat in dit geval aan de richtwaarden van de VNG-brochure kon worden getoetst en de daarbij door de raad gehanteerde waarden niet onredelijk.

De Afdeling ziet geen grond voor het oordeel dat de raad niet op grond van het door Het GeluidBuro uitgevoerde onderzoek heeft mogen concluderen dat bij de woning van [appellant sub 8] aan de gehanteerde richtwaarden kan worden voldaan.

Daarbij is uitgegaan van een maximale bezetting van het terras met 36 personen. In het rapport is uitgegaan van de geluidniveaus die worden veroorzaakt als 40% van die personen continu en op gewone toon praat, en is ook rekening gehouden met het geluidniveau van een luid roepend persoon.

De Afdeling overweegt dat de raad zijn beoordeling van te verwachten geluidniveaus op representatieve uitgangspunten moet baseren.

Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad voor een representatieve situatie niet in redelijkheid hoeven uit te gaan van een terras vol luid roepende mensen. Ook valt niet in te zien waarom onder een representatieve invulling van het gebruik van het terras bij het restaurant de door [appellant sub 8] gevreesde grootschalige verspreiding van de bezoekers over de inrit en het parkeerterrein bij het restaurant zou moeten worden betrokken.

De Afdeling ziet ook overigens in wat [appellant sub 8] heeft aangevoerd geen grond voor het oordeel dat in de rapporten van Het GeluidBuro en de Omgevingsdienst Regio Utrecht onvoldoende representatieve uitgangspunten zijn gehanteerd.

In wat [appellant sub 8] op grond van de door haar overgelegde rapporten heeft aangevoerd wordt ook verder geen aanleiding gezien voor het oordeel dat de akoestische onderzoeken zodanige onjuistheden of leemten in kennis vertonen, dat de raad die niet in redelijkheid aan het besluit ten grondslag heeft mogen leggen. Daarbij wijst de Afdeling er met name op dat de conclusies van het rapport van Peutz van 10 april 2017 zijn gebaseerd op een aanzienlijk grotere omvang van het terras, met een capaciteit voor 100 à 200 personen, waarvan in het ontwerpplan nog werd uitgegaan. Omdat het vastgestelde plan voorziet in een kleiner terras, heeft de raad daarop niet verder hoeven ingaan.

11.9. De raad heeft zich op het standpunt kunnen stellen dat, anders dan [appellant sub 8] heeft betoogd, in dit geval geen nieuw akoestisch onderzoek naar het restaurant hoefde te worden ingesteld, onder meer omdat het hier gaat om een reeds lang bestaand en vergund restaurant.

[appellant sub 8] heeft geen bijzondere omstandigheden aangevoerd op grond waarvan zou moeten worden geoordeeld dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat ten gevolge van het bestaande restaurant geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse kan worden gewaarborgd.

De raad heeft daarbij mede van belang kunnen achten dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het plan zijn beperkt door het bouwvlak strak om het bestaande gebouw te leggen en dat het nieuwe bestemmingsvlak voor horeca veel kleiner is dan in het vorige bestemmingsplan, doordat de bestaande parkeerplaats en ontsluitingsweg niet langer voor horecadoeleinden zijn bestemd maar voor "Verkeer". Bovendien heeft de raad terecht van betekenis geacht dat de bestemming "Horeca" verder van het perceel van [appellant sub 8] is komen te liggen en niet langer aan haar perceel grenst.

Niet aannemelijk is verder dat de uitbreiding met een onverwarmd terras van maximaal 70 m²

zal leiden tot zo'n toename van de capaciteit van het restaurant, dat de raad er niet van heeft kunnen afzien om een meer omvattend akoestisch onderzoek te verrichten dan hij heeft gedaan.

11.10. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad heeft zich op basis van het voorgaande in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat voor onaanvaardbare geluidhinder van de horecavoorziening met terras niet hoeft te worden gevreesd. Daarbij betreft de Afdeling nog dat de raad naar aanleiding van de zienswijze van [appellant sub 8] in artikel 17.3, lid 17.3.3, en artikel 18.3, lid 18.3.3, van de planregels, in afwijking van de ruimere bepaling in de exploitatievergunning, de sluitingstijd van het terras heeft bepaald op 23.00 u.

