



Uitspraak 201402065/1/R3

Datum van uitspraak: woensdag 15 april 2015

Tegen: de raad van de gemeente De Bilt

Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Utrecht

201402065/1/R3.

Datum uitspraak: 15 april 2015

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de vereniging Bewonersvereniging de Ridderhof, gevestigd te Bilthoven,
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Résidence de Ridderhof B.V., gevestigd te Lunteren, gemeente Ede,
3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Delta Lloyd Vastgoed Kantoren B.V., gevestigd te Amsterdam,
4. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.V. Landgoed Rovérestein, gevestigd te Bilthoven en [appellant 4B], wonend te Bilthoven,
5. de commanditaire vennootschap [appellant sub 5] C.V., gevestigd te Bilthoven, appellanten,

en

de raad van de gemeente De Bilt,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 19 december 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Buitengebied De Bilt noord-oost" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Bewonersvereniging de Ridderhof, Résidence de Ridderhof, Delta Lloyd, Landgoed Rovérestein en [appellant 4B] en [appellant sub 5] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Delta Lloyd heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 9 februari 2015, waar Bewonersvereniging de Ridderhof, vertegenwoordigd door mr. G.J. Scholten, advocaat te Utrecht, Résidence de Ridderhof, vertegenwoordigd door [gemachtigde], bijgestaan door mr. I.M.C. van Leeuwen, advocaat te Arnhem, Delta Lloyd, vertegenwoordigd door [gemachtigde], bijgestaan door mr. P.C.W. Viëtor, advocaat te Amersfoort, Landgoed Rovérestein en [appellant 4B], vertegenwoordigd door machtigde, [appellant

sub 5], vertegenwoordigd door [gemachtigde], en de raad, vertegenwoordigd door J. Oosterkamp, werkzaam bij het adviesbureau BügelHajema, en T. Maas en C.M.E. Janssen, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van Landgoed Rovérestein en [appellant 4B]

2. Landgoed Rovérestein en [appellant 4B], eigenaren van het Landgoed Rovérestein aan de [locatie 1] te Bilthoven, betogen dat de raad het plandeel met de bestemming "Wonen" voor nummer [.] ten onrechte heeft vastgesteld, omdat daar nu geen kantoorfunctie is toegestaan, terwijl dit voor het beheer en de duurzame instandhouding van het landgoed van belang is. Zij voeren aan dat door ambtenaren in dienst van de gemeente het vertrouwen is gewekt dat tegen een kleinschalige kantoorruimte op het perceel geen bezwaren bestonden. Voorts betogen zij dat de door provinciale staten van Utrecht op 2 april 2013 vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (hierna: de provinciale structuurvisie) niet in de weg staat aan een kantoorfunctie op het perceel. Het provinciaal beleid voor de historische buitenplaats-zones, waar het perceel deel van uitmaakt, biedt volgens hen in het kader van de duurzame instandhouding van de buitenplaatsen en landgoederen, ruimte voor deze ontwikkeling.

2.1. De raad stelt zich op het standpunt dat een kantoorfunctie ter plaatse in strijd is met het provinciaal beleid. Voorts wijst de raad op de door hem op 29 maart 2012 vastgestelde Structuurvisie 2030, Behoud door ontwikkeling waarin staat dat er geen ruimte wordt geboden voor kantoorfuncties op bestaande landgoederen.

2.2. Het perceel heeft de bestemming "Wonen" en de aanduidingen "landgoedpark", "specifieke vorm van wonen - bestaande bebouwing", "maximum aantal bouweenheden = 2" en "aaneengebouwd".

Ingevolge artikel 15, lid 15.1, van de planregels zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor:

a. wonen;

(...);

c. tuinen en erven;

d. behoud en bescherming van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden;

e. wegen, paden en verhardingen;

f. nutsvoorzieningen;

g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het doel "wonen" is beperkt tot 1 woning per bestemmingsvlak dan wel niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven aantal woningen. Ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd" zijn twee aaneengebouwde woningen toegestaan.

Onder het doel "wonen" is mede begrepen de uitoefening van met het wonen verenigbare functies, met dien verstande dat niet meer dan 225 m² aan gebouwen per bouwperceel voor de met het wonen verenigbare functie mag worden benut, dan wel de bestaande inhoud indien het gebruik meer bedraagt.

Ingevolge artikel 22, lid 22.1.1 zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding "landgoedpark", naast de aldaar voorkomende bestemmingen, in het bijzonder bestemd voor de bescherming van de waardevolle visuele samenhang tussen landhuizen, boscomplexen, houtwallen, boomgaarden, grienden, waterpartijen en grasvelden.

2.3. Het provinciale beleid was ten tijde van de vaststelling van het plan neergelegd in de provinciale structuurvisie en in de op 4 februari 2013 door provinciale staten van Utrecht vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013-2028 (hierna: de Verordening).

Ingevolge artikel 3.5, tweede lid, van de Verordening bevat een ruimtelijk plan geen bestemmingen en regels die voorzien in nieuwvestiging van kantoren.

Ingevolge artikel 4.2, tweede lid, mag een ruimtelijk plan geen bestemmingen of regels bevatten die verstedelijking toestaan.

2.4. Gelet op de bepalingen in de Verordening is het niet toegestaan een nieuwe kantoorfunctie toe te kennen aan percelen in het plangebied. Voorts staat in de toelichting van de Verordening dat op hoofdlijnen een terughoudend beleid wordt gevoerd als het om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies gaat. De raad dient bij de vaststelling van het plan deze regels uit de Verordening in acht te nemen. Ter zitting heeft de Afdeling met partijen vastgesteld dat het voorheen geldende plan geen kantoorfunctie ter plaatse toestond. Over de inhoud van een mogelijk verleende vrijstelling voor dit perceel konden partijen geen duidelijkheid geven. Derhalve moet ervan uit worden gegaan dat er geen recht op een kantoorfunctie bestaat en een dergelijke functie nieuw zou zijn. Gelet hierop ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad ten onrechte geen kantoorfunctie heeft toegestaan. Voor zover Landgoed Rovérestein en [appellant 4B] verwijzen naar een advies dat is uitgebracht in de zaak met nr. 200902161/1/R2, die heeft geleid tot de uitspraak van 13 oktober 2010 en hieruit zou volgen dat een functie als kantoor positief zal bijdragen aan het behoud van de cultuurhistorische waarde en omringende groenstructuur, wijst de Afdeling erop dat die zaak verschilt van de aan de orde zijnde zaak. In die zaak ging het om een ander bestemmingsplan in een andere gemeente. Bovendien betrof het een advies en is hetgeen Landgoed Rovérestein en [appellant 4B] daaruit afleiden niet in de uitspraak in die zaak te lezen. Overigens wijst de Afdeling erop dat niet is gebleken dat exploitatie conform de toegekende bestemming niet mogelijk zou zijn. Landgoed Rovérestein en [appellant 4B] hebben hun stelling dat de exploitatie van het koetshuis alleen door middel van een kantoorfunctie rendabel zou zijn, niet onderbouwd. Het betoog faalt.

