

201707773/1/R1.

Datum uitspraak: 6 juni 2018

RECTIFICATIE, blz. 2 en 11.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. N. Baarse en R. Baarse, beiden wonend te Aalsmeer (hierna tezamen en in enkelvoud: Baarse),
2. De Meerse Accountants Associatie B.V., gevestigd te Aalsmeer, appellanten,

en

de raad van de gemeente Aalsmeer,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 6 juli 2017 heeft de raad het bestemmingsplan "Woonarken – Oosteinderweg 319" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Baarse en De Meerse B.V. beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

J. van Weerdenburg en E. van Weerdenburg (hierna tezamen en in enkelvoud: Van Weerdenburg) hebben, daartoe in de gelegenheid gesteld, een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

Baarse en De Meerse B.V. hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 25 april 2018, waar Baarse, bijgestaan door mr. R. Visser, De Meerse B.V., vertegenwoordigd door C.J. Tebbens en mr. R. Visser, en de raad, vertegenwoordigd door mr. L.M.E. Frusch, zijn verschenen. Voorts is ter zitting Van Weerdenburg als partij gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Op 2 november 2015 heeft Van Weerdenburg een verzoek ingediend tot wijziging van de in het bestemmingsplan "Oosteinderweg e.o. 2005" aan het perceel Oosteinderweg 319 te Aalsmeer toegekende bestemming "Agrarische Doeleinden". Van Weerdenburg is voornemens om achterop zijn perceel twee woonarken te situeren waarin permanent mag worden gewoond. Het onderhavige plan voorziet in de verplaatsing van twee ligplaatsen voor woonarken in de jachthaven De Blauwe Beugel aan de Uiterweg 419 te Aalsmeer. De beroepen van Baarse en De Meerse B.V. zijn gericht tegen het plan. Baarse woont aan de Oosteinderweg 317 en De Meerse B.V. is eigenaar van het perceel Oosteinderweg 315 waarop haar kantoorgebouw staat. Baarse vreest onder meer voor een aantasting van zijn woon- en leefklimaat, omdat als gevolg van het plan de verkeersbewegingen langs zijn woning toenemen. De Meerse B.V. vreest met name voor een inbreuk op de privacy in haar kantoorgebouw en beperking van het uitzicht.

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.

Inhoudelijk

Het beroep van Baarse

3. Baarse betoogt allereerst dat de raad ten onrechte niet heeft beoordeeld of het plan in overeenstemming is met het gemeentelijke beleid, zoals opgenomen in de "Gebiedsvisie Aalsmeer 2020" en de notitie "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten, 1^e herziening" uit 2011 (hierna: het Lintenbeleid). Volgens Baarse is het plan in strijd met dit beleid, nu wordt voorzien in woonbebouwing achter het lint. Daarbij wijst hij op de uitspraak van de Afdeling van 9 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3770. In die zaak stelde de raad zich volgens hem op het standpunt dat het gemeentelijke beleid zich verzette tegen woonbebouwing achter het lint.

3.1. In hoofdstuk 4.2 van de Gebiedsvisie staat dat onder meer dat de Oosteinderweg een beeldbepalende lintstructuur in de Bovenlanden is. In de linten wordt vanouds vooral gewoond, vaak in combinatie met een kleinschalig bedrijf aan huis. Het is van belang om het bestaande karakter van deze lintstructuren met kleinschalige bebouwingspatronen te waarborgen. In de linten is een grote mate van diversiteit in bebouwings- en begroeiingdichtheid. Deze afwisseling in openheid en dichtheid moet worden behouden. In de linten met diepe achtererven is in de loop der tijd bedrijfsbebouwing in diverse maatvoeringen en vormgeving gerealiseerd. Dit heeft niet in alle gevallen bijgedragen aan een hoge beeldkwaliteit. Vandaar dat wordt ingezet op de lijn dat verdergaande schaalvergroting moet worden voorkomen (tenzij er sprake is van specifieke plaatsgebondenheid) en dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Bij nieuwe initiatieven (nieuwbouw of uitbreiding) vormen de verhouding met de maatvoering van de woningen, het lijnvormig karakter van de linten en de haakse landschappelijke structuren en de doorzichten naar het achterliggende polderlandschap hierbij belangrijke elementen in het afwegingskader.

