



Uitspraak 201504041/1/R4

Datum van uitspraak: woensdag 11 mei 2016

Tegen: de raad van de gemeente Leerdam

Proceduresoort: Tussenuitspraak/bestuurlijke lus

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Zuid-Holland

ECLI: **ECLI:NL:RVS:2016:1249**

201504041/1/R4.

Datum uitspraak: 11 mei 2016

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) in het geding tussen:

1. [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] (hierna: gezamenlijk en in enkelvoud: [appellant sub 1]), beiden wonend te Kedichem, gemeente Leerdam,
2. [appellant sub 2], wonend te Kedichem, gemeente Leerdam,
3. [appellant sub 3], wonend te wonend te Kedichem, gemeente Leerdam

en

de raad van de gemeente Leerdam,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 5 maart 2015 heeft de raad het bestemmingsplan "[locatie 1]" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1], [appellant sub 2] en [appellant sub 3] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

[appellant sub 3] en [appellant sub 1] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 25 januari 2016, waar [appellant sub 1], [appellant sub 2], bijgestaan door mr. R.T.M. Lagerweij, [appellant sub 3], bijgestaan door mr. A. Barada en R.E.S.S. Vliex, en de raad, vertegenwoordigd door H.K.I. Schefferlie, A.A. Siesling, beiden werkzaam bij de gemeente, en M.A. Moerman, werkzaam bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, zijn verschenen.

Verder zijn als partij gehoord [belanghebbende A] en [belanghebbende B], bijgestaan door mr. M.C. van Meppelen Scheppink, advocaat te Rotterdam.

Overwegingen

1. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb, voor zover hier van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

Achtergrond

2. Op het perceel [locatie 1] te Kedichem bevindt zich de vakantieaccommodatie "In de Rozenhof", waarvan de familie [belanghebbende] eigenaar is. De vakantieaccommodatie is gevestigd in een voormalige boerderijwoning (hierna: de vakantiewoning) die is aangewezen als rijksmonument. Op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam" was op het perceel een woning en daarnaast een vakantiewoning voor maximaal 20 personen toegestaan.

Met het nu vastgestelde plan is beoogd de planregeling te wijzigen ten behoeve van het gebruik van de vakantiewoning voor zowel verhuur aan zakelijke gasten als particuliere recreatieve gasten, tot maximaal 25 personen. Aan het gedeelte van het perceel dat het dichtst bij de Lingedijk ligt en waar de voornaamste bebouwing staat is de bestemming "Gemengd" toegekend. Verder is een deel van het achterliggende weidegebied, waar een paardenbak ligt, in het plan opgenomen. Aan deze gronden is de bestemming "Agrarisch met waarden" en de aanduiding "rijbak" toegekend. Hiermee wil de raad de paardenbak legaliseren, waarbij is beoogd het hobbymatig gebruik toe te staan voor de bewoners van de reguliere woning op het perceel en waarbij bedrijfsmatig gebruik is uitgesloten. [appellant sub 1], [appellant sub 2] en [appellant sub 3] zijn omwonenden van het perceel. Zij stellen dat de raad bij de vaststelling van het plan onvoldoende rekening heeft gehouden met hun belangen, omdat zij al sinds jaren ernstige overlast van de bestaande vakantieaccommodatie ondervinden, onder meer in de vorm van geluid- en parkeerhinder. Zij vrezen dat de uitbreiding van de activiteiten die het plan op het perceel mogelijk maakt zal leiden tot een verdere verslechtering van hun woon- en leefklimaat. Zij voeren in dit verband een aantal formele en een aantal meer inhoudelijke beroepsgronden aan, die hierna worden besproken.

Beoordeling

Toetsingskader

3. 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.

Goede procesorde

4. [appellant sub 1], [appellant sub 2] en [appellant sub 3] hebben ter zitting betoogd dat de door de Afdeling op 15 januari 2016 ontvangen stukken van [belanghebbende] buiten beschouwing moeten blijven, omdat zij binnen de tiendagentermijn voor de zitting zijn ingediend. Zij achten dit in strijd met een goede procesorde.

4.1. Ingevolge artikel 8:58, eerste lid, van de Awb kunnen partijen tot tien dagen voor de zitting nadere stukken indienen.

4.2. De Afdeling stelt vast dat de door [belanghebbende] ingediende stukken op 15 januari 2016 door de Afdeling zijn ontvangen. Dat betekent dat deze documenten één dag na het verstrijken van de tiendagentermijn zijn ingediend. [belanghebbende] heeft ter zitting toegelicht dat hij over het indienen van de stukken op 14 januari 2016 telefonisch contact heeft gehad met een medewerker administratie van de Afdeling en hij op basis van telefonische mededelingen van deze medewerker ervan uitging dat hij bij met het aangetekend sturen van deze stukken op die dag tijdig zou zijn met het indienen van deze stukken. De Afdeling stelt vast dat [belanghebbende] reeds bij brief van 7 september 2015 is bericht dat hij tot tien dagen voor de zitting een schriftelijke uiteenzetting kan geven. Ook in de aan [belanghebbende] toegezonden uitnodiging van 16 december 2015 voor de zitting van 25 januari 2016 staat vermeld dat nadere stukken uiterlijk de elfde dag voor de zitting door de Afdeling moeten zijn ontvangen. Gelet op een en ander is de Afdeling van oordeel dat [belanghebbende] had kunnen weten dat de door hem toegezonden stukken uiterlijk

op 14 januari 2016 door de Afdeling hadden moeten worden ontvangen. Gezien de inhoud van deze stukken is de Afdeling verder van oordeel dat niet valt in te zien waarom [belanghebbende] deze stukken niet eerder heeft kunnen overleggen. De Afdeling ziet derhalve aanleiding om de door en namens [belanghebbende] ingediende stukken wegens strijd met de goede procesorde buiten beschouwing te laten.

Formele beroepsgronden

5. [appellant sub 1] en [appellant sub 3] voeren aan dat zij niet zijn geïnformeerd en niet zijn betrokken bij de procedure tot vaststelling van het plan, terwijl het gemeentebestuur wist van hun bezwaren en die van andere buurtbewoners over de activiteiten van de vakantiewoning.