2.5. Over het betoog van Landgoed Rovérestein en [appellant 4B] dat het vertrouwensbeginsel is geschonden, wordt overwogen dat zij niet aannemelijk hebben gemaakt dat door of namens de raad verwachtingen zijn gewekt dat het plan in een kantoorfunctie zou voorzien. De raad heeft het plan op dit punt derhalve niet in strijd met het vertrouwensbeginsel vastgesteld. Het betoog faalt.

2.6. Gelet op het voorgaande is het beroep ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 5]

[locatie 2] te Bilthoven

3. [appellant sub 5], die eigenaar is van het landgoed Splinterenburg aan de [locatie 3] te Bilthoven, betoogt dat de raad de planregeling voor dit landgoed ten onrechte heeft vastgesteld. Zij betoogt dat ten onrechte de tuin en het erf bij de woning op het perceel [locatie 2] niet als zodanig zijn bestemd,

terwijl bij andere vrijstaande woningen in het buitengebied de tuin als zodanig is bestemd. Zij wenst dat de bestemming "Wonen" die aan de ter plaatse aanwezige woning is toegekend, wordt uitgebreid naar de tuin en het erf.

3.1. De raad stelt zich over het perceel [locatie 2] op het standpunt dat op basis van de planregeling voor dit perceel de functies tuinen en erven deel uitmaken van de bestemming "Wonen". De tuin en het erf zijn dus als zodanig bestemd. Voorts is de omvang van het plandeel met de bestemming "Wonen" afgeleid uit het vorige plan en is een vergroting hiervan niet wenselijk in het buitengebied.

3.2. Het perceel [locatie 2] heeft deels de bestemming "Wonen" " en de aanduiding "specifieke vorm van wonen - bestaande bebouwing" en deels de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden".

Ingevolge artikel 3.1, van de planregels zijn de voor "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. uitoefening van het grondgebonden bedrijf;
- b. graszodenkwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - graszodenkwekerij;
- c. uitoefening van een boomkwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bomenteelt";
- d. activiteiten bij agrarische bedrijven zoals per adres aangegeven in de bijlage "Activiteiten bij agrarische bedrijven";
- e. behoud en bescherming van landschappelijke waarden;
- f. dagrecreatie;
- g. wegen, paden en verhardingen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bijlage 1 bij de planregels bevat de in artikel 3.1, onder d, bedoelde bijlage "Activiteiten bij agrarische bedrijven". Voor de percelen [locaties 4] zijn activiteiten opgenomen die ter plaatse zijn toegestaan. Toegestaan zijn een graszodenkwekerij en bosexploitatie, alsmede de verkoop van producten samenhangend met de bosexploitatie en aanverwante artikelen voor tuin- en groenaanleg waaronder wordt verstaan: tuinhout, waaronder vlechtwerkbeschuttingen, palen, schuttingplanken, perkoenpalen en openhaardhout. Verder zijn toegestaan gras, rietmatten, kramerijen, houtveredelingsproducten, vijverfolie, landbouwplastic. Tot slot zijn toegestaan sierbestratingsproducten, waaronder tegels, klinkers en opsluitbanden.

3.3. De tuin en het erf, die niet als zodanig zouden zijn bestemd, liggen op het gedeelte van het perceel waaraan de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden" is toegekend. De beroepsgrond is, zoals ter zitting is bevestigd, dan ook tegen deze bestemming gericht. Gelet op de tekst van artikel 3.1, aanhef en onder g en h, van de planregels voorziet deze bestemming in verhardingen en groenvoorzieningen en zijn het erf en de tuin daarmee als zodanig bestemd. Het betoog, dat de tuin en het erf niet als zodanig zijn bestemd, mist dan ook feitelijke grondslag.

[locatie 5] te Bilthoven

4. Over de aanwezige bebouwing en verhardingen voor de opslag van bedrijfseigen materiaal op het perceel [locatie 5] betoogt [appellant sub 5] dat deze door de beperkte omvang van het bouwvlak ten onrechte niet in dit bouwvlak zijn opgenomen.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de feitelijke, legale situatie in het plan is opgenomen en het bouwvlak niet zonder gemotiveerd verzoek van [appellant sub 5] kan worden vergroot.

4.2. Het perceel [locatie 5] heeft de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden" en heeft deels de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - graszodenkwekerij". Verder is aan een ander deel van het perceel een bouwvlak toegekend waar maximaal 3 bedrijfswoningen zijn toegestaan. Voor de toepasselijke planregels wordt verwezen naar 3.2.

4.3. Uit de stukken blijkt dat ambtenaren van de gemeente voor de vaststelling van het plan de situatie ter plaatse hebben bekeken en de feitelijke situatie in kaart hebben gebracht. Op basis van deze inventarisatie is het bouwvlak waar maximaal 3 bedrijfswoningen zijn toegestaan, opgenomen op de verbeelding. [appellant sub 5] heeft niet aannemelijk gemaakt dat ondanks de inventarisatie ter plaatse, er legale bebouwing en verharding buiten het bouwvlak aanwezig zijn. Voor zover ter zitting is vast komen te staan dat de aanwezige verharding buiten het bouwvlak ligt, wijst de Afdeling op de in artikel 3.1, aanhef en onder g, toegestane verhardingen. De paardenstal en loods die buiten het bouwvlak staan, hebben geen relatie met het bedrijf dat [appellant sub 5] uitoefent. Voorts is niet gebleken dat de voor de oprichting van de paardenstal en loods benodigde vergunningen zijn verleend. Het is derhalve niet onredelijk dat deze niet zijn opgenomen in het bouwvlak. Het betoog faalt.