11.11. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellant sub 8] ongegrond. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Het beroep van [appellant sub 9]

12. [appellant sub 9] kan zich niet verenigen met de planologische regeling voor zijn gronden tussen de percelen [locatie 11] en [locatie 12], waarbij het toegekende agrarische bouwvlak is beperkt tot de omtrek van de bestaande kas, terwijl voor zijn gronden niet de mogelijkheid van woningbouw is opgenomen.

Hij stelt in dat verband dat de raad zijn woningbouwplannen, zoals die al vanaf 2013 bij de gemeente bekend waren, bij de vaststelling van het plan had moeten betrekken. Ook had de raad volgens hem bij de planvaststelling rekening moeten houden met zijn aanbod om in ruil voor de woningbouw over te gaan tot sloop van de twee kassen, waarvan de oprichting bij een bouwvergunning uit 2001 was vergund.

De raad is er naar zijn mening ten onrechte van uitgegaan dat ten tijde van de planvaststelling sprake was van een in rechte onaantastbare intrekking van de bouwvergunning voor de tweede kas. Hij heeft daarbij aangevoerd dat hij op 14 juni 2017 bezwaar heeft gemaakt tegen het intrekkingbesluit. Dit was volgens [appellant sub 9] tijdig, omdat hij het intrekkingbesluit van 9 februari 2017 pas op 24 mei 2017 had ontvangen.

Een en ander betekent volgens hem dat als het woningbouwplan op enig moment in procedure wordt gebracht, ten onrechte opnieuw een volledige planologische afweging moet plaatsvinden, inclusief rechtsbescherming voor derden.

[appellant sub 9] heeft ter zitting benadrukt met zijn beroep zijn bestaande rechten zeker te willen stellen.

12.1. De raad heeft naar voren gebracht dat, omdat het door [appellant sub 9] ingediende verzoek om op zijn gronden woningen te mogen bouwen niet in overeenstemming was met gemeentelijk en provinciaal beleid en ten tijde van de planvaststelling geen zelfstandige planologische procedure was doorlopen, het voornemen van [appellant sub 9] niet is meegenomen in het plan. De raad heeft daarbij verklaard dat ten tijde van de planvaststelling al sprake was van een in rechte onaantastbaar besluit tot intrekking van de vergunning voor de bouw van de tweede kas op het perceel van [appellant sub 9].

De raad heeft verder verklaard dat het college van burgemeester en wethouders rond de vaststelling van het plan heeft besloten om voor het kassencomplex van [appellant sub 9] toepassing te geven aan de provinciale "ruimte-voor-ruimteregeling" voor de bouw van vier woningen. Volgens de raad is dit [appellant sub 9] bij brief van 15 maart 2018 meegedeeld, met de uitdrukkelijke vermelding dat daarvoor een aparte planologische procedure zou moeten worden doorlopen en dat over de haalbaarheid van die ruimtelijke ontwikkeling geen

garanties konden worden geboden.

12.2. Aan de gronden tussen de [locatie 11] en [locatie 12] is de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden" toegekend, met voor het bebouwde gedeelte van de gronden de aanduiding "glastuinbouw".

12.3. De Afdeling gaat uit van de volgende tussen partijen vaststaande feiten en omstandigheden.

Op 17 december 2001 is aan de rechtsvoorganger van [appellant sub 9] een bouwvergunning verleend voor de realisering op de gronden van twee kassen met een totale oppervlakte van ongeveer 32.000 m². Van de bouwvergunning is destijds gedeeltelijk gebruik gemaakt door de bouw van een kas van 17.000 m².

Op 9 april 2013 heeft [appellant sub 9], die sinds 2013 eigenaar is van het perceel met opstallen, de gemeente verzocht om ter plaatse zes levensloopbestendige woningen te mogen bouwen.

[appellant sub 9] heeft daarbij verklaard de bestaande, leegstaande kas van 17.000 m² te zullen slopen en van de verleende bouwvergunning voor een tweede kas van 15.000 m² geen gebruik te zullen maken, zodat een (glas)oppervlakte van 32.000 m² zou vrijkomen.

Op 9 februari 2017 is de vergunning voor de bouw van de kassen op het perceel ingetrokken, voor zover daar geen gebruik van was gemaakt. Op 14 juni 2017 heeft [appellant sub 9] tegen het intrekingsbesluit van 9 februari 2017 bezwaar gemaakt.