5.1. De Afdeling stelt vast dat voor de vaststelling van het plan de in de Wet ruimtelijke ordening en de Awb geregelde procedure is doorlopen waarbij is voldaan aan de wettelijke vereisten ten aanzien van het informeren van belanghebbenden en het betrekken van belanghebbenden bij de procedure tot vaststelling van het plan. Het betoog faalt.

6. [appellant sub 1] stelt dat de raad op een aantal punten uit zijn zienswijze niet heeft gereageerd.

6.1. De raad stelt dat hij op de door [appellant sub 1] in zijn zienswijze naar voren gebrachte punten is ingegaan en dat [appellant sub 1] in de gelegenheid is gesteld zijn zienswijze tijdens een afzonderlijke bijeenkomst op 24 november 2014 mondeling toe te lichten aan een vertegenwoordiging van de raad. De raad stelt dat hij dan ook afdoende is ingegaan op de zienswijze van [appellant sub 1].

6.2. De Afdeling overweegt dat artikel 3:46 van de Awb zich niet er tegen verzet dat de raad 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 van [appellant sub 1] niet in de overwegingen zijn betrokken. Het betoog faalt.

7. [appellant sub 1] voert aan dat de raad tijdens de raadsvergadering van 5 maart 2015 onjuist is geïnformeerd door de wethouder over de klachten en handhavingsverzoeken met betrekking tot de vakantiewoning. Hij wijst in dat kader op het verslag van deze raadsvergadering. Volgens [appellant sub 1] was de raad bij juiste informatieverstrekking niet tot vaststelling van het plan overgegaan.

7.1. De Afdeling overweegt dat [appellant sub 1] niet aannemelijk heeft gemaakt dat de besluitvorming doorslaggevend is beïnvloed door de mededelingen van de wethouder met betrekking tot de klachten en handhavingsverzoeken van omwonenden. Hierbij neemt de Afdeling in aanmerking dat uit het verslag van de raadsvergadering naar voren komt dat de raad op de hoogte was van de weerstand van omwonenden tegen de vakantiewoning. Verder blijkt ook uit de ingediende zienswijze van [appellant sub 1] dat hij de raad heeft bericht over de ingediende handhavingsverzoeken. De Afdeling gaat er dan ook van uit dat de raad op de hoogte was van de klachten en handhavingsverzoeken van [appellant sub 1] en andere omwonenden. Het betoog faalt.

Gelijkheidsbeginsel

8. [appellant sub 1] voert aan dat [belanghebbende] wordt beloond voor het illegaal gebruik van de vakantiewoning, nu dit gebruik positief wordt bestemd. Hij wijst erop dat dit in strijd is met het gelijkheidsbeginsel, nu anderen met soortgelijke initiatieven, bijvoorbeeld de eigenaren van de Gravinnehoeve aan de Lingedijk 5 te Kedichem, geen illegale activiteiten aanvangen alvorens zij hiervoor toestemming hebben gekregen. Vanwege het doorlopen van de nodige procedures dienen zij evenwel een verzoek hiertoe niet in.

8.1. De Afdeling stelt vast dat, wat er ook zij van het betoog van [appellant sub 1] dat [belanghebbende] voor het illegaal gebruik van de vakantiewoning wordt beloond, [belanghebbende] bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek heeft ingediend voor een bestemmingsplanherziening met als doel het gebruik van de zakelijke markt positief te bestemmen en de raad dit gebruik vervolgens in het voorliggende plan heeft bestemd.

Voor zover [appellant sub 1] betoogt dat deze handelswijze van de raad in strijd is met het gelijkheidsbeginsel, overweegt de Afdeling dat van gelijke gevallen niet kan worden gesproken, nu [appellant sub 1] niet aannemelijk heeft gemaakt dat een dergelijk verzoek door of namens de eigenaren van de Gravinnehoeve is gedaan. Het betoog faalt.

Vertrouwensbeginsel

9. [appellant sub 1] voert aan dat het college van burgemeester en wethouders van Leerdam bij brief van 19 december 2013 [belanghebbende] heeft bericht dat hij voornemens is handhavend te gaan optreden vanwege het destijds geconstateerde gebruik van de vakantiewoning ten behoeve van de zakelijke markt. Gelet hierop verbaast [appellant sub 1] zich erover dat het gebruik van de vakantiewoning ten behoeve van de zakelijke markt in het plan nu wel wordt toegestaan, te meer nu door omwonenden meerdere klachten over geluidhinder afkomstig van de vakantiewoning zijn ingediend. Hij acht dit in strijd met het vertrouwensbeginsel.

9.1. Over het betoog van [appellant sub 1] dat het vertrouwensbeginsel is geschonden doordat ondanks het voornemen tot handhaving van het college van burgemeester en wethouders door de raad een plan is vastgesteld die het gebruik van de vakantiewoning ten behoeve van de zakelijke markt mogelijk maakt, overweegt de Afdeling dat een ingezet handhavingstraject niet afdoet aan de bevoegdheid van de raad om een reeds ingezette ontwikkeling te legaliseren door het voorheen strijdige gebruik van gronden als zodanig te bestemmen. Hiertoe heeft [belanghebbende] ook een verzoek gedaan. Overigens is door de raad in de reactienota zienswijzen erop gewezen dat het college van burgemeester en wethouders op 17 september 2013 heeft medegedeeld dat door middel van een bestemmingsplanwijziging medewerking zal worden verleend aan het verzoek van [belanghebbende]. Gelet hierop faalt het beroep van [appellant sub 1] op het vertrouwensbeginsel.

Geluid

10. [appellant sub 1], [appellant sub 3] en [appellant sub 2] betogen dat het plan leidt tot onaanvaardbare geluidoverlast ter plaatse van hun woningen. Zij betogen dat zij reeds sinds jaren geluidoverlast ondervinden van de vakantieaccommodatie en dat deze geluidoverlast door het plan zal toenemen, wat leidt tot een onaanvaardbare aantasting van hun woon- en leefklimaat. Het aan het plan ten grondslag gelegde akoestisch onderzoek "[locatie 1], Kedichem", neergelegd in een rapport van SAB van 11 februari 2015 (hierna: het akoestisch onderzoek) achten zij niet deugdelijk. Ter onderbouwing van hun betoog heeft [appellant sub 3] een notitie van Vliex Akoestiek en Lawaai-beheersing van 13 januari 2016 (hierna: de notitie) overgelegd die meerdere kritiekpunten over het akoestisch onderzoek uit.