Bedrijfsactiviteiten

5. [appellant sub 5] betoogt dat ten onrechte de gebruiksmogelijkheden van zijn agrarische bedrijf zijn beperkt, nu teeltwisseling als onderdeel van de agrarische exploitatie van het landgoed, niet is toegestaan. De beperking van het gebruik tot graszodenteelt brengt de voortzetting van het bedrijf in gevaar. Verder betoogt zij dat de bij het plan horende lijst van activiteiten bij agrarische bedrijven niet compleet is. Ook heeft deze lijst ten onrechte een limitatief karakter, waardoor er niet kan worden ingespeeld op ontwikkelingen in de branche.

5.1. De percelen waarop [appellant sub 5] haar bedrijf uitoefent hebben de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden" en de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - graszodenkwekerij". Voor de toepasselijke regels wordt verwezen naar 3.2.

5.2. De raad stelt dat ter bescherming van de natuurwaarden de agrarische activiteiten in het plangebied zijn beperkt tot de huidige toegestane activiteiten en de wisseling naar een andere teeltvorm niet mogelijk is, omdat het perceel ligt in een gebied dat deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur (hierna: EHS).

Voorts stelt de raad zich op het standpunt dat de beroepsgrond over de bij het plan horende lijst van activiteiten bij agrarische bedrijven niet-ontvankelijk is, omdat [appellant sub 5] hierover geen zienswijze naar voren heeft gebracht. Subsidiair stelt de raad dat hij vanwege de kwetsbaarheid van het gebied gehouden is om terughoudend te zijn in de toe te laten activiteiten.

5.3. Binnen de door de wet en de goede procesorde begrensde mogelijkheden, staat geen rechtsregel eraan in de weg dat bij de beoordeling van het beroep gronden worden betrokken die na het nemen van het bestreden besluit zijn aangevoerd en niet als zodanig in de uniforme openbare voorbereidingsprocedure met betrekking tot het desbetreffende besluitonderdeel naar voren zijn gebracht. [appellant sub 5] heeft een zienswijze ingediend over het plandeel met de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden" en de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - graszodenkwekerij". Omdat haar betoog in beroep op hetzelfde plandeel ziet, is het beroep van [appellant sub 5] in zoverre ontvankelijk.

5.4. Het perceel ligt in een gebied dat deel uitmaakt van de EHS. Het beleid in de EHS is gericht op de bescherming van natuurwaarden en op het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden buiten de bestaande natuurgebieden. De raad wijst erop dat bij de teelt van graszoden gebruik wordt gemaakt van (kunst)mest. Verder is volgens de raad het beheer van de gronden ter plaatse intensief en sluit dit niet aan bij de doeleinden van de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden". Weliswaar stelt de raad dat gelet hierop de teelt van graszoden niet thuishoort en belastend is in het gebied dat als EHS is aangeduid, maar in dit geval heeft de raad de bestaande rechten gerespecteerd, zodat op het perceel een graszodenkwekerij kan worden geëxploiteerd. Ter bescherming van de natuurwaarden heeft de raad ervoor gekozen niet meer dan de bestaande rechten van de ten tijde van de vaststelling aanwezige graszodenkwekerij te bestemmen en de wisseling naar een andere teeltvorm niet toe te staan. Dit is niet onredelijk. Het betoog faalt.

5.5. Onder het vorige plan "Landelijk gebied 1985 - Herziening 1994" had het perceel de bestemming "Bebouwing voor specifieke agrarische doeleinden (Ab)"

Ingevolge artikel 6, lid 1, van de planregels van dat plan zijn de op de kaart voor "bebouwing voor specifieke agrarische doeleinden" aangewezen gronden bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven conform het bepaalde in het eerste lid van artikel 5, alsmede:

- voor zover aangeduid met Ab voor de uitoefening van een bedrijf ten behoeve van bosexploitatie en het kweken van graszoden, alsmede de verkoop van producten samenhangend met de bosexploitatie en aanverwante artikelen voor tuin- en groenaanleg conform bijlage A.

Ingevolge bijlage A is de lijst van te verkopen producten als bedoeld in artikel 6, lid 1, onder Ab:

1. Graszoden;
2. Tuinhout, waaronder vlechtwerkschuttingen, palen, schuttingplanken, perkoenpalen, en openhaardhout;
3. Gras, rietmatten, kramerijen, houtveredelingsproducten, vijverfolie, landbouwplastic;
4. Sierbestratingsproducten, waaronder tegels, klinkers en opsluitbanden.

De Afdeling stelt vast dat deze lijst identiek is aan de lijst zoals opgenomen in het voorliggende plan. [appellant sub 5] heeft haar betoog dat de lijst van activiteiten bij agrarische bedrijven niet compleet is, niet verder onderbouwd en niet aannemelijk gemaakt dat bestaande legale activiteiten met de vastgestelde planregeling niet als zodanig zijn bestemd. De raad heeft in redelijkheid de lijst, mede gelet op de activiteiten die onder het vorige plan waren toegestaan, kunnen opnemen in de planregels. Het betoog faalt.

Conclusie

6. Gelet op het voorgaande is het beroep ongegrond.

Het beroep van Delta Lloyd

7. Delta Lloyd, eigenaar van een aantal percelen met de bestemming "Maatschappelijk - Berg en Bosch", betoogt dat de raad het plandeel met deze bestemming ten onrechte heeft vastgesteld, nu de planregels ter plaatse minder toelaten dan onder het vorige plan was toegelaten. Specifiek wijst zij op artikel 9.1, aanhef en onder a, van de planregels, omdat volgens haar met name het woord "en" tussen (bio)medisch en zorg beperkend is, doordat dit impliceert dat bedrijven en instellingen aan beide vereisten moeten voldoen. Verder betoogt Delta Lloyd dat in de planregeling ten onrechte een administratieve functie ontbreekt. De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid van "Maatschappelijk - Berg en Bosch" naar "Bedrijf - Lifescience" voldoet niet daarvoor. Daarnaast betoogt zij dat ten onrechte maximaal 300 m² is bestemd voor horeca. Zij betoogt voorts dat de voormalige dienstwoningen ten onrechte niet zijn bestemd als burgerwoningen, maar als bedrijfswoningen.

Hiermee wordt leegstand in de hand gewerkt. Het toestaan van burgerwoningen is volgens haar in overeenstemming met het door het gemeentebestuur opgestelde "Kwaliteitskader Berg en Bosch" uit augustus 1999. Tot slot betoogt Delta Lloyd dat met de in het plan toegestane maximale nok- en goothoogtes onvoldoende rekening wordt gehouden met voornemens die zij heeft voor de toekomst.