Op 15 maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders meegedeeld dat in ruil voor de bestaande kas en het bedrijfsgebouw de bouw van maximaal vier woningen mogelijk zou kunnen worden toegestaan, een en ander onder voorbehoud van provinciale medewerking en andere randvoorwaarden en onder de mededeling dat een aparte procedure moest worden doorlopen omdat de ruimtelijke ontwikkeling niet binnen het plan paste.

12.4. De Afdeling wijst er op dat het beroep van [appellant sub 9] er met name op is gericht om zijn onder het vorige plan bestaande rechten wat betreft de tweede kas in dit plan te handhaven, om een goede onderhandelingspositie te houden om ter plaatse woningen te mogen bouwen.

[appellant sub 9] kan dit met zijn beroep echter niet bereiken. De raad heeft zich terecht op het standpunt gesteld dat hij bij de vaststelling van het plan moest beoordelen of de aanwezigheid van de tweede kas vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar kon worden geacht. Los daarvan moet de vraag worden beantwoord of de raad de plannen van [appellant sub 9] om ter plaatse woningen te bouwen al dan niet in redelijkheid niet in het plan heeft kunnen opnemen.

Hierover wordt het volgende overwogen.

12.5. Vast staat dat het perceel van [appellant sub 9] ligt in landelijk gebied. Voor dat gebied geldt op grond van artikel 3.2 van de PRV een verstedelijkingsverbod. De nieuwbouw van de woningen wordt gezien als verstedelijking.

De Afdeling overweegt dat het bestemmingsplan overwegend consoliderend van aard is. Daarbij is volgens de raad met name rekening gehouden met de bestaande en de vergunde situatie en is terughoudend omgegaan met nieuwe ontwikkelingen.

Vast staat dat het besluit van 9 februari 2017 tot intrekking van de vergunning voor de bouw

van de tweede kas op het moment van de vaststelling van het voorliggende plan op 30 januari 2018 van kracht was. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad het intrekkingsbesluit dan ook bij de vaststelling van het plan mogen betrekken en ervan uit mogen gaan dat ten tijde van de vaststelling van het plan geen sprake meer was van een bestaande vergunning. De raad heeft zich dan ook op het standpunt kunnen stellen dat voor de bouw van een tweede kas geen sprake was van vergunde rechten die planologisch moesten worden ingepast.

In het plan is het bouwvlak voor kassenbouw ter plaatse volgens de raad voorts beperkt tot de omtrek van de bestaande kas, in verband met de wens om toename van de stikstofdepositie op dichtbij gelegen Natura 2000 gebied ten gevolge van nieuwe ontwikkelingen te voorkomen. Daarvoor is het beleid gehanteerd om slechts binnen de bouwvlakken van rendabele bedrijven uitbreidingsruimte beschikbaar te houden en de bouwvlakken van andere bedrijven rond de bestaande bebouwing te leggen. De Afdeling acht dit beleid niet onredelijk.

Mede gelet op de zienswijze van [appellant sub 9] van 16 december 2016 tegen het voornemen om de bouwvergunning voor de tweede kas in te trekken, waarin hij heeft verklaard de exploitatie van de bestaande kas als niet rendabel te beschouwen, heeft de raad er van mogen uitgaan dat ter plaatse geen sprake was van een rendabele exploitatie. De enkele opmerking van [appellant sub 9] ter zitting dat de kas op dit moment intensief wordt gebruikt voor biologische teelt, is onvoldoende voor het oordeel dat de raad bij de planvaststelling niet van een onrendabel kasbedrijf heeft mogen uitgaan.

Het aangevoerde geeft daarom geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid voor de omvang van het toegekende bouwvlak heeft kunnen kiezen.

12.6. Vast staat dat [appellant sub 9] in 2013 een verzoek bij de gemeente heeft ingediend om op de locatie aan de Westbroekse Binnenweg zes woningen te mogen bouwen.

Dit plan was volgens de raad ruimtelijk gezien niet aanvaardbaar. De raad heeft er daarbij op gewezen dat het voornemen niet voldeed aan de voorwaarde in artikel 3.11 van de PRV, dat bij kassen voor de bouw van één woning 5.000 m² aan bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt. In ruil voor de sloop van de bestaande kas van 17.000 m² en het bedrijfsgebouw zou volgens de raad de bouw van hooguit vier woningen mogelijk zijn en alleen als daarbij zou worden aangetoond dat dit zou leiden tot kwaliteitsverbetering, zodat maatwerk zou kunnen worden geboden.