Specifiek voor de Oosteinderweg wordt in hoofdstuk 5 van de Gebiedsvisie onder meer het volgende als denkrichting aangegeven:

- in het lint is er hoofdzakelijk sprake van een woonfunctie in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid hierachter;
- het tegengaan van grootschalige, complexmatige bebouwing en het volledig volbouwen van percelen;
- de landschappelijke structuur van het gebied moet intact worden gehouden.

3.2. In het Lintenbeleid staat dat dit beleid dient als toetsingskader voor het bouwen, vervangen of uitbreiden van woningen in de linten en aanvragers duidelijkheid biedt over de te stellen bebouwingscriteria en architectonische ontwerp uitgangspunten. Onder een woonlint dient volgens het Lintenbeleid te worden verstaan een min of meer aaneengesloten, lijnvormige reeks van (half)vrijstaande woningen gelegen direct aan een weg, vaak ook langs een waterloop en met geringe afstand tussen de bouwkvavels.

Doel van het Lintenbeleid is om de bestaande lintenstructuur in Aalsmeer te behouden.

3.3. In paragraaf 6.3 van de plantoelichting staat dat het woonarkenbeleid van de gemeente is vertaald in het door de raad bij besluit van 19 december 2013 vastgestelde bestemmingsplan "Woonarken" waarin voor alle woonarken in de gemeente een eenduidige, planologische regeling is getroffen. Voor het onderhavige plan is aangesloten bij hetgeen in het bestemmingsplan "Woonarken" voor ligplaatsen voor permanente bewoning is geregeld. In voornoemd bestemmingsplan zijn onder meer de volgende uitgangspunten opgenomen:

- ligplaatsen voor woonarken worden niet gerealiseerd aan de koppen van eilanden of op locaties waarin zij bestaande doorzichten belemmeren of mogelijkheden om de relatie tussen land en water te herstellen en versterken beperken;
- woonarken zijn landschappelijke ingepast volgens het principe dat zij opgaan in het landschap;
- woonarken zijn drijvende objecten en mogen, noch qua verschijningsvorm noch qua technische uitvoering, niet transformeren naar waterwoningen of woningen;
- de ligplaatsen worden zo ingericht dat de bestaande landschappelijke structuur intact blijft.

3.4. De raad heeft toegelicht dat het voorzien in twee ligplaatsen achter de bestaande bebouwing aan de Oosteinderweg niet in strijd is met de Gebiedsvisie. Allereerst wijst hij erop dat uit de Gebiedsvisie geen absoluut verbod op het bouwen achter woonlinten volgt. Verder wijst hij erop dat met het plan geen sprake is van het realiseren van grootschalige, complexmatige bebouwing dan wel het volledig volbouwen van het perceel Oosteinderweg 319. Voorts is volgens de raad geen sprake van beperking van de doorzichten naar het achterland, nu de ligplaatsen recht achter de bestaande bebouwing op het perceel Oosteinderweg 315 zijn voorzien en tussen dit perceel en het perceel Oosteinderweg 317 thans geen doorzichten meer aanwezig zijn. Derhalve wordt het bestaande karakter van de lintstructuur met kleinschalige bebouwingspatronen niet aangetast, aldus de raad. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan niet in strijd is met de in de Gebiedsvisie opgenomen uitgangspunten voor de Oosteinderweg.

Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich verder in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het Lintenbeleid is geschreven voor reguliere woningen in woonlinten en niet voor woonarken in water, zodat dit beleid in het onderhavige geval niet van toepassing is. De raad heeft verder onder verwijzing naar paragraaf 6.3 van de plantoelichting onweersproken gesteld dat voor woonarken specifiek beleid is vastgesteld waarmee het voorliggende plan in overeenstemming is.