7.1. De raad stelt dat een horecafunctie slechts als ondergeschikte functie toelaatbaar is. Dit ondergeschikte karakter is in het plan tot uitdrukking gebracht door maximaal 300 m² beschikbaar te maken voor deze functie. Verder stelt de raad dat het op basis van artikel 9.1 van de planregels mogelijk is om de bestaande bedrijfswoningen te gebruiken als zorgwoning. Praktijkwoningen of burgerwoningen heeft de raad niet mogelijk willen maken, omdat hij de toename van deze woningen niet wil stimuleren in het buitengebied en dit in strijd is met provinciaal beleid. Voorts stelt de raad dat opgenomen goot- en bouwhoogtes reeds in het vorige plan waren opgenomen en de bestaande rechten zijn gehandhaafd. Dat in de toelichting wordt gesproken over het bouwvolume en dat dit in een grotere hoogte moet worden uitgevoerd, ziet op nog niet gerealiseerde bebouwing en is niet van toepassing op bestaande bebouwing.

7.2. De percelen hebben de bestemming "Maatschappelijk - Berg en Bosch". Een gedeelte van het plandeel met deze bestemming heeft de aanduiding "maximum aantal wooneenheden = 7". Twee andere gedeeltes hebben de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten".

Ingevolge artikel 1, onder g, van de planregels, moet onder een bedrijfswoning worden verstaan: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts bedoeld is voor de huisvesting van (het huishouden van) één persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht.

Ingevolge het bepaalde onder bl moet onder een zorgwoning worden verstaan: een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijk en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

Ingevolge artikel 9.1, zijn de voor "Maatschappelijk - Berg en Bosch" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. culturele, sociale, medische, wetenschappelijke of educatieve doeleinden welke (bio)medisch en zorg gerelateerd zijn;
- b. behoud en bescherming van landschappelijke, natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- c. een centrale gemeenschappelijke ruimte tot een maximale oppervlakte van 600 m², met dien verstande dat de oppervlakte van onzelfstandige horeca niet meer mag bedragen dan 300 m²;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. wegen, paden en verhardingen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Per bestemmingsvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, dan wel het ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven aantal bedrijfswoningen, met dien verstande dat geen bedrijfswoning is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten". Een bedrijfswoning mag voorts worden gebruikt als zorgwoning.

7.3. Over artikel 9.1, aanhef en onder a, van de planregels, stelt de raad dat dit artikelonderdeel te strikt is geformuleerd. Het woord "en" in de zinsnede "(bio)medisch en zorg gerelateerd" moet volgens de raad veranderd worden in "en/of". Hiermee heeft de raad zich op een ander standpunt gesteld dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en nu niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit, voor zover dat ziet op de toegestane activiteiten ter plaatse, niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het betoog slaagt.

7.4. Het vorige plan liet ter plaatse geen administratieve functie toe. Het thans wel toestaan van een dergelijke functie acht de raad niet wenselijk. De raad wenst geen medewerking te verlenen aan ontwikkelingen die de wijzigingsbevoegdheid overstijgen en waar geen concreet voornemen met onderbouwing voor is ingediend. De Afdeling acht dit uitgangspunt van de raad niet onredelijk. Het betoog faalt.

7.5. Dat de raad, naar hij stelt, maximaal 300 m² voor onzelfstandige horeca heeft toegestaan vanwege het ondergeschikte karakter van deze functie, acht de Afdeling niet onredelijk. Dat praktische omstandigheden dit lastig maken, heeft de raad terecht niet doorslaggevend hoeven achten. Daarbij is van belang dat het kerkgebouw waarin Delta Lloyd de horecafunctie wil uitoefenen, niet is bestemd met een horecafunctie. De horecafunctie is toegekend aan de percelen met de bestemming "Maatschappelijk - Berg en Bosch" en kan op het gehele terrein met deze bestemming worden gerealiseerd. Het betoog faalt.

7.6. De raad acht het toestaan van burgerwoningen ter plaatse niet wenselijk, omdat het beleid van de gemeente erop is gericht geen nieuwe burgerwoningen in het buitengebied mogelijk te maken. De Afdeling acht dit niet onredelijk. Dat Delta Lloyd in de toekomst de bedrijfswoningen als burgerwoning wil verhuren en dit de exploitatie ten goede komt, maakt dat niet anders, reeds omdat ten tijde van de vaststelling van het plan geen concrete voornemens bij het gemeentebestuur kenbaar zijn gemaakt.

Over de in het plan toegestane maximale nok- en goothoogtes overweegt de Afdeling dat de raad is uitgegaan van hetgeen onder het vorige plan reeds mogelijk was. De vastgestelde maten zijn voldoende om de bestaande situatie als zodanig te bestemmen. Dat in de plantoelichting staat dat, wat daar overigens ook van zij, in de toekomst bij nieuwe bebouwing moet worden uitgegaan van een groter bouwvolume en grotere hoogtes, maakt niet dat er grotere nok- en goothoogtes in de planregels van dit plan hadden moeten worden opgenomen.

Voor de woningen en de hoogtematen is voorts van belang dat niet is gebleken dat exploitatie conform de vastgestelde bestemmingen en maten niet mogelijk of niet rendabel zou zijn. Wanneer Delta Lloyd concrete voornemens heeft voor dit terrein kan zij het gemeentebestuur desgewenst verzoeken om toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid. Het betoog faalt.

7.7. In hetgeen Delta Lloyd heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het betreft de vaststelling van het woord "en" in artikel 9, lid 9.1, onder a, van de planregels, is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Het beroep is gegrond en het besluit dient in zoverre vernietigd te worden.

Nu niet aannemelijk is dat belanghebbenden in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb, op de hierna te melden wijze zelf in de zaak te voorzien en te bepalen dat deze uitspraak ten aanzien van dit onderdeel in de plaats treedt van het bestreden besluit voor zover dit is vernietigd.

Hierbij betreft de Afdeling dat de raad een tekstvoorstel heeft gedaan en Delta Lloyd hiermee heeft ingestemd.

De beroepen van Résidence de Ridderhof en Bewonersvereniging de Ridderhof

Maximering gebruiksduur en bedrijfsmatige exploitatie

8. Résidence de Ridderhof betoogt dat de raad ten onrechte een gebruiksbeperking in het plan heeft opgenomen om jaarronde verhuur van vakantiewoningen tegen te gaan. Zij voert aan dat deze beperking niet voldoende is gemotiveerd door de raad, omdat deze geen meerwaarde biedt naast het verbod op permanente bewoning en in strijd is met de op 6 februari 2014 gesloten overeenkomst tussen de gemeente en een aantal recreatieondernemers. De gebruiksbeperking leidt volgens Résidence de Ridderhof tot een onevenredige beperking van haar bedrijfsvoering op het recreatiepark De Ridderhof.