Geconcludeerd moet dan ook worden dat de raad de door [appellant sub 9] ingediende woningbouwplannen in redelijkheid niet in het plan heeft opgenomen.

12.7. Ter zitting is komen vast te staan dat [appellant sub 9] op dit moment op de gronden tussen de [locatie 11] en [locatie 12] vier woningen wil bouwen. De raad heeft er daarbij op gewezen dat de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.6, lid 3.6.2, van de planregels, om de bestemming van de agrarische gronden in combinatie met de provinciale "ruimte-voor-ruimteregeling" te wijzigen in de bestemming "Wonen" en "Tuin" hier niet kan worden toegepast, omdat niet wordt voldaan aan de daarvoor vereiste oppervlakte aan te slopen kassen. Om vier woningen mogelijk te maken moet volgens de raad maatwerk worden geleverd en moet het bestemmingsplan worden herzien.

Ter zitting is gebleken dat dit ook in de bedoeling van de raad ligt, dat de gesprekken met de provincie over de door [appellant sub 9] ter plaatse gewenste woningbouw in een vergevorderd stadium zijn en dat daarover op hoofdlijnen positief wordt gedacht.

12.8. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellant sub 9] ongegrond. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Conclusie

12.9. Gelet op wat hiervoor in 8.2 is overwogen, is de conclusie dat het bestreden besluit, voor zover het betreft de vaststelling van de bestemming "Natuur" met betrekking tot de gronden op het perceel [locatie 6], is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep van [appellant sub 5] en anderen is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre moet worden vernietigd.

De beroepen van [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3], De Molenpolder B.V. en anderen, [appellant sub 6], [appellant sub 7], [appellant sub 8] en [appellant sub 9] zijn ongegrond.

12.10. De raad moet ten aanzien van [appellant sub 5] en anderen op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten worden veroordeeld.

Wat betreft de overige appellanten bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

12.11. In het verweerschrift is verzocht om de raad op grond van artikel 8:51d van de Awb op te dragen de gebreken door middel van een bestuurlijke lus te herstellen.

Naar ter zitting is gebleken zal het plan, onder andere als gevolg van de naar voren gebrachte beroepsgronden en de 2e partiële herziening van de PRV, op niet al te lange termijn worden herzien. Gelet op die in voorbereiding zijnde herziening van het plan ziet de Afdeling geen aanleiding voor een bestuurlijke lus.

12.12. Uit een oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellant sub 5] en anderen gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Stichtse Vecht van 30 januari 2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Maarsseveense Plassen e.o.", voor zover aan een langgerekte strook grond van 1 m breed aan de westkant van het perceel [locatie 6] in Tienhoven de bestemming "Natuur" is toegekend;

III. draagt de raad van de gemeente Stichtse Vecht op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel II wordt verwerkt op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

IV. verklaart de beroepen van [appellant sub 6], [appellant sub 7], [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B], [appellant sub 9], [appellant sub 2], [appellant sub 8], De Molenpolder B.V. en anderen en [appellant sub 1] ongegrond;

V. veroordeelt de raad van de gemeente Stichtse Vecht tot vergoeding van bij [appellant sub 5] en anderen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.024,00 (zegge: duizendvierentwintig euro), geheel toe te rekenen aan

door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Stichtse Vecht aan [appellant sub 5] en anderen het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 170,00 (zegge: honderdzeventig 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. E. Helder, voorzitter, en mr. F.D. van Heijningen en mr. D.A. Verburg, leden, in tegenwoordigheid van mr. N.T. Zijlstra, griffier.

w.g. Helder w.g. Zijlstra
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 31 juli 2019

240.

BIJLAGE

PROVINCIALE RUIMTELIJKE VERORDENING UTRECHT 2013 (HERIJKING 2016)