Voor zover Baarse heeft verwezen naar de uitspraak van de Afdeling van 9 december 2015, overweegt de Afdeling als volgt. In die zaak heeft de raad voormalige bedrijfsbebouwing die was omgebouwd tot woonhuis achter het bestaande woonlint, niet willen bestemmen als reguliere woning, omdat het gemeentelijke beleid zoals neergelegd in de Gebiedsvisie

en het Lintenbeleid zich hiertegen verzet. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich terecht op het standpunt gesteld dat het in de onderhavige zaak gaat om ligplaatsen voor woonarken in plaats van om een reguliere woning, zodat geen sprake is van een vergelijkbare situatie. Daarbij heeft de raad er tevens op gewezen dat de ruimtelijke uitstraling van een woonark ook verschilt met die van een reguliere woning, nu bij deze laatste veel ruimere bouw mogelijkheden zijn toegestaan, hetgeen ongewenst wordt gevonden achter het bestaande woonlint.

Gelet op het voorgaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan niet in strijd is met het gemeentelijke beleid.

Het betoog van Baarse faalt.

4. Baarse voert verder aan dat het niet duidelijk is of de woonarken goed bereikbaar zullen zijn voor hulpdiensten. Hij wijst daarbij op de eisen uit artikel 6.37, derde lid, van het Bouwbesluit 2012.

4.1. Voor zover de raad betoogt dat deze beroepsgrond te laat is aangevoerd door Baarse, omdat deze pas in beroep en niet reeds in de zienswijzen naar voren is gebracht, overweegt de Afdeling dat binnen de door de wet en de goede procesorde begrensde mogelijkheden geen rechtsregel eraan in de weg staat 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.

4.2. Ingevolge artikel 8:69a van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) vernietigt de bestuursrechter een besluit niet op de grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept.

4.3. De Afdeling overweegt dat artikel 6.37, derde lid, van het Bouwbesluit 2012 voorschriften bevat die gaan over een goede bereikbaarheid van een bouwwerk voor hulpverleningsdiensten. Deze norm strekt tot bescherming van de belangen van de toekomstige gebruikers van deze bouwwerken en kennelijk niet tot bescherming van de belangen van Baarse, die het erom gaat gevrijwaard te blijven van nadelige gevolgen van het plan voor zijn woon- en leefklimaat. Baarse kan zich daarom niet op die norm beroepen.

Gelet hierop staat artikel 8:69a van de Awb eraan in de weg dat het betoog van Baarse kan leiden tot vernietiging van het bestreden besluit. De Afdeling ziet daarom af van een inhoudelijke bespreking van dit betoog.

5. Verder betoogt Baarse dat het plan leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Nu de ontsluiting van de twee woonarken over het pad naast de woning van Baarse zal plaatsvinden, vreest hij dat zijn woon- en leefklimaat zal worden aangetast. Daarbij wijst hij er tevens op dat de raad ten onrechte geen rekening heeft gehouden met de verkeersbewegingen van de bestaande woning aan de Oosteinderweg 319

die langs zijn woning zullen komen en met de extra verkeersbewegingen als gevolg van de in artikel 3, lid 3.1, onder 2, van de planregels opgenomen mogelijkheid van aan-huis-gebonden beroepen.

5.1. Blijkens de verbeelding is aan het noordwestelijke deel van het perceel Oosteinderweg 319 de bestemming "Water – Permanent Wonen" toegekend. Aan twee plekken is eveneens de functieaanduiding "ligplaats" toegekend.

Artikel 3, lid 3.1, van de planregels luidt: "De voor 'Water – Permanent Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. ter plaatse van de aanduiding ligplaats een ligplaats ten behoeve van een woonark voor permanente bewoning;
2. aan-huis-gebonden beroep of aan-huis-gebonden bedrijf;
[...]."

Lid 3.2.1 luidt: "Voor het bouwen van woonarken gelden de volgende regels:

1. woonarken dienen minimaal volledig binnen de aanduiding 'ligplaats' gelegen te zijn dan wel ook het volledige aanduidingsvlak te benutten;
[...]."

Lid 3.3.1 luidt: "De uitoefening van een beroep aan huis of een bedrijf aan huis in de woonark voor permanente bewoning en/of bijbehorende bouwwerken is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat [...]."