10.1. De raad stelt dat bij de beoordeling van de geluidbelasting is uitgegaan van een nieuwe vakantiewoning op de betrokken locatie, waarbij is aangesloten bij de handreiking "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: de VNG-handreiking). Omdat geen van de woningen van appellanten binnen de richtafstand voor een vakantiewoning op grond van de VNG-handreiking ligt, verwacht de raad niet dat appellanten onaanvaardbare geluidhinder van de vakantiewoning ondervinden. Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening heeft de raad ervoor gekozen om het akoestisch onderzoek te laten verrichten om te bezien of het stemgeluid afkomstig van de bezoekers van de vakantiewoning van nadelige invloed is op het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen. Daarin is de geluidbelasting vanwege de vakantiewoning getoetst aan de normen uit de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening (hierna: de Handreiking), het Activiteitenbesluit milieubeheer en de circulaire "Beoordeling geluidhinder wegverkeer in verband met vergunningverlening wet milieubeheer", ter bepaling of bij de uitbreiding van het gebruik van de vakantiewoning door maximaal 25 recreanten nog sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen. Geconcludeerd is dat de gewenste uitbreiding van het gebruik van de vakantiewoning wat betreft het aspect geluid geen belemmering oplevert vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Gelet op de uitkomsten van dit onderzoek acht de raad het toegestane gebruik van de vakantiewoning wat betreft het aspect geluid in ruimtelijk opzicht aanvaardbaar.

10.2. In de notitie zijn een aantal kritische kanttekeningen geplaatst over het akoestisch onderzoek.

De notitie vermeldt dat uit artikel 3, lid 3.1.1, onder c en onder i, in samenhang met lid 3.1.2, onder e, van de planregels volgt dat bedrijfsmatige activiteiten van de vakantiewoning ter plaatse van de gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden" mogen plaatsvinden en dat het akoestisch onderzoek daar ten onrechte geen rekening mee houdt.

Verder houdt het akoestisch onderzoek volgens de notitie geen rekening met de omstandigheid dat op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam" op het gehele perceel van [appellant sub 3] aan de [locatie 2] een woning mag worden gebouwd en wordt volgens de notitie in het akoestisch onderzoek dan ook ten onrechte geconcludeerd dat een nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is vanwege het voldoen aan de richtafstand voor geluid uit de VNG-handreiking.

Ook vermeldt de notitie dat in het akoestisch onderzoek voor de berekening van het geluid onjuiste uitgangspunten zijn gehanteerd, waardoor de geluidbelasting afkomstig van de vakantiewoning te laag is ingeschat.

De notitie wijst in dat kader erop dat het maximale bronvermogen van een bestelauto op een helling te laag is ingeschaald, omdat die ten onrechte gelijk is gesteld aan het maximale bronvermogen van een bestelauto op een plat vlak. Verder is volgens de notitie de bronhoogte van het stemgeluid afkomstig van het terras ten onrechte bepaald op 1,20 meter en wijst de notitie erop dat de in het akoestisch onderzoek gebruikte Duitse VDI-richtlijn 3770 "Emissionskennwerte von Schallquellen Sport- und Freizeitanlagen" (hierna: VDI-richtlijn 3770) ervan uitgaat dat de helft van de aanwezigen op het terras tegelijk spreekt, terwijl het akoestisch onderzoek ervan uitgaat dat een kwart van de aanwezigen op het terras tegelijk spreekt.

De notitie vermeldt daarnaast dat in het akoestisch onderzoek geen rekening is gehouden met andere relevante geluidbronnen, zoals terrassen op andere plaatsen op het perceel, het claxonneren door vertrekkende bezoekers, muziek die ten gehore wordt gebracht en het geluid van spelende kinderen in een zwembadje.

10.2.1. Ten aanzien van het in de notitie neergelegde standpunt dat in het akoestisch onderzoek geen rekening wordt gehouden met de bedrijfsmatige activiteiten van de vakantiewoning op de gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden", verwijst de Afdeling naar hetgeen zij daarover zal overwegen in de overwegingen 21 tot en met 22.2.

10.2.2. Wat betreft het standpunt in de notitie dat in het akoestisch onderzoek ten onrechte is geconcludeerd dat een nader akoestisch onderzoek niet nodig is, overweegt de Afdeling dat, wat hiervan ook zij, de raad een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting afkomstig van de vakantiewoning op de omliggende woningen, waaronder de woning van [appellant sub 3], heeft laten verrichten. De Afdeling ziet verder geen aanleiding voor het oordeel dat de raad bij het akoestisch onderzoek niet van de bestaande situatie op het perceel van [appellant sub 3] kon uitgaan, nu geen redenen zijn aangevoerd waarom dat geen representatieve invulling zou zijn.

10.2.3. Wat betreft het standpunt in de notitie dat in het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een te lage inschaling van het maximale bronvermogen van een bestelauto op een helling, is namens de raad ter zitting erkend dat per abuis een maximaal bronvermogen is weergegeven dat gelijk is aan een maximaal bronvermogen van een bestelauto op een plat vlak. Dit is uiteindelijk niet van invloed is geweest op de rekenresultaten van het akoestisch onderzoek, omdat bij de invoergegevens rekening is gehouden met een correctiefactor van 6 dB voor hellingen. De juistheid van deze stelling is niet weersproken.

Ten aanzien van het standpunt in de notitie dat bij de berekening van het geluid afkomstig van terrassen ten onrechte is uitgegaan van een bronhoogte van 1,20 meter, heeft de raad ter zitting toegelicht dat het akoestisch onderzoek bij de bepaling van de bronhoogte uitgaat van een terras waar gezeten wordt. De Afdeling acht dit aannemelijk.

Ten aanzien van het standpunt in de notitie dat het bronvermogen van het terras niet juist is berekend en dat geen rekening is gehouden met andere relevante geluidbronnen, overweegt de Afdeling het volgende. In het akoestisch onderzoek is gebruik gemaakt van de Duitse VDI-richtlijn 3770 "Emissionskennwerte von Schallquellen Sport- und Freizeitanlagen". Uitgangspunt van deze richtlijn is dat de helft van het aantal personen op een terras tegelijk spreekt. In het akoestisch onderzoek is ervan uitgegaan dat een kwart van de

personen op het terras tegelijk spreekt. De Afdeling overweegt dat indien van een bepaalde methode gebruik wordt gemaakt om geluidproductie te berekenen uitgangspunt dient te zijn dat deze methode dan ook geheel wordt toegepast. Er kan aanleiding zijn om op onderdelen van de in de methode gehanteerde uitgangspunten af te wijken, maar dat dient dan wel gemotiveerd te worden. In dit geval is niet toegelicht waarom in zoverre van de uitgangspunten van de VDI-richtlijn 3770 is afgeweken.