Artikel 2.4 Natuur Netwerk Nederland

1. Als 'Natuur Netwerk Nederland' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Natuur.
2. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Natuur Netwerk Nederland' bevat bestemmingen en regels die de wezenlijke kenmerken en waarden beschermen en in stand houden. Onder wezenlijke kenmerken en waarden worden zowel actuele als potentiële waarden verstaan.
3. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Natuur Netwerk Nederland' bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden, tenzij:
 - a. er sprake is van een groot openbaar belang en er geen reële andere mogelijkheden zijn, of de ruimtelijke ontwikkelingen nieuwe bebouwing of terreinverharding binnen omheinde militaire terreinen mogelijk maken, en
 - b. negatieve effecten voor de natuur worden zoveel mogelijk beperkt door mitigerende maatregelen en de overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd door inrichting van nieuwe natuur elders, met dien verstande dat:
 - i. de compensatie minimaal gelijkwaardig is aan het verlies aan waarden en kenmerken, en
 - ii. de compensatie plaatsvindt in aansluiting op het Natuur Netwerk Nederland (NNN), of binnen de groene contour, of binnen het NNN op een locatie waar nog nieuwe natuur moet worden ontwikkeld en dit leidt tot versnelling van realisatie van het NNN, en
 - iii. de realisatie van de compensatie, het beheer en de instandhouding daarvan zijn verzekerd op het moment van vaststelling van het ruimtelijk besluit, waarin de aantastende ruimtelijke ingreep mogelijk wordt gemaakt.

4. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Natuur Netwerk Nederland' bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan en bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende wezenlijke kenmerken en waarden.

5. Gedeputeerde Staten kunnen een gebied grenzend aan de 'Natuur Netwerk Nederland' aanwijzen als 'Natuur Netwerk Nederland' waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Natuur. Wanneer zij een gebied aanwijzen, wijzigen zij gelijktijdig het gebied 'Luchtvaartterrein' waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Verkeer en Vervoer.

Artikel 3.1 Landelijk gebied

Als 'landelijk gebied' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landelijk gebied.

Artikel 3.2 Verstedelijkingsverbod landelijk gebied

Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' bevat geen bestemmingen en regels voor verstedelijking, tenzij in deze verordening anders is bepaald.

Artikel 3.5 Bebouwingsenclaves en -linten

1. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat in bebouwingsenclaves of bebouwingslinten verstedelijking plaatsvindt, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. gelijktijdig met de verstedelijking de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd, en
- b. bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten, en
- c. belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.

2. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

Artikel 3.11 Functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie met extra woningen ("ruimte voor ruimte")

1. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten die op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw, en
- b. alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 1000 m² tot 2500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één

nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2500 m² tot 4000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4000 m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5000 m² aan bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt voor één woning. Afwijking van deze maatvoering en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, en

c. de nieuwe woning of woningen worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning, de betrokken bouwpercelen worden evenredig verkleind en de woningen worden landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, en

d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

2. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

PLANREGELS

[...]

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

[...]

3.6. Wijzigingsbevoegdheid

[...]

3.6.2 Ten behoeve van het wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' in combinatie met de ruimte voor ruimte regeling

Burgemeester en wethouders zijn, als sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf, bevoegd de bestemming van het betreffende agrarische perceel en bouwvlak te wijzigen naar de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, 'Wonen' en 'Tuin', onder voorwaarden dat:

a. de aanvrager van de wijziging aannemelijk maakt dat het agrarische bedrijf de agrarische activiteiten geheel heeft beëindigd en uit een advies van een agrarisch deskundige blijkt dat er niet langer sprake is van een agrarisch bedrijf;

b. het wijzigen van de bestemming niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen; c. het wijzigen van de bestemming aanvaardbaar is vanuit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;

d. door de situering van een woning de omliggende (agrarische) bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsuitoefening;

e. de bouwwerken landschappelijk worden ingepast en aangetoond is dat de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;

f. wordt voldaan aan de parkeernormen in hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 25 Algemene gebruiksregels artikel 25.3 parkeren.

g. een woning, afhankelijk van de landschappelijke inpassing, niet groter mag worden dan 800 m³ en een bijbehorend bouwwerk, afhankelijk van de oppervlakte van het perceel, niet groter mag worden dan 150 m²;

h. het bevoegd gezag wint, alvorens over de wijziging te beslissen op grond van een inrichtingsplan, schriftelijk advies in bij een deskundige inzake, milieu, natuur, landschap en cultuurhistorie met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder artikel 3.6.2 sub e wordt voldaan;

i. als de voormalige bedrijfsgebouwen en kassencomplexen, niet zijnde de agrarische bedrijfswoning, geheel worden gesloopt, het aantal nieuwe woningen mag worden gerealiseerd, zoals opgenomen in onderstaande tabel. Hierbij is cumulatie van sloop van kassen en bedrijfsgebouwen mogelijk;

j. als de bestaande oppervlakte aan kassen 15% minder is dan het gestelde maximum om in aanmerking te komen voor een (extra) woning is maatwerk mogelijk waarbij een extra inspanningsverplichting wordt gevraagd ten aanzien van landschaps- en/of natuurontwikkeling en/of recreatief medegebruik