5.2. In paragraaf 9.2.6 van de plantoelichting staat dat de ontsluiting van de woonarken zal plaatsvinden via het pad behorend bij de woning aan de Oosteinderweg 319. Voor de bewoner van de woning aan de Oosteinderweg 319 zal achter het woonhuis parkeergelegenheid gerealiseerd worden, zodat er niet meer op het pad geparkeerd wordt en dit pad vrij is om de woonarken te bereiken. De raad heeft verder toegelicht dat volgens de CROW-publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" de verkeersgeneratie van een woonark in het gebied niet stedelijk rest bebouwde kom gemiddeld zeven motorvoertuigen per etmaal (hierna: mvt/etmaal) is. Nu ingevolge artikel 3, lid 3.1, onder 1, van de planregels op gronden met de aanduiding "ligplaats" één ligplaats is toegestaan, bedraagt de extra verkeersgeneratie ten behoeve van de twee voorziene woonarken 14 mvt/etmaal. Omdat voortaan door de bewoner van de woning aan de Oosteinderweg 319 achter de woning geparkeerd zal worden, zullen als gevolg hiervan nog maximaal 7 mvt/etmaal extra over het pad plaatsvinden. Dit betekent dat het plan leidt tot een extra verkeersgeneratie van 21 mvt/etmaal over het pad naast de woning van Baarse. Gelet op dit relatief geringe aantal verkeersbewegingen, is de Afdeling van oordeel dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat deze extra verkeersbewegingen niet tot onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van Baarse zullen leiden. Daarbij acht de Afdeling tevens van belang dat door de raad te kennen is gegeven dat tussen dit pad en de woning van Baarse een bestaande, dichte erfafscheiding ligt die afschermende werking heeft.

Het betoog van Baarse faalt.

5.3. Wat betreft het betoog dat ten onrechte geen rekening is gehouden met de verkeersaantrekkende werking van de toegestane functie aan-huis-gebonden beroep, heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling er onvoldoende van vergewist of aan de in artikel 3, lid 3.1, onder 2, van de planregels in samenhang bezien met lid 3.3.1 opgenomen mogelijkheid voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of aan-huis-gebonden bedrijf behoefte bestaat. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat Van Weerdenburg ter zitting desgevraagd heeft toegelicht dat hij geen behoefte heeft aan voornoemde mogelijkheid en dat hij er geen bezwaar tegen heeft als dit uit de planregels wordt geschrapt. Gelet op het voorgaande moet worden geoordeeld dat de raad het bestreden besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft voorbereid.

Het betoog van Baarse slaagt.

6. Ten slotte betoogt Baarse dat de woonarken en de daarbij behorende bouwmogelijkheden leiden tot aantasting van zijn uitzicht en verdichting van de omgeving.

6.1. Artikel 3, lid 3.2.1, van de planregels luidt: "Voor het bouwen van woonarken gelden de volgende regels:

1. woonarken dienen minimaal volledig binnen de aanduiding 'ligplaats' gelegen te zijn dan wel ook het volledige aanduidingsvlak te benutten;

2. ter plaatse van de aanduiding ligplaats mag de woonark maximaal 18x6x5 meter (lxbxh) bedragen;

3. de afstand tot de naastgelegen woonark dient aan alle zijden tenminste 5 meter te zijn;

[...]."

Lid 3.2.2 luidt: "Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

1. per woonark is maximaal 1 zelfstandig bijbehorend bouwwerk op de oever toegestaan, met een maximale oppervlakte van 40 m²;

2. de maximale bouwhoogte van een zelfstandig bijbehorend bouwwerk bedraagt 3 meter;

3. de minimale afstand van het zelfstandige bijbehorend bouwwerk tot de oeverlijn bedraagt 2 meter;

4. bruggen zijn niet toegestaan."

Lid 3.2.3 luidt: "Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

1. per woonark is maximaal één aanlegplaats toegestaan;

2. de maximale oppervlakte van voorzieningen voor woonarken, met uitzondering van de loopplank bedraagt, per woonark 15 m²;

3. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 1 meter;

4. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 1 meter, gemeten vanaf het waterpeil."