Verder is in het akoestisch onderzoek vermeld dat wordt uitgegaan van de representatieve bedrijfssituatie voor de toetsing aan de geluidnormen. Daarbij wordt uitgegaan van een terras aan de achterzijde van de vakantiewoning dat door maximaal 25 recreanten wordt gebruikt. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, onder meer in haar uitspraak van 4 april 2012 in zaaknr. 201004316/1/R1, dient bij een onderzoek naar de geluidbelasting te worden uitgegaan van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden. In dit geval sluit het plan andere locaties voor een terras, dichterbij de woningen van appellanten gelegen, op de gronden met de bestemming "Gemengd" niet uit. Verder acht de Afdeling het goed voorstelbaar dat bij het gebruik van de vakantiewoning door particuliere recreanten, kinderen aanwezig zullen zijn die in de buitenruimte zullen spelen, bijvoorbeeld in een zwembadje. Ook sluit het plan alleen voor zakelijke recreanten het ten gehore brengen van muziek in de buitenruimte uit en is in het akoestisch onderzoek geen rekening gehouden met het eventueel ten gehore brengen van muziek door particuliere recreanten.

De Afdeling komt derhalve tot het oordeel dat niet inzichtelijk is gemaakt in hoeverre de in het akoestisch onderzoek beschreven invulling kan worden aangemerkt als een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden.

Gelet op het voorgaande heeft de raad niet op basis van het akoestisch onderzoek kunnen concluderen dat de uitbreiding van de activiteiten van de vakantiewoning wat betreft het aspect geluid niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van [appellant sub 1], [appellant sub 3] en [appellant sub 2]. Het besluit is in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

10.3. Hetgeen [appellant sub 1], [appellant sub 3] en [appellant sub 2] hebben aangevoerd over de mogelijke strijd met het provinciale beleid voor stiltegebieden, behoeft gezien het voorgaande nu geen bespreking meer.

Parkeren

11. [appellant sub 1], [appellant sub 3] en [appellant sub 2] voeren aan dat het plan leidt tot onaanvaardbare parkeerhinder voor omwonenden. Volgens hen is onvoldoende ruimte aanwezig op het eigen terrein van de vakantieaccommodatie voor de realisatie van de benodigde parkeerplaatsen. Zij wijzen erop dat bezoekers van de vakantieaccommodatie ook in de huidige situatie hun auto's in het openbaar gebied parkeren.

11.1. De raad stelt dat op het betrokken perceel voldoende ruimte beschikbaar is voor het benodigde aantal parkeerplaatsen. De raad wijst ter onderbouwing van dit standpunt op een inrichtingstekening die als bijlage bij de plantoelichting is opgenomen.

11.2. Ingevolge artikel 4, lid 4.1, van de planregels zijn de voor "Gemengd" aangewezen gronden bestemd voor [...]; een en ander met de bijbehorende bebouwing en bijbehorende voorzieningen waaronder onder andere een paardenbak en parkeervoorzieningen.

Ingevolge lid 4.4.1 dient op de voor "Gemengd" aangewezen gronden voldoende parkeerruimte aanwezig te zijn voor minimaal 21 auto's op eigen terrein.

11.3. In paragraaf 4.6 van de plantoelichting is beschreven hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor de voorziene ontwikkeling. Daaruit komt naar voren dat het plan is getoetst aan de Beleidsnota parkeernormen Leerdam (hierna: het parkeerbeleid). Omdat voor de situatie 'vakantiewoning in het buitengebied' geen parkeernormen in het parkeerbeleid zijn opgenomen, is aangesloten bij de vergelijkbare functie 'hotel in het buitengebied' waarvoor een parkeernorm geldt van 1,5 parkeerplaats per kamer. Verder vermeldt de plantoelichting dat voor het maximum mogelijk gemaakte aantal van 25 recreanten op basis van de theoretische kengetallen van de CROW-publicatie 317 12 kamers binnen de vakantiewoning nodig zijn. Dat betekent dat de vakantiewoning een parkeerbehoefte heeft van 18 parkeerplaatsen, aldus de plantoelichting. Tevens is aan dit aantal de parkeerbehoefte van de burgerwoning toegevoegd. Op basis van het

gemeentelijke parkeerbeleid heeft een burgerwoning in het buitengebied een parkeerbehoefte van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Gelet daarop wordt in de plantoelichting geconcludeerd dat voor de vakantieaccommodatie in totaal 21 parkeerplaatsen nodig zijn en dat in deze behoefte kan worden voorzien op het eigen terrein van de vakantieaccommodatie.

11.4. De Afdeling is van oordeel dat de raad voor de berekening van de parkeerbehoefte in redelijkheid heeft kunnen aansluiten bij zijn parkeerbeleid en de kengetallen uit de CROW publicatie. [appellant sub 1], [appellant sub 3] en [appellant sub 2] hebben deze berekening niet gemotiveerd bestreden. Verder is als bijlage bij de plantoelichting een inrichtingstekening opgenomen waarop de situering van de benodigde parkeerplaatsen op het terrein van de vakantieaccommodatie is weergegeven. Uit deze tekening volgt dat voldoende ruimte aanwezig is voor de aanleg van 21 parkeerplaatsen op eigen terrein.

11.5. Gelet op het voorgaande biedt hetgeen [appellant sub 1], [appellant sub 3] en [appellant sub 2] hebben aangevoerd geen grond voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in voldoende parkeer ruimte voorziet en dat gelet daarop het plan niet leidt tot onaanvaardbare parkeerhinder. Het betoog faalt.