Bewonersvereniging de Ridderhof betoogt dat de raad ten onrechte geen verbod op verhuur aan wisselende personen in het plan heeft opgenomen, in ieder geval wat betreft het recreatiepark De Ridderhof. Zij voert aan dat dit een wijziging is ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan en in strijd met een door de raad op 27 mei 2010 aangenomen motie. Voorts leidt verhuur aan wisselende personen volgens haar tot meer negatieve gevolgen voor de natuurwaarden.

Bewonersvereniging de Ridderhof betoogt voorts dat de raad ten onrechte niet de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - geen bedrijfsmatige exploitatie" aan het plandeel voor de Ridderhof heeft toegekend. Zij voert aan dat dit niet in overeenstemming is met de bedoeling van de raad als planwetgever en in strijd is met het gelijkheidsbeginsel.

8.1. De raad stelt dat het beleid voor verblijfsrecreatie is gericht op het behouden van de bestaande terreinen en parken met voorzieningen. Ontwikkelingen zijn niet of beperkt mogelijk in verband met het in stand houden van de bestaande natuur-, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden in het plangebied. De gebruiksbeperking is een voortzetting van een vergelijkbare beperking in het voorheen geldende plan. De raad wijst erop dat de overeenkomst van 6 februari 2014 niet door hem is gesloten, maar door het college van burgemeester en wethouders.

De raad stelt voorts dat verhuur aan wisselende personen niet zodanig negatieve gevolgen heeft voor de natuurwaarden dat dit verboden zou moeten worden. Het laten vervallen van het verbod op verhuur aan wisselende personen draagt volgens de raad bij aan het versterken van de positie van het gebied als verblijfsrecreatief buitengebied voor de regio. Bedrijfsmatige exploitatie van de recreatieparken zonder de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - geen bedrijfsmatige exploitatie" is volgens de raad wel mogelijk, maar wordt niet geëist.

8.2. In het plangebied liggen enkele recreatieterreinen en parken, die de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" hebben gekregen. Ook het plandeel voor het recreatiepark De Ridderhof heeft deze bestemming. Het plandeel voor dit park heeft tevens onder meer de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - sectie b". Het terrein heeft niet de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - geen bedrijfsmatige exploitatie".

Ingevolge artikel 1 van de planregels wordt in deze regels verstaan onder:

h. bedrijfsmatige exploitatie:

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de logiesverblijven - permanent wisselende - recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden geboden worden;

w. chalet:

een gebouw van lichte constructie zonder vaste fundering dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en dat is bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende maximaal 46 weken per jaar, niet zijnde in de weken 4 tot en met 6 en 48 tot en met 50, bewoond te worden uitsluitend voor recreatieve doeleinden;

az. permanente bewoning:

gebruik als woning door een persoon, gezin of andere groep van personen, op een wijze die ingevolge de Wet basisadministratie noopt tot inschrijving van de bewoner(s) in de gemeentelijke basisregistratie van de gemeente De Bilt;

bb. recreatiewoning:

een gebouw met vaste fundering, niet zijnde een trekkershut en/of stacaravan en/of chalet, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende maximaal 46 weken per jaar, niet zijnde in de weken 4 tot en met 6 en 48 tot en met 50, wordt bewoond voor uitsluitend recreatieve doeleinden;

be. stacaravan:

een gebouw, gebouwd, ingericht en bestemd voor recreatief nachtverblijf, dat de kenmerken heeft van een mobiele verblijfseenheid, dat in verband met de afmetingen, samenstelling, inrichting en uiterlijk aanzien en gelet op de mate van mobiliteit niet kan worden aangemerkt als een mobiel kampeermiddel om achter een personenauto deel te nemen aan het verkeer en gedurende maximaal 46 weken per jaar, niet zijnde in de weken 4 tot en met 6 en 48 tot en met 50, wordt bewoond voor uitsluitend recreatieve doeleinden;

bf. standplaats voor een mobiel kampeermiddel:

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, gedurende maximaal 46 weken per jaar, niet zijnde in de weken 4 tot en met 6 en 48 tot en met 50;

bg. verblijfsrecreatieve voorziening:

een recreatiewoning, stacaravan of ander gebouw of bouwsel al dan niet op wielen dat dient voor recreatieve bewoning door één of meerdere personen, die elders hun hoofdverblijf hebben, gedurende maximaal 46 weken per jaar, niet zijnde in de weken 4 tot en met 6 en 48 tot en met 50.

Ingevolge artikel 11, lid 11.1, zijn de voor "Recreatie - Verblijfsrecreatie" aangewezen gronden bestemd voor:

a. recreatief verblijf in verblijfsrecreatieve voorzieningen en mobiele kampeermiddelen, nader gespecificeerd naar type en aantal;

[...]

c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - geen bedrijfsmatige exploitatie" is niet-bedrijfsmatige exploitatie van recreatiewoningen en kampeermiddelen toegestaan;

d. behoud en bescherming van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden;

[...]

f. groenvoorzieningen;

g. wegen, paden en verhardingen.

Ingevolge lid 11.3 wordt onder een gebruik strijdig met deze bestemming in ieder geval beschouwd het gebruik van verblijfsrecreatieve voorzieningen:

a. ten behoeve van permanente bewoning.

8.3. In het ontwerpplan bevatte lid 11.3 (toen nog 11.4) tevens een onderdeel b. Ingevolge dit onderdeel b werd het gebruik van de verblijfsrecreatieve voorzieningen gedurende het seizoen voor verhuur aan wisselende personen beschouwd als gebruik strijdig met de bestemming.

8.4. Het voorgaande bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1985 - Herziening 1994" maakte verhuur van de recreatieverblijven op het park De Ridderhof aan wisselende personen niet mogelijk.

8.5. Op 6 februari 2014, derhalve nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente De Bilt, vertegenwoordigd door haar wethouder, handelend ter uitvoering van een besluit van het college van burgemeester en wethouders van 28 januari 2014 en een aantal recreatieondernemers, waaronder Résidence de Ridderhof. Daarin is vastgelegd dat ieder recreatieverblijf maximaal 46 weken per kalenderjaar mag worden gebruikt en in de periode oktober tot april invulling wordt gegeven aan de niet-gebruik-termijn van 6 weken (al dan niet aaneengesloten). Deze regeling wijkt af van die neergelegd in de planregels.