6.2. De Afdeling overweegt dat enige aantasting van het woongenot van Baarse door het realiseren van de woonarken met bijbehorende

bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse, gelet op het feit dat het plangebied momenteel onbebouwd is, niet uit te sluiten is. In dit verband wordt echter van belang geacht dat zijn woning op een afstand van ongeveer 50 m staat ten opzichte van het plangebied, op een afstand van ongeveer 55 m respectievelijk 100 m ten opzichte van de twee voorziene ligplaatsen en dat geen blijvend recht op een vrij uitzicht bestaat. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan niet zal leiden tot een ernstige aantasting van het woongenot van Baarse. Daarbij is tevens van belang dat, gelet op de omvang van de gronden waaraan de bestemming "Water – Permanent Wonen" is toegekend en de mogelijkheid om slechts één zelfstandig bijbehorend bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 40 m² en maximaal 15 m² aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op te richten, naar het oordeel van de Afdeling geen onaanvaardbare verdichting van de omgeving optreedt.

Het betoog van Baarse faalt.

Het beroep van De Meerse B.V.

7. De Meerse B.V. betoogt allereerst dat het plan is vastgesteld in strijd met het ten tijde van het bestreden besluit geldende artikel 2.2.1, vierde lid, van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Op grond van dit artikellid en de bijbehorende kaart zijn in het plangebied volgens hem geen nieuwe woningen toegestaan en dus ook niet de verplaatsing van de twee woonarken. De Meerse B.V. geeft te kennen dat op 7 oktober 2017 weliswaar een verklaring van geen bezwaar in de zin van artikel 8.9, derde lid, van de Wet Luchtvaart is afgegeven, maar dat hierin ten onrechte niet is onderkend dat bij het verplaatsen van de woonarken geen sprake is van bestaand gebruik.

7.1. In artikel 8.9, vijfde lid, van de Wet Luchtvaart staat dat de verklaring van geen bezwaar die betrekking heeft op het beperkingengebied (onder meer als bedoeld in artikel 2.2.1, vierde lid, van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol), kan worden geweigerd met het oog op de veiligheid en de geluidbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven. De normen in de Wet Luchtvaart en het Luchthavenindelingbesluit Schiphol strekken derhalve in zoverre tot bescherming van de belangen van de toekomstige bewoners van de woningen waarop de verklaring van geen bezwaar betrekking heeft (vgl. de uitspraak van de Afdeling van 13 september 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2475).

De verklaring van geen bezwaar heeft geen betrekking op een bouwwerk waarvan De Meerse B.V. eigenaar is. De Meerse B.V. is voorts geen eigenaar van gronden in het plangebied en heeft evenmin concrete plannen om één van de woonarken in het plangebied te kopen. De regelingen strekken in zoverre kennelijk niet tot bescherming van de belangen van De Meerse B.V. Gelet hierop staat artikel 8:69a van de Awb eraan in de weg dat het betoog van De Meerse B.V. kan leiden tot vernietiging van het bestreden besluit. De Afdeling ziet daarom af van een inhoudelijke bespreking van dit betoog.

8. Verder voert De Meerse B.V. aan dat de bereikbaarheid van de woonarken voor hulpdiensten niet is gewaarborgd. Zij wijst daarbij op de eisen uit artikel 6.37, derde lid, van het Bouwbesluit 2012.

8.1. De Afdeling overweegt dat artikel 6.37, derde lid, van het Bouwbesluit 2012 voorschriften bevat die gaan over een goede bereikbaarheid van een bouwwerk voor hulpverleningsdiensten. Deze norm strekt tot bescherming van de belangen van de toekomstige gebruikers van deze bouwwerken en kennelijk niet tot bescherming van de belangen van De Meerse B.V., die het erom gaat gevrijwaard te blijven van nadelige gevolgen van het plan voor haar kantoor. De Meerse B.V. kan zich daarom niet op die norm beroepen.

Gelet hierop staat artikel 8:69a van de Awb eraan in de weg dat het betoog van De Meerse B.V. kan leiden tot vernietiging van het bestreden besluit. De Afdeling ziet daarom af van een inhoudelijke bespreking van dit betoog.

9. Voorts vreest De Meerse B.V. dat het plan leidt tot een ernstige inbreuk op de privacy in haar kantoorgebouw en aantasting van het uitzicht. Daarbij wijst zij erop dat haar perceel direct grenst aan de gronden die ten behoeve van woondoeleinden mogen worden gebruikt, dat de woonarken op ongeveer 15 m komen te liggen van haar kantoorgebouw en op ongeveer 11 m van het terras behorend bij haar kantoorgebouw en dat de ontsluitingsweg ten behoeve van de woonarken naast haar kantoorgebouw komt te liggen.