Bestemming "Gemengd"

12. Ingevolge artikel 4, lid 4.1, van de planregels, zijn de voor "Gemengd" aangewezen gronden bestemd voor:

a. één woning, al dan niet in combinatie met een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat:

1. ten behoeve van de activiteit mag maximaal 25% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m² worden gebruikt;
2. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
3. er vindt geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaats;
4. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
5. horeca is niet toegestaan;
6. detailhandel is niet toegestaan;
7. de activiteit wordt door de bewoners uitgevoerd;

b. vakantiewoning, met dien verstande dat:

1. De verhuur aan maximaal 25 particuliere recreanten is toegestaan;
 2. De verhuur aan maximaal 25 zakelijke recreanten ten behoeve van het gebruik van heidesessies is toegestaan, met dien verstande dat activiteiten in de buitenruimte waarbij geluidsapparatuur, muziekinstrumenten, of gelijkwaardige voorwerpen worden gebruikt c.q. ten gehore worden gebracht niet zijn toegestaan;
 3. Het gebruik als bepaald onder 4.1 onder b sub 1 en 4.1 onder b sub 2 niet gelijktijdig plaats mag vinden;
- [...].

13. [appellant sub 1] voert aan dat de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Gemengd" innerlijk tegenstrijdig en onduidelijk is, omdat twee vormen van gebruik van het op het perceel aanwezige monumentale pand, namelijk als burgerwoning en als vakantiewoning, worden mogelijk gemaakt. Volgens [appellant sub 1] kan het pand echter niet tegelijkertijd als burgerwoning en vakantiewoning fungeren en wijst de praktijk dit volgens hem uit. Hij wijst in dat kader erop dat [belanghebbende] bij het gebruik van het pand als vakantiewoning in één van de op het perceel aanwezige bijgebouwen verblijft.

13.1. In paragraaf 2.2.1 van de plantoelichting staat dat de boerderijwoning wordt gebruikt als woning door de eigenaar en als recreatieverblijf door de recreanten. Verder is beoogd het naastgelegen bijgebouw te laten gebruiken door recreanten voor bijvoorbeeld conversatie of teambuilding. Ter zitting heeft de raad desgevraagd bevestigd dat met het plan is beoogd beide woonfuncties in het pand toe te staan. Verder is namens [belanghebbende] verklaard dat het hoofdgebouw groot genoeg is om de recreanten te herbergen alsmede de bewoners zelf.

Weliswaar maakt het plan twee vormen van gebruik van het hoofdgebouw mogelijk, maar dat brengt naar het oordeel van de Afdeling niet met zich dat het plan op dit punt innerlijk tegenstrijdig is. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat het gelet op de omvang van het pand goed mogelijk is dat beide functies zich naast elkaar in het pand kunnen voordoen. Voor zover [appellant sub 1] vreest dat één van de bijgebouwen zal worden gebruikt als zelfstandige woning, staat het plan dit gelet op artikel 4, lid 4.4.2, onder a, van de planregels niet toe. Gelet op het voorgaande bestaat in het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat het plan innerlijk tegenstrijdig en onduidelijk is. Het betoog faalt.

14. [appellant sub 1] betoogt dat artikel 4, lid 4.1, onder b, onder 3, van de planregels, waarin is bepaald dat het gelijktijdig gebruik van de vakantiewoning door particuliere en zakelijke recreanten niet is toegestaan, niet handhaafbaar is.

14.1. Naar het oordeel van de Afdeling valt niet in te zien dat een dergelijk voorschrift niet handhaafbaar is. De activiteiten van de vakantiewoning kunnen immers aan een controle worden onderworpen, waarbij kan worden geconstateerd of sprake is van particuliere dan wel zakelijke recreanten, bijvoorbeeld door inzage in de administratie van de vakantiewoning. Het betoog faalt.

15. [appellant sub 2] en [appellant sub 1] stellen dat het plan slechts gebruik van maximaal 50 m² van het hoofdgebouw toestaat ten behoeve van de bedrijfsmatige exploitatie van de vakantiewoning. Volgens hen valt niet in te zien hoe deze ruimte kan worden benut om 25 gasten te huisvesten.

15.1. Uit artikel 4, lid 4.1, onder a, onder 1, gelezen in samenhang met artikel 4, lid 4.1, onder b, volgt dat het gebruik tot maximaal 50 m² van het hoofdgebouw ziet op het gebruik van de woning als burgerwoning in combinatie met een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder valt niet het gebruik van de woning als vakantiewoning. Gelet hierop mist het betoog van [appellant sub 2] en [appellant sub 1] feitelijke grondslag.

16. [appellant sub 1] betoogt dat de bestemming "Gemengd" op het voorste deel van het perceel ten onrechte een paardenbak toestaat.

16.1. De raad stelt in de reactienota zienswijzen dat uit een oogpunt van uniformiteit en rechtsgelijkheid de mogelijkheden bij woningen uit het bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam" zijn overgenomen. Verder stelt de raad in het verweerschrift dat het vorige bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam" bij woningen het oprichten van een paardenbak toestond en dat daarom deze mogelijkheid voor de bestaande paardenbak expliciet is overgenomen, door middel van de functieaanduiding "rijbak" binnen de bestemming "Agrarisch met waarden". Het is volgens de raad uitdrukkelijk niet de bedoeling dat ter plaatse van de paardenbak bedrijfsactiviteiten van de vakantiewoning plaatsvinden.

16.2. Ingevolge artikel 4, lid 4.1, van de planregels, zijn de voor "Gemengd" aangewezen gronden bestemd voor:

[...];

een en ander met de bijbehorende bebouwing en bijbehorende voorzieningen waaronder een paardenbak en parkeervoorzieningen.

16.3. De Afdeling stelt vast dat het plan op de gronden met de bestemming "Gemengd" een paardenbak toestaat. In de bouw- en gebruiksregels zijn geen expliciete voorwaarden over het oprichten en gebruiken van een paardenbak opgenomen. De raad heeft evenwel beoogd één paardenbak bij de woning toe te staan, namelijk de bestaande rijbak op het achterliggende weidegebied, en heeft dit binnen de bestemming "Agrarisch met waarden" mogelijk willen maken door middel van de aanduiding "rijbak". Het plan laat echter

nu ook een paardenbak toe op de gronden met de bestemming "Gemengd", waarbij tevens niet is uitgesloten dat het gebruik hiervan kan worden aangewend ten behoeve van de recreanten van de vakantiewoning. De conclusie is dat de raad in zoverre iets anders heeft geregeld dan hij heeft beoogd. Gelet op het voorgaande bestaat aanleiding voor het oordeel dat het besluit in zoverre is genomen in strijd met de bij het voorbereiden hiervan te betrachten zorgvuldigheid.