8.6. Recreatiepark De Ridderhof is een reeds lang bestaand recreatiepark. De recreatieobjecten op het park, veelal recreatiewoningen, zijn eigendom van natuurlijke personen. Zij hebben zich verenigd in de Bewonersvereniging de Ridderhof. Teneinde ter plaatse te kunnen recreëren huren zij de kavel waarop hun opstal staat, van de grondeigenaar. Sinds 2009 is de grond in eigendom van Résidence de Ridderhof. Als nieuwe eigenaar heeft zij de wens om het park op te waarderen door de opstallen te uniformeren en commercieel te exploiteren.

Gegeven deze situatie, wenste de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan een regeling te maken, waarmee met de belangen van beide partijen voldoende rekening wordt gehouden. Daarbij beoogt hij enerzijds Résidence de Ridderhof enige mogelijkheden te geven haar plannen te realiseren. Anderzijds beoogt hij onevenredig nadelige gevolgen voor de betrokken natuurlijke personen, verenigd in de Bewonersvereniging de Ridderhof, te voorkomen.

8.7. De beperking in de gebruiksduur van de recreatieobjecten tot 46 weken per jaar is, anders dan gebruikelijk, niet opgenomen in de definitie van permanente bewoning, maar in de definities van chalet, recreatiewoning, stacaravan en standplaats voor een mobiel kampeermiddel. Volgens pagina 14 van de beslisnota en het verhandelde ter zitting heeft de raad echter uit oogpunt van handhaving van het verbod op permanente bewoning en de behoefte aan kwantificering van deze kwalitatieve norm ervoor gekozen in het plan de gebruiksduur van de recreatieobjecten te beperken tot 46 weken per jaar, naast het verbod op permanente bewoning in artikel 11, lid 11.3, van de planregels. Desgevraagd heeft de raad ter zitting toegelicht dat dit niet betekent dat als wordt voldaan aan de 46-weken-eis, daarmee ook is voldaan aan het verbod op permanente bewoning. Voor de vraag of in strijd met artikel 11, lid 11.3, van de planregels in een recreatieverblijf permanent wordt gewoond, is de definitie van permanente bewoning bepalend, waarbij de eisen van de Wet basisregistratie personen omtrent inschrijving in de gemeentelijke basisregistratie van belang zijn. Deze eisen hebben onder meer betrekking op een verblijf van meer dan twee derde van de tijd gedurende een half jaar op een bepaald adres, hetgeen afwijkt van de 46-weken-eis in de definitiebepalingen. Beide eisen uit de planregels kunnen onafhankelijk van elkaar worden overtreden.

Gelet op het voorgaande acht de Afdeling de 46-weken-eis in de definitiebepalingen van de planregels, die steunt op het verbod op permanente bewoning, niet deugdelijk gemotiveerd. Het betoog van Résidence de Ridderhof slaagt.

8.8. De definitie van bedrijfsmatige exploitatie in artikel 1, onder h, van de planregels bevat twee elementen. Enerzijds de eis van beheer/exploitatie via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon. Anderzijds de eis van het bieden van - permanent wisselende - recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden in de logiesverblijven. Ter zitting is door de raad, deels in correctie op zijn verweerschrift, over het eerste element toegelicht dat deze eis geldt voor ieder die het in zijn macht heeft om grond of opstallen te verhuren, dus voor Résidence de Ridderhof, maar ook voor de natuurlijke personen die eigenaar zijn van een recreatieobject. Ter zitting is voorts bevestigd dat met het tweede element wordt

gedoeld op verhuur aan wisselende personen, omdat de raad de recreatieobjecten wil behouden voor de recreatiesector en het niet gewenst is dat deze enkel door de eigenaren worden gebruikt. Ook de nota van zienswijzen en de wijziging die bij de vaststelling in het plan is aangebracht in wat toen nog artikel 11, lid 11.4 was, wijzen erop dat de raad de verhuur aan wisselende personen verplicht heeft willen stellen.

Over deze definitie van bedrijfsmatige exploitatie overweegt de Afdeling, onder verwijzing naar haar uitspraak van 31 augustus 2011, in zaak nr. 201001276/1/R2, dat de raad de eis van bedrijfsmatige exploitatie, waarmee wordt beoogd zeker te stellen dat een recreatiepark bedrijfsmatig wordt beheerd, op zichzelf ruimtelijk relevant heeft kunnen achten. De omstandigheid dat tevens een verbod op permanente bewoning geldt, doet hier niet aan af. Het verbod op permanente bewoning strekt er toe permanente bewoning te voorkomen en tegen te gaan en heeft daarmee een ander oogmerk dan de eis van bedrijfsmatige exploitatie. In de definitie van het begrip bedrijfsmatige exploitatie wordt evenwel de extra eis gesteld dat in recreatieobjecten wisselende verblijfsmogelijkheden worden aangeboden, ofwel: dat deze objecten aan wisselende personen worden verhuurd. Ter zitting is echter vast komen te staan dat de recreatieobjecten eigendom zijn van de natuurlijke personen die een kavel huren van de grondeigenaar. Deze personen verhuren hun recreatieobjecten niet of nauwelijks aan derden en er bestond tot de vaststelling van dit bestemmingsplan ook geen verplichting hiertoe. Hoewel begrijpelijk in het licht van de omstandigheid dat de grond in het park in eigendom is van Résidence de Ridderhof, die bereid is het park te herstructureren, heeft de raad met de vaststelling van deze eis onvoldoende rekening gehouden met de belangen van de eigenaren van de respectievelijke recreatieobjecten. Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat de raad in redelijkheid niet de eis van bedrijfsmatige exploitatie in deze vorm in de planregels heeft kunnen opnemen en zich niet op het standpunt heeft kunnen stellen dat dit onderdeel van het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het betoog van Bewonersvereniging de Ridderhof slaagt.

8.8.1. Over de wens van Bewonersvereniging de Ridderhof van een verbod op verhuur aan wisselende personen, overweegt de Afdeling als volgt. Dat het voorgaande plan de verhuur aan wisselende personen niet mogelijk maakte, brengt niet automatisch met zich dat dit ook in een nieuw plan zo geregeld moet worden. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Ook een aangenomen motie kan er niet zonder meer toe leiden dat iets in een bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt of juist wordt verhinderd. De betekenis van een aangenomen motie is in beginsel een interne politieke aangelegenheid. Het creëren van de mogelijkheid tot verhuur aan wisselende personen past bij het beleid om het verblijfsrecreatieve karakter van het gebied te versterken. Weliswaar is aannemelijk dat verhuur aan wisselende personen tot meer verkeer zal leiden, maar niet aannemelijk is dat wat dit betreft het verschil met verhuur aan steeds dezelfde personen zo groot is dat dit tot onaanvaardbare gevolgen voor de landschappelijke en natuurwaarden zal leiden. Voorts is van belang dat het niet opnemen van een verbod op verhuur aan wisselende personen niet automatisch met zich brengt dat de recreatieobjecten aan wisselende personen moeten worden verhuurd. Zonder een dergelijk verbod blijft het in beginsel mogelijk om recreatieverblijven niet aan wisselende personen te verhuren.