Artikel 10 Natuur

10.1 De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, versterking, herstel en ontwikkeling van de aan het gebied eigen zijnde natuur- en landschapswaarden, namelijk laagveen en rietmoerassen (Oostelijke Vechtplassen, inclusief Noorderpark) met daaraan eigen zijnde flora en fauna;

b. ecologische overgang- en verbindingzones

c. water en watergangen;

d. recreatief medegebruik;

e. extensief agrarisch gebruik als weide grond passend binnen de natuurdoelstelling van het Natura 2000 gebied.

met de daarbij behorende:

f. bruggen;

g. straatmeubilair voor het recreatief medegebruik;

h. onverharde ontsluitingswegen en paden;

i. waterhuishoudkundige voorzieningen;

j. parkeervoorzieningen

k. overige functioneel met de bestemming 'Natuur' verbonden voorzieningen.

[...]

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en

wethouders de navolgende andere werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, en paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het scheuren van grasland;
- f. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
- g. het aanleggen van natuurvriendelijke oeverbeschoeiingen en steigers;
- h. het ophogen van de bestaande legakkers en het aanleggen van nieuwe legakkers.

10.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het in artikel 10.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhouden beheer betreffen gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de bestemming;
- b. uit een oogpunt van te beschermen belangen van ondergeschikte betekenis zijn.
- c. op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.

[...]

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

10.5.1 Bestemming 'Natuur' wijzigen in 'Tuin':

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de gronden met de bestemming 'Natuur' en aanduidingen, genoemd in artikel 10.1, te wijzigen in de bestemming 'Tuin' zoals bedoeld in deze regels, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging alleen kan worden toegepast bij gronden die direct aansluiten op een woonperceel en/of tuinbestemming met tuin en de betreffende gronden met de bestemming Natuur tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan in eigendom waren van de eigenaar van het woonperceel met tuinde aansluitende gronden met de bestemming wonen- en/of tuin;
- b. in aanvulling op het gestelde onder a. geldt ook dat gronden die verder meer dan 150 meter, gemeten vanaf het midden van de weg, het natuurgebied in liggen, niet in aanmerking komen voor de wijziging.
- c. de provinciale Nee-Tenzij-toets is uitgevoerd en hierop een positief advies is ontvangen van de provincie;

- d. eventuele compenserende maatregelen die voortkomen uit de Nee-Tenzij-toets zijn uitgevoerd;
- e. het wijzigen van de bestemming niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
- f. na wijziging is bouwen van bouwwerken of bouwwerken geen gebouwen zijnde op deze gronden uitgesloten.

[...]

Artikel 12 Recreatie - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. volkstuinen,
- b. ter plaatse van de aanduiding "kas" een kas,
met de daarbij behorende:
- c. bouwwerken;
- d. erven en terreinen;
- e. groenvoorzieningen en water;
- f. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- g. nutsvoorzieningen en kunstwerken;
- h. ondergrondse afvalinzamelsystemen;
- i. voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie;
- j. wegen en paden;
- k. overige functioneel met de bestemming 'Recreatie' verbonden voorzieningen.

Artikel 14 Recreatie - 4

14.1 De voor 'Recreatie - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie,
- b. ter plaatse van de aanduiding "bijgebouw" een bijgebouw en prieel,
met de daarbij behorende:
- c. zelfstandige recreatieverblijven met bijbehorende erven;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. tuin, natuur en water;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie;

h. overige functioneel met de bestemming 'Recreatie 4' verbonden voorzieningen.

14.2 Bouwregels

Op de in artikel 14.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

ten aanzien van gebouwen:

a. de goot- en bouwhoogte van recreatieverblijven respectievelijk maximaal 3 m en 5 m bedraagt;

b. de inhoud van een recreatieverblijf maximaal 250 m³ bedraagt;

c. één (1) bijbehorend bouwwerk bij een recreatieverblijf mag worden gebouwd van maximaal 10 m² en een bouwhoogte van maximaal 3m;

d. ter plaatse van de aanduiding "bijgebouw" is, naast het gestelde onder c, een bijgebouw/schuur en prieel toegestaan waarvan de maatvoering zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, geldt als maximaal toegestaan;

e. de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m bedraagt.

ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

f. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedraagt dan:

1. 1 m op de gronden vóór de naar een openbare weg gekeerde gevel;

2. 2 m op de overige gronden;

g. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer bedraagt dan 3 m;

h. het aanleggen van natuurvriendelijke oeverbeschoeiingen en steigers.

Artikel 17 Verkeer

17.1 Bestemmingsomschrijving.

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en paden;

b. reclameborden; (reclamezuilen en billboards)

c. parkeervoorzieningen

d. het houden van evenementen binnen de aanduiding "evenemententerrein"

e. bruggen kunst werken;

f. geluidwerende voorzieningen;

g. groenvoorzieningen en water;

h. in- en uitritten;

i. kunstobjecten en straatmeubilair;

- j. sport- en speelvoorzieningen
 - k. nutsvoorzieningen;
 - l. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - m. ondergrondse afvalinzamelsystemen;
 - n. voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie;
 - o. overige functioneel met de bestemming 'Verkeer' verbonden voorzieningen;
 - p. ter hoogte van de aanduiding "terras" is een terras bij een horecagelegenheid toegestaan.
2. de oppervlakte van gebouwen niet meer bedraagt dan 15 m².

17.2 Bouwregels

[...]

17.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt niet meer dan 10 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt niet meer dan 10 m;
- d. de bouwhoogte van straatmeubilair, en reclameborden bedraagt niet meer dan 6 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

Artikel 17.3. Specifieke gebruiksregels

17.3.1 Strijdig gebruik

Zie hiervoor hoofdstuk 3 Algemene regels onder artikel 25 Algemene gebruiksregels artikel 25.2 strijdig gebruik.

17.3.2 Specifieke gebruiksregels ten aanzien van evenementen en incidentele festiviteiten.

Binnen de inrichting "recreatieterrein de Maarsseveense Plassen" is het toegestaan:

- a. Evenementen en incidentele festiviteiten te organiseren die passen binnen de reguliere geluidsnormen van het Activiteitenbesluit (afdeling 2.8);
- b. Maximaal 12 dagen per jaar ontheffing te verlenen van de onder a genoemde normen van het Activiteitenbesluit ten behoeve van een evenement of incidentele festiviteit waarbij de volgende voorwaarden in acht worden genomen:
 - 1. de 12 dagen ontheffing gelden voor de inrichting "recreatieterrein de Maarsseveense Plassen";

(-).

17.3.3 Specifieke gebruiksregels ten aanzien van openingstijden terras

Ten aanzien van het terras bij de horecagelegenheid geldt dat het terras om 23.00 uur

gesloten moet zijn.

Artikel 18 Water

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterlopen;
- b. waterhuishouding;
- c. recreatief gebruik;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden' zijn de ronden ook bestemd voor het behoud, versterking en herstel van daar voorkomende, dan wel daaraan eigen zijnde landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden, namelijk een langgerekt slotenpatroon dat kenmerkend is voor het veenweidegebied, en de turfsteekgaten tussen de Kleine Plas en Tuinbouwweg;
- e. ligplaatsen voor recreatievaartuigen;
- f. steigers;
- g. ter hoogte van de aanduiding "terras" is een terras bij een horecagelegenheid toegestaan.

met de daarbij behorende:

- h. bruggen, sluizen, waterhuishoudkundige voorzieningen, beschoeiingen en overige kunstwerken;
- i. afmeervoorzieningen;
- j. trailerhelling;
- k. recreatievoorzieningen;
- l. kruisende wegen en paden;
- m. overige functioneel met de bestemming 'Water' verbonden voorzieningen.

[...]

18.3 Specifieke gebruiksregels

[...]

18.3.2 Specifieke gebruiksregels ten aanzien van openingstijden terras

Ten aanzien van het terras bij de horecagelegenheid geldt dat het terras om 23.00 uur gesloten moet zijn.

Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis; b. ter plaatse van de aanduiding "voormalig agrarisch bedrijf" de bestaande voormalige bedrijfswoning en het

bestaande oppervlak aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing;
c. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" een natuurgeneeskundig gezondheidscentrum met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken
- e. erven en tuinen;
- f. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen en water;
- i. overige functioneel met het wonen verbonden voorzieningen.