Het betoog slaagt.

17. [appellant sub 3] betoogt dat het plan ten onrechte een afwijkingsbevoegdheid bevat die kleinschalige horeca op het betrokken perceel mogelijk maakt. Hij vreest dat hij hierdoor nog meer overlast zal ondervinden.

17.1. De raad stelt dat in het bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam" ervoor is gekozen om percelen waar binnen de bestemming "Wonen" sprake is van de aanduiding 'karakteristiek', een afwijkingsbevoegdheid voor kleinschalige horeca op te nemen. Door het bieden van extra mogelijkheden kan het behoud van panden met een specifieke cultuurhistorische waarde worden gestimuleerd. Om zoveel mogelijk uniformiteit en rechtsgelijkheid na te streven, heeft de raad ervoor gekozen deze planregel ook op te nemen in het voorliggende plan. De raad stelt verder dat in dit geval weliswaar sprake is van de bestemming "Gemengd", maar dat vanwege de aanwezigheid van het karakteristieke pand ervoor is gekozen om de bestreden afwijkingsbevoegdheid in de planregeling op te nemen.

17.2. Ingevolge artikel 4, lid 4.5.5, van de planregels kan het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.2 onder d voor het toestaan van een kleinschalige horeca-activiteit, mits wordt voldaan aan de in deze bepaling opgenomen voorwaarden.

17.3. De raad heeft in redelijkheid meer gewicht kunnen toekennen aan zijn beleid om het behoud van karakteristieke panden te stimuleren dan aan het belang van [appellant sub 3] om gevrijwaard te blijven van kleinschalige horeca op de betrokken locatie. Hierbij neemt de Afdeling in aanmerking dat voor het toepassen van deze afwijkingsbevoegdheid voorwaarden gelden, waaronder de voorwaarde dat geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaatsvindt, dat het gebruik beperkt moet blijven tot maximaal 50 m² voor inpandig en uitpandig gebruik samen, en de voorwaarde dat het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast. In hetgeen [appellant sub 3] heeft aangevoerd, bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid de afwijkingsbevoegdheid voor kleinschalige horeca heeft kunnen vaststellen. Het betoog faalt.

18. [appellant sub 2] stelt dat het plan voor zover het betreft de verbodsbepaling voor permanente bewoning van de geitenschuur, rechtsonzeker is. Hij stelt dat het gebruik van de geitenschuur als woning in de praktijk een vrijwel permanent karakter heeft en dat uit de betrokken planregeling niet volgt wanneer de frequentie van het incidentele gebruik van de geitenschuur als woning nog aanvaardbaar is.

18.1. Ingevolge artikel 4, lid 4.4.2, aanhef en onder a, van de planregels wordt tot een gebruik in strijd met de bestemming "Gemengd" in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden dan wel opstallen ten behoeve van zelfstandige bewoning van een bijgebouw.

18.2. De Afdeling overweegt dat uit artikel 4, lid 4.4.2, aanhef en onder a, van de planregels volgt dat het gebruik van een bijgebouw als zelfstandige woning niet is toegestaan. De Afdeling acht de betrokken planregeling op dit punt niet rechtsonzeker. Dat, zoals [appellant sub 2] stelt, de geitenschuur in strijd met het bestemmingsplan vrijwel permanent bewoond wordt, is een kwestie van handhaving die in deze procedure niet aan de orde kan komen. Het betoog faalt.

Bestemming "Agrarisch met waarden" en functieaanduiding "rijbak"

19. [appellant sub 1] kan zich niet verenigen met de functieaanduiding "rijbak" binnen de bestemming "Agrarisch met waarden". Volgens hem legaliseert de raad ten onrechte de paardenbak vanwege de aanwezigheid van de vakantiewoning. De paardenbak ligt volgens [appellant sub 1] niet in de directe nabijheid van de vakantiewoning.

[appellant sub 1] stelt verder dat de bestemming "Agrarisch met waarden" geen woning mogelijk maakt, zodat de paardenbak niet ten dienste kan staan van een woning gelegen op gronden binnen deze bestemming. [appellant sub 1] acht deze planregel dan ook onduidelijk.

19.1. De raad stelt dat het een al langer bestaande paardenbak betreft die bij de woning hoort en verder alleen wordt gebruikt door de bewoners van de woning. Omdat in het bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam" de ruimte wordt geboden aan particulieren en agrariërs om paardenbakken op te richten en in dat plan geen regeling is opgenomen voor bestaande paardenbakken bij bestaande woningen, is in het voorliggende plan ervoor gekozen om de paardenbak te legaliseren. Daarbij is volgens de raad bewust ervoor gekozen om aan de gronden waar de paardenbak ligt niet de bestemming "Gemengd" toe te kennen, omdat binnen deze bestemming de bedrijfsactiviteiten van de vakantiewoning zijn toegestaan, aldus de raad.

19.2. Ingevolge artikel 3, lid 3.1.1, aanhef en onder i, van de planregels, zijn de voor "Agrarisch met waarden" aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "rijbak" onder meer bestemd voor een paardenbak behorende bij een woning en met dien verstande dat het gebruik van de paardenbak uitsluitend ten dienste van de woonfunctie is.

Ingevolge lid 3.2.3, onder b, geldt voor bouwwerken op deze gronden dat het oprichten van onder andere paardenbakken niet is toegestaan;

Ingevolge lid 3.4.1, onder i, wordt onder gebruik in strijd met alle bestemmingen in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstellen binnen deze bestemming ten behoeve van het gebruik van gronden voor paardenbakken.

19.3. De Afdeling acht het op zichzelf niet onredelijk dat de raad bij de vaststelling van het plan heeft willen aansluiten bij het in het bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam" neergelegde beleid om particulieren de ruimte te bieden om een paardenbak op te richten.