Het betoog van Bewonersvereniging de Ridderhof tot het opnemen van een verbod op verhuur aan wisselende personen faalt.

8.9. Op de eis van bedrijfsmatige exploitatie voor gronden met de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" is in artikel 11, lid 11.1, onder c, van de planregels een uitzondering gemaakt voor het recreatiepark Lage Vuursche/Ford. Aan dit park is de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - geen bedrijfsmatige exploitatie" toegekend, hetgeen betekent dat hier niet-bedrijfsmatige exploitatie wordt toegestaan, maar niet verplicht wordt gesteld. Ook bedrijfsmatige exploitatie blijft op dit park mogelijk. Anders dan Bewonersvereniging de Ridderhof betoogt, houdt de aanduiding "geen

bedrijfsmatige exploitatie" niet in dat op gronden met deze aanduiding bedrijfsmatige exploitatie niet zou zijn toegestaan. Niet de letterlijke tekst van de aanduiding, maar de betekenis die hieraan wordt gegeven in de planregels is bepalend voor de inhoud van de aanduiding.

Dit neemt niet weg dat Bewonersvereniging de Ridderhof haar betoog dat de situaties op Lage Vuursche/Ford en De Ridderhof vergelijkbaar zijn, goed gedocumenteerd heeft onderbouwd. Op beide parken doet zich tot op heden de situatie voor dat de eigendom van de grond en de eigendom van de opstallen niet in dezelfde handen zijn. Voorts doet zich op beide parken de situatie voor dat de opstallen (hoofdzakelijk) door de eigenaren van die opstallen worden gebruikt. De raad heeft dit niet weersproken. Gelet daarop heeft de raad niet deugdelijk gemotiveerd waarom enkel voor het park Lage Vuursche/Ford een uitzondering is gemaakt en niet voor het park De Ridderhof. Dat De Ridderhof, anders dan Lage Vuursche/Ford, in eigendom is van een partij die tot herontwikkeling wil overgaan, is daarvoor onvoldoende. Het creëren van de mogelijkheid van niet-bedrijfsmatige exploitatie door toekenning van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - geen bedrijfsmatige exploitatie" heeft immers niet tot gevolg dat bedrijfsmatige exploitatie niet langer mogelijk zou zijn. Het betoog van Bewonersvereniging de Ridderhof slaagt.

Gebruiksbeplanning voor behoud en bescherming van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden

9. Résidence de Ridderhof betoogt dat de in artikel 11, lid 11.1, onder d, van de planregels opgenomen verplichting tot het behouden en beschermen van natuurwaarden rechtsonzeker is.

9.1. De raad stelt dat het beleid voornamelijk is gericht op het behouden van de bestaande terreinen met de daarbij behorende vergunde voorzieningen. Ontwikkelingen zijn niet of beperkt mogelijk in verband met het in stand houden van de bestaande natuur-, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden in het plangebied. Het plan bevat om deze reden volgens de raad bestemmingen en regels die de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS beschermen, in stand houden en ontwikkelen.

9.2. Ingevolge artikel 11, lid 11.1, aanhef en onder d, van de planregels zijn de voor "Recreatie - Verblijfsrecreatie" aangewezen gronden bestemd voor behoud en bescherming van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden.

Onder het doel "behoud en bescherming van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden", worden de volgende ruimtelijke kenmerken begrepen:

- het behoud van bestaande erf-, laan-, kavelgrens- en wegbeplanting;
- het openhouden van sloten;
- de aansluiting op ecologische verbindingen;
- de instandhouding en versterking van het boslandschap dat zich kenmerkt door een afwisseling van kleine open ruimten, reliëf en gradiënten in een overigens gesloten bosgebied;
- inrichting met gebiedseigen beplanting.

9.3. De Afdeling overweegt dat nu het plangebied ligt in de EHS, er een zeker beschermingsregime in het plan moet worden opgenomen. Zoals de raad heeft gesteld, bevat het plan om deze reden regels die de kenmerken en waarden van de EHS beschermen, waaronder artikel 11, lid 11.1. Voor zover Résidence de Ridderhof bij wijze van voorbeeld heeft gesteld dat niet duidelijk is wat bestaande erf- en kavelgrensbeplanting is, heeft de raad in redelijkheid het standpunt kunnen innemen dat een mogelijke herindeling van het recreatiepark de uitvoering van het bestemmingsplan betreft en het college van burgemeester en wethouders voor die situatie beleid kan opstellen. Derhalve was het niet nodig om het behoud van de ruimtelijke kenmerken meer gedetailleerd in het bestemmingsplan te omschrijven dan is gedaan. Het betoog faalt.

Oppervlaktebepaling

10. Résidence de Ridderhof betoogt dat ten onrechte in artikel 11, lid 11.2, onder d, van de planregels een maximum oppervlakte van 35 m² voor stacaravans/chalets is opgenomen in plaats van een oppervlakte van 70 m².

10.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de oppervlakte van stacaravans/chalets aansluit bij het vorige plan. Een verblijfsrecreatieterrein met ontwikkelingsmogelijkheden staat volgens de raad op gespannen voet met de uitdrukkelijke intentie het gebied landschappelijk te beschermen. Grotere maten zijn daarom niet mogelijk, omdat het gebied in de EHS ligt en is aangewezen als landschappelijk monument. Voorts wijst de raad op artikel 20 van de planregels waarin staat dat legaal tot stand gekomen afwijkende maten mogen worden gehandhaafd.

10.2. Ingevolge artikel 11, lid 11.2, onder d, van de planregels, mag de maatvoering van de bebouwing niet meer bedragen dan in de bijbehorende tabel is aangegeven, dan wel de bestaande maatvoering indien die meer bedraagt.

Volgens de tabel hebben stacaravans/chalets een maximale oppervlakte van 35 m². Voor recreatiewoningen geldt een maximale oppervlakte van 70 m².