9.1. De Afdeling stelt vast dat het perceel van De Meerse B.V. voor een deel grenst aan de gronden waaraan in het plan de bestemming "Water – Permanent Wonen" is toegekend en die op grond van artikel 3, lid 3.1, onder 1, van de planregels ten behoeve van woondoeleinden mogen worden gebruikt. Verder stelt de Afdeling vast dat de afstand tussen de dichtstbijgelegen voorziene ligplaats en het kantoorgebouw van De Meerse B.V. aan de Oosteinderweg 315 ongeveer 15 m bedraagt en tussen deze ligplaats en het terras behorend bij het kantoorgebouw ongeveer 11 m.

Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de aspecten privacy en uitzicht – waar het een kantoorgebouw betreft – minder zwaar wegen. Weliswaar zal het uitzicht vanuit het kantoorgebouw en het terras als gevolg van het situeren van de twee woonarken wijzigen, maar het aangevoerde geeft de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat een dergelijke afstand in dit geval aanvaardbaar is. De raad heeft verder toegelicht dat de woonarken niet in de bestaande sloot komen te liggen, maar dat hiervoor een deel van het perceel Oosteinderweg 319 zal worden afgegraven waardoor de bestaande zichtlijn vanuit het kantoorgebouw op de aanwezige sloot gehandhaafd blijft. Voor zover De Meerse B.V. heeft gewezen op de ontsluitingsweg, overweegt de Afdeling dat de raad ter zitting heeft toegelicht dat deze weg niet direct naast het kantoorgebouw van De Meerse B.V. is voorzien, maar tussen de woning aan de Oosteinderweg 317 en de woning aan de Oosteinderweg 319. Door De Meerse B.V. is voorts niet onderbouwd waarom het gebruik van de gronden in het plangebied ten behoeve van

woondoeleinden een zodanige overlast oplevert dat dat in dit geval in strijd met een goede ruimtelijke ordening moet worden geacht. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan niet zal leiden tot onaanvaardbare ruimtelijke gevolgen ter plaatse van het kantoorgebouw van De Meerse B.V.

Het betoog van De Meerse B.V. faalt.

10. De Meerse B.V. stelt ten slotte dat zij als gevolg van het plan schade lijdt, die is gelegen in een waardedaling van haar perceel.

10.1. Ten aanzien van het betoog van De Meerse B.V. met betrekking tot de waardedaling van haar perceel acht de Afdeling niet aannemelijk gemaakt 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. De Afdeling tekent hierbij aan dat voor eventuele tegemoetkoming in planschade een afzonderlijke procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden bestaat.

Het betoog van De Meerse B.V. faalt.

11. In hetgeen De Meerse B.V. voor het overige heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding 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.

Conclusie

12. In hetgeen Baarse heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het betreft artikel 3, lid 3.1, onder 2, van de planregels in samenhang bezien met lid 3.3.1, in strijd met artikel 3:2 van de Awb is vastgesteld.

Het beroep van Baarse is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

13. Het beroep van De Meerse B.V. is ongegrond.

Proceskosten

14. De raad dient ten aanzien van Baarse op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Voor een proceskostenveroordeling ten aanzien van De Meerse B.V. bestaat geen aanleiding.

Opdracht

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

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep van N. Baarse en R. Baarse gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Aalsmeer van 6 juli 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Woonarken – Oosteinderweg 319", voor zover het betreft artikel 3, lid 3.1, onder 2, van de planregels en artikel 3, lid 3.3.1, van de planregels;
- III. draagt de raad van de gemeente Aalsmeer op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de hiervoor onder II. vermelde onderdelen worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;
- IV. verklaart het beroep van De Meerse Accountants Associatie B.V. ongegrond;
- V. veroordeelt de raad van de gemeente Aalsmeer tot vergoeding van bij N. Baarse en R. Baarse in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.002,00 (zegge: duizendtwee 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 Aalsmeer aan N. Baarse en R. Baarse het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 168,00 (zegge: honderdachtenzestig euro) vergoedt, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. E. Helder, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. M.J.G. Driessen, griffier.

w.g. Helder
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Driessen
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 6 juni 2018

634.

Verzonden: 6 juni 2018