De Afdeling stelt echter vast dat het plan ter plaatse van de aanduiding "rijbak" het gebruik van een paardenbak bestemt, maar ook dat het plan op grond van artikel 3, lid 3.2.3, onder b, het oprichten hiervan op de gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden" niet toestaat en dat het gebruik van een paardenbak op grond van artikel 3, lid 3.4.1, onder i, op deze gronden is aangemerkt als strijdig gebruik. Een uitzondering voor gronden met de aanduiding "rijbak" wordt in zowel artikel 3, lid 3.2.3, onder b, als artikel 3, lid 3.4.1, onder i, niet gemaakt. Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat de planregels innerlijk tegenstrijdig zijn. Het plan is in zoverre niet met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid vastgesteld. Het betoog slaagt in zoverre.

19.4. Ten aanzien van het betoog van [appellant sub 1] dat de raad ten onrechte de paardenbak positief heeft bestemd omdat de woning niet in de directe nabijheid van de paardenbak ligt, overweegt de Afdeling dat zowel de woning als de paardenbak gelegen zijn op hetzelfde kadastrale perceel. Er is dan ook sprake van een relatie tussen de paardenbak en de woning. Verder bepaalt de planregel niet dat het moet gaan om een paardenbak die in de directe nabijheid van de woning ligt.

Over de stelling van [appellant sub 1] dat de bestemming "Agrarisch met waarden" geen woning mogelijk maakt, stelt de Afdeling vast dat aan hetzelfde perceel ook de bestemming "Gemengd" is toegekend. Deze bestemming staat wel een woning toe. De Afdeling ziet in zoverre dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de betrokken planregel onduidelijk is. Het betoog faalt op dit punt.

20. [appellant sub 1] voert aan dat de aanwezigheid van de paardenbak leidt tot een onaanvaardbare aantasting van zijn woon- en leefklimaat vanwege geluidoverlast en de beperking van zijn rust en privacy. Hij vreest in dat kader dat de paardenbak niet alleen zal worden gebruikt door de eigenaren dan wel bewoners van de woning maar ook door de recreanten van de vakantiewoning. In dat verband betoogt hij dat de planregel die bepaalt dat het gebruik van de paardenbak uitsluitend ten dienste is van de woonfunctie niet handhaafbaar is.

20.1. De Afdeling acht, gelet op de formulering van artikel 3, lid 3.1.1, aanhef en onder i, het hobbymatig gebruik van de paardenbak door de bewoners dan wel eigenaren van de woning voldoende gewaarborgd. Voor zover [appellant sub 1] betoogt dat deze planregel niet handhaafbaar is, overweegt de Afdeling dat niet

valt in te zien waarom dit voorschrift niet handhaafbaar zou zijn. Mocht het gebruik van de paardenbak worden aangewend ten behoeve van de recreanten van de vakantiewoning, dan kan derhalve om handhaving worden verzocht.

Voor zover [appellant sub 1] betoogt dat het gebruik van de paardenbak leidt tot een onaanvaardbare aantasting van zijn woon- en leefklimaat, overweegt de Afdeling het volgende. Blijkens de verbeelding bedraagt de kortste afstand tussen de paardenbak en het perceel van [appellant sub 1] ongeveer 13 meter. De kortste afstand tussen de paardenbak en de woning van [appellant sub 1] bedraagt ongeveer 63 meter. Gelet op de genoemde afstanden en mede gelet op de beperking tot hobbymatig gebruik ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de paardenbak niet zal leiden tot een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat het hobbymatig gebruik van een paardenbak in het buitengebied niet ongebruikelijk is. Het betoog faalt.

21. [appellant sub 1] vreest dat het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden" ten onrechte de bedrijfsactiviteiten van de vakantiewoning, zoals boogschieten, schapen drijven, schermen en roofvogelworkshops, faciliteert, nu deze bestemming voorzieningen zoals bankjes en picknicktafels toestaat.

21.1. Ingevolge artikel 3, lid 3.1.1, aanhef en onder c, van de planregels zijn de voor "Agrarisch met waarden" aangewezen gronden onder meer bestemd voor extensief dagrecreatief medegebruik;

Ingevolge lid 3.1.2, onder e, mag binnen deze bestemming het gehele gebied worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het extensief recreatief medegebruik worden recreatieve voorzieningen, zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering en dergelijke toegestaan in het gehele gebied;

Ingevolge artikel 1, lid 1.33, wordt onder extensief recreatief medegebruik verstaan een vorm van recreatie die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen, waarvoor geen speciale inrichting van het gebied noodzakelijk is, maar waarvoor volstaan kan worden met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals bewegwijzerbordjes, picknickbanken en draaihekjes.

21.2. Op grond van artikel 4, lid 4.1.1, aanhef en onder d, in samenhang met artikel 4, lid 4.1.2., onder e, van het bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam" waren de betrokken gronden eveneens bestemd ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik en was het ter ondersteuning van deze bestemming toegestaan in het gehele gebied recreatieve voorzieningen, zoals paden, banken, picknicktafels en bewegwijzering te realiseren.

21.3. Naar het oordeel van de Afdeling volgt uit de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Agrarisch met waarden" dat de bedrijfsmatige activiteiten behorend bij de vakantiewoning op de gronden met deze bestemming niet zijn toegestaan. De door [appellant sub 1] genoemde voorzieningen zijn bedoeld ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik. Voor zover [appellant sub 1] vreest dat vanwege de toegestane voorzieningen de door hem genoemde bedrijfsactiviteiten wel op die gronden zullen plaatsvinden, betreft dit een kwestie van handhaving. Overigens stond het bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam" deze voorzieningen reeds toe zodat het voorliggende in zoverre niet voorziet in een verruiming van de gebruiksmogelijkheden. Het betoog faalt.

Passendheid bedrijfsmatig gebruik vakantiewoning in gebied.

22. [appellant sub 1] betoogt dat de activiteiten van de vakantiewoning ten behoeve van de zakelijke markt, zoals vergaderen en teambuilding, niet passend zijn in het buitengebied.