19.2 Bouwregels

Op de in artikel 19.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

ten aanzien van hoofdgebouwen:

- a. deze uitsluitend worden gebouwd binnen op de verbeelding aangegeven bouwvlakken;
- b. per bouwvlak niet meer dan het aantal woningen wordt gebouwd overeenkomstig de binnen dit bouwvlak op de verbeelding aangegeven aanduiding "maximum aantal wooneenheden"; en indien deze aanduiding niet is opgenomen, niet meer dan een (1) woning binnen het bouwvlak wordt gebouwd.
- c. ter plaatse van de aanduiding "wonen uitgesloten" is geen zelfstandige woning maar enkel bijbehorende bouwwerken conform het bepaalde in artikel 19.2 sub i en artikel 19.2 sub j toegestaan;
- d. de inhoud van het hoofdgebouw maximaal 650 m³ bedraagt;
- e. de goothoogte en bouwhoogte van het hoofdgebouw maximaal respectievelijk 4,5 m en 10 m bedraagt, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- f. in afwijking van hetgeen onder artikel 19.2 sub d en artikel 19.2 sub e het hoofdgebouw binnen de aanduiding "voormalige recreatiewoning" maximaal 250 m³ bedraagt met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 m en 5 m.
- g. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" een gebouw van maximaal 1000 m² toegestaan met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 m en 6 m;
- h. Een hoofdgebouw slechts één (1) officiële voorkant heeft namelijk de kant die naar de openbare weg is gekeerd en waar in de meeste gevallen de voordeur is.

Artikel 20 Woongebied (voormalig verblijfsrecreatief park)

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken;
- c. erven en tuinen;
- d. wegen en paden;
- e. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. (ondergrondse) afvalinzamelsystemen;
- j. straatmeubilair;
- k. water en waterhuishoudelijke voorzieningen
- l. bruggen, dammen en duikers;
- m. groenvoorzieningen;
- n. voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie;
- o. overige functioneel met het wonen verbonden voorzieningen.

20.2 Bouwregels

Op de in artikel 20.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. het totaal aantal woningen binnen het woongebied niet meer bedraagt dan op de verbeelding aangegeven aanduiding "maximum aantal wooneenheden";
- b. per afzonderlijk bouwperceel maximaal 1 hoofgebouw is toegestaan voor één (1) woning;
- c. de oppervlakte van elk afzonderlijk bouwperceel minimaal 150 m² bedraagt, een groter perceel geeft geen recht op een grotere woning;
- d. het totale bebouwingspercentage per afzonderlijk bouwperceel maximaal 50% bedraagt, waarbij de regels onder sub e in acht moeten worden genomen;
- e. per afzonderlijk bouwperceel ten aanzien van de gebouwen de volgende regels gelden:
 - 1. de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 3 m;
 - 2. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 5 m;
 - 3. de afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de (openbare)weg of de dichtstbijzijnde verkeersbestemming bedraagt minimaal 1,50 m onder voorwaarde dat dit niet ten koste gaat van een parkeerplaats op eigen erf;
 - 4. de inhoud van het hoofdgebouw bedraagt, afhankelijk van het genoemde percentage onder sub d, maximaal 250 m³;
 - 5. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse en achterste (bouw)perceelgrenzen

bedraagt minimaal 1,50 m;

6. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken op het achtererfgebied bedraagt, afhankelijk van het genoemde percentage onder sub d, maximaal 30 m² met een bouwhoogte van 3 m;

7. bijbehorende bouwwerken mogen vrij staan of aan het hoofdgebouw vast gebouwd worden, in welk geval de aanbouw niet hoger mag worden dan de goothoogte van het hoofdgebouw;

8. het is niet toegestaan hoofdgebouwen samen te voegen tot 1 woning van 500 m³;

f. een hoofdgebouw heeft slechts één (1) officiële voorkant namelijk de kant die naar de openbare weg is gekeerd, als er onduidelijkheid is over de voorkant zal het college van B&W de voorkant aanwijzen.

ten aanzien van bouwwerken geen gebouwen zijnde de volgende regels gelden:

g. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal:

1. 1 m op de gronden vóór de naar het openbaar gebied gekeerde gevel van het hoofdgebouw;

2. 2 m op de overige gronden;

h. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen waaronder speelvoorzieningen, bedraagt maximaal 3 m.