Ingevolge artikel 20, lid 20.1, aanhef en onder a, mogen in die gevallen dat goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en inhoud op de dag van de inwerkingtreding van het plan afwijken van de regels van het plan deze bestaande goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en inhoud worden gehandhaafd en herbouwd, maar niet worden vergroot, mits deze afwijkende maatvoering op legale wijze tot stand is gekomen.

10.3. Ingevolge het voorheen geldende plan was het park De Ridderhof bestemd voor verblijfsrecreatie in stacaravans en zomerhuisjes. Een stacaravan was gedefinieerd als "een caravan (niet uitklapbaar) die niet kan worden aangemerkt als een aanhangwagen in de zin van het Wegenverkeersreglement of een toercaravan waarbij de mogelijkheid tot onmiddellijke verplaatsing door aansluitingen op waterleiding of riolering of door anderszins aangebouwde constructies niet aanwezig is". Een zomerhuis was gedefinieerd als een gebouw, geen woonkeet en geen stacaravan of ander bouwwerk op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door één of meerder personen, die elders hun hoofdverblijf hebben, gedurende een gedeelte van het jaar, overwegend het zomerseizoen, te worden bewoond". De oppervlakte van een stacaravan mocht niet meer dan 35 m² bedragen, de oppervlakte van een zomerhuis niet meer dan 60 m².

10.4. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat het voorgaande plan geen regels voor chalets kende, maar enkel regels voor zomerhuizen en stacaravans. In het nu vastgestelde plan heeft hij ook voor chalets duidelijkheid willen geven. Omdat chalets, evenals stacaravans, minder duurzaam met de grond zijn verbonden dan recreatiewoningen, heeft hij deze als één categorie beschouwd. Daarbij heeft ook de bescherming van de landschappelijke waarden, die nopen tot beperkingen in de bouw mogelijkheden, een rol gespeeld. Mede gelet op de omstandigheid dat de maximale oppervlakte voor recreatiewoningen is vergroot ten opzichte van de maximale oppervlakte voor zomerhuizen in het voorgaande plan, overweegt de Afdeling dat de raad in redelijkheid de maximale oppervlakte van 35 m² voor chalets heeft kunnen vaststellen. Daarbij is voorts van belang dat ter zitting is bevestigd dat op het park De Ridderhof maximaal 118 recreatiewoningen en/of stacaravans/chalets mogen worden geplaatst alsmede dat de verhouding tussen het aantal recreatiewoningen en stacaravans/chalets ter vrije keuze aan de exploitant is. Het betoog faalt.

Conclusie

11. Gelet op hetgeen is overwogen onder 8.7, 8.8 en 8.9 zijn de beroepen van Résidence de Ridderhof en Bewonersvereniging de Ridderhof gegrond. Enkele onderdelen van het plan zijn vastgesteld in strijd met artikel 3:46 van de Awb of artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Omdat de geconstateerde gebreken zich bevinden in planregels die ook voor andere recreatieparken gelden en bovendien voor

het park De Ridderhof een onoverzichtelijke en niet gewenste situatie ontstaat indien voor dit park een deel van de met elkaar samenhangende regels wordt vernietigd, zal de Afdeling niet tot vernietiging van deze onderdelen in de planregels overgaan, maar het plandeel met de bestemming "Recreatie - Verblifsrecreatie" en onder meer de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - sectie b" voor het recreatiepark De Ridderhof in zijn geheel vernietigen.

Slotoverwegingen

12. Uit 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 in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

13. Voor een proceskostenveroordeling bestaat ten aanzien van de beroepen van Landgoed Rovérestein en [appellant 4B] en [appellant sub 5] geen aanleiding. Ten aanzien van de beroepen van Delta Lloyd, Résidence de Ridderhof en Bewonersvereniging de Ridderhof dient de raad van de gemeente De Bilt op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Delta Lloyd Vastgoed Kantoren B.V., de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Résidence de Ridderhof B.V. en de vereniging Bewonersvereniging de Ridderhof gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente De Bilt van 19 december 2013, waarbij het bestemmingsplan "Buitengebied De Bilt noord-oost" is vastgesteld, voor zover het betreft:

a. het woord "en" in artikel 9, lid 9.1, onder a, van de planregels;

b. het plandeel met de bestemming "Recreatie - Verblifsrecreatie" en onder meer de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - sectie b" voor het recreatiepark De Ridderhof;

III. bepaalt dat tussen "(bio)medisch" en "zorg" in artikel 9, lid 9.1, onder a, komt te staan "en/of";

IV. bepaalt dat onderdeel III van deze uitspraak in de plaats treedt van het in onderdeel II, onder a, vernietigde gedeelte van het besluit van 19 december 2013;

V. verklaart de beroepen van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.V. Landgoed Rovérestein en [appellant 4B] en de commanditaire vennootschap [appellant sub 5] C.V. ongegrond;

VI. draagt de raad van de gemeente De Bilt op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de onderdelen II, onder a en b, en III worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

VII. veroordeelt de raad van de gemeente De Bilt tot vergoeding van bij appellanten in verband met de behandeling van hun beroepen opgekomen proceskosten, als volgt:

a. aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Delta Lloyd Vastgoed Kantoren B.V. € 1.009,44 (zegge: duizend en negen euro en vierenveertig cent), voor een gedeelte groot € 980,00 toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

b. aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Résidence de Ridderhof B.V. € 490,00 (zegge: vierhonderdnegentig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

c. aan de vereniging Bewonersvereniging de Ridderhof een bedrag van € 980,00 (zegge: negenhonderdtachtig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VIII. gelast dat de raad van de gemeente De Bilt aan appellanten het door hen voor de behandeling van hun beroep betaalde griffierecht vergoedt, als volgt:

a. aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Delta Lloyd Vastgoed Kantoren B.V. een bedrag van € 328,00 (zegge: driehonderdachtentwintig euro);

b. aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Résidence de Ridderhof B.V. een bedrag van € 328,00 (zegge: driehonderdachtentwintig euro);

c. aan de vereniging Bewonersvereniging de Ridderhof een bedrag van € 328,00 (zegge: driehonderdachtentwintig euro).

Aldus vastgesteld door mr. B.J. van Ettekoven, voorzitter, en mr. J.G.C. Wiebenga en mr. J. Kramer, leden, in tegenwoordigheid van mr. M.F.N. Pikart-van den Berg, griffier.

w.g. Van Ettekoven w.g. Pikart-van den Berg
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 15 april 2015

350-774.