22.1. Volgens paragraaf 2.2.3 van de plantoelichting is het beleid van de gemeente gericht op de toenemende betekenis van recreatie en toerisme voor de economische ontwikkeling van Leerdam. Het bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam" geeft beleidsmatig ruimte om aan de Lingedijk kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie te stimuleren. Dit plan doet evenwel geen specifieke beleidsmatige uitspraak met betrekking tot verhuuractiviteiten voor de zakelijke markt. De plantoelichting geeft daarom ter motivatie van de passendheid

van de verhuur van een recreatieverblijf in het buitengebied aan zowel particulieren als aan de zakelijke markt voor "heidesessies" aan dat het fenomeen "heidesessie" bestaat bij gratie van rust en afzondering en dat het buitengebied wat betreft die kwaliteiten zich daar goed voor leent. Verder heeft de omgeving volgens de plantoelichting baat bij de verhuur aan zakelijk gerelateerde recreanten voor heidesessies, omdat het zorgt voor positieve spin-off effecten voor de gemeente Leerdam. Het is volgens de plantoelichting voorstelbaar dat door kennismaking met de omgeving, een zakelijke recreant op een later tijdstip terugkomt met familie naar de omgeving. De activiteiten zijn verder passend binnen de trend dat in het landelijk gebied in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen ruimte kan worden geboden aan nieuwe economische dragers.

22.2. De Afdeling is van oordeel dat de raad, gelet op hetgeen hierover in de plantoelichting is opgenomen, zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de activiteiten van de vakantiewoning ten behoeve van de zakelijke markt kunnen worden toegelaten in het buitengebied. In hetgeen [appellant sub 1] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat deze activiteiten niet passend zijn in het buitengebied.

Het betoog faalt.

Financiële uitvoerbaarheid

23. [appellant sub 1] stelt dat de raad de financiële uitvoerbaarheid van het plan niet inzichtelijk heeft gemaakt. In dat kader stelt hij dat de raad ten onrechte geen planschaderisicoanalyse heeft opgesteld. Verder stelt [appellant sub 1] dat de tussen [belanghebbende] en het gemeentebestuur opgestelde planschadeovereenkomst geen zekerheid biedt over de financiële uitvoerbaarheid van het plan, omdat in deze overeenkomst geen bedrag is genoemd zodat niet duidelijk is in hoeverre eventuele planschade vergoed kan worden.

23.1. De Afdeling overweegt dat geen wettelijke verplichting bestaat een planschaderisicoanalyse te maken. Wel dient de raad, gelet op artikel 3.1.6, eerste lid, onder f, van het Besluit ruimtelijke ordening, inzicht te bieden in de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Daarbij kunnen eventueel te betalen tegemoetkomingen in planschade een rol spelen. In dit geval is een planschadeovereenkomst gesloten tussen de gemeente en [belanghebbende], waarbij is vastgelegd dat planschade verhaald kan worden op [belanghebbende]. Verder is van belang dat het bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam" op het betrokken perceel al een vakantiewoning tot 20 personen toestond en dat het voorliggende plan slechts 5 personen meer toestaat, zodat niet de verwachting bestaat dat planschade van een zodanige omvang zal ontstaan dat de exploitant deze niet kan dragen. De raad heeft zich gelet op het voorgaande in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat geen reden bestaat om aan de financiële uitvoerbaarheid van het plan te twijfelen. Het betoog faalt.

Onerlijke concurrentie

24. [appellant sub 1] stelt in zijn zienswijze dat het plan oneerlijke concurrentie tot gevolg heeft voor de bestaande hotels in het gebied.

24.1. De Afdeling overweegt dat het argument dat het plan leidt tot oneerlijke concurrentie geen ruimtelijke relevant argument betreft. Het betreft derhalve geen aspect die de raad in het kader van deze procedure in de belangenafweging dient mee te wegen. Het betoog faalt.

[locatie 1] niet in de plantoelichting van het bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam"

25. [appellant sub 2] stelt dat de raad de [locatie 1] niet als overnachtingsmogelijkheid in de plantoelichting van het bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam" heeft opgenomen en dat de raad dit in het kader van de besluitvorming ten onrechte niet ruimtelijk relevant heeft geacht.

25.1. De Afdeling overweegt dat de toelichting geen juridisch bindend onderdeel is van het bestemmingsplan waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Reeds hierom kan aan de plantoelichting van het bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam" niet de betekenis worden toegekend die [appellant sub 2] daaraan hecht. Het betoog faalt.

Conclusie

26. Gelet op hetgeen is overwogen in de overwegingen 10.2.3, 16.3 en 19.3, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre is genomen in strijd met artikel 3:2 en artikel 3:46 van de Awb. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding om met toepassing van artikel 8:51d van de Awb de raad op te dragen het gebrek in het bestreden besluit te herstellen. De raad dient daartoe:

- met inachtneming van overweging 10.2.3 alsnog, zonodig op basis van nader onderzoek, aannemelijk te maken dat vanuit een oogpunt van geluidhinder ter plaatse van de percelen van [appellant sub 3], [appellant sub 2] en [appellant sub 1] een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd, dan wel een gewijzigd of nieuw besluit te nemen;
- met inachtneming van overweging 16.3 een planregeling voor de bestemming "Gemengd" vast te stellen waarbij, in overeenstemming met wat de raad beoogt, het oprichten van een paardenbak binnen deze bestemming is uitgesloten;
- met inachtneming van overweging 19.3 alsnog een planregeling voor de bestemming "Agrarisch met Waarden" vast te stellen die ten aanzien van het gebruik van de bestaande paardenbak op de gronden binnen deze bestemming niet innerlijk tegenstrijdig is.

Afdeling 3.4 van de Awb behoeft bij de voorbereiding van een gewijzigd of nieuw besluit niet opnieuw te worden toegepast.

27. Hetgeen verder door [appellant sub 1], [appellant sub 3] en [appellant sub 2] is aangevoerd behoeft gezien het voorgaande nu geen bespreking.

28. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het betaalde griffierecht.

29. Voor zover in deze uitspraak is geoordeeld dat een beroepsgrond faalt en niet uitdrukkelijk op de toepasselijkheid van artikel 8:69a van de Awb is ingegaan, heeft de Afdeling zich niet uitgesproken over de vraag of dat artikel van toepassing is.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Leerdam op:

1. om binnen 20 weken na de verzending van deze tussenuitspraak met inachtneming van hetgeen onder 10.2.3, 16.3, 19.3 en 26 is overwogen de daar omschreven gebreken in het besluit van 5 maart 2015 tot vaststelling van het bestemmingsplan "[locatie 1]" te herstellen, dan wel dit besluit te wijzigen of een nieuw besluit te nemen;
2. de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mede te delen en een eventueel gewijzigd of nieuw besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. J. Kramer, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. T.A. Oudenaarden, griffier.

w.g. Kramer
lid van de enkelvoudige kamer

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 11 mei 2016

568-817.