

Uitspraak 200907218/1/R1

ECLI	ECLI:NL:RVS:2011:BR1408
Datum uitspraak	13 juli 2011
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 16 juli 2009 heeft de raad het bestemmingsplan "Noordse Buurt" vastgesteld.

Volledige tekst

200907218/1/R1.

Datum uitspraak: 13 juli 2011

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Noorden, gemeente Nieuwkoop,
2. [appellant sub 2], wonend te Noorden, gemeente Nieuwkoop,
3. [appellant sub 3A] en [appellante sub 3B] (hierna tezamen in enkelvoud: [appellant sub 3]), beiden wonend te Noorden, gemeente Nieuwkoop,
4. [appellant sub 4], wonend te Noorden, gemeente Nieuwkoop,
5. [appellant sub 5], wonend te Noorden, gemeente Nieuwkoop,
6. [appellant sub 6], wonend te Noorden, gemeente Nieuwkoop,
7. [appellante sub 7], gevestigd te Noorden, gemeente Nieuwkoop,
8. [appellant sub 8], wonend te Noorden, gemeente Nieuwkoop,
9. [appellant sub 9A] en [appellant sub 9B], beiden wonend te Noorden, gemeente Nieuwkoop,
10. [appellant sub 10], wonend te 's-Gravenhage,
11. [appellant sub 11], wonend te Noorden, gemeente Nieuwkoop,
12. [appellant sub 12], wonend te Noorden, gemeente Nieuwkoop,
13. [appellant sub 13] en anderen, allen wonend te Noorden, gemeente Nieuwkoop,
14. [appellante sub 14], gevestigd te Noorden, gemeente Nieuwkoop,
15. [appellant sub 15A] en [appellant sub 15B], beiden wonend te Noorden, gemeente Nieuwkoop,
16. [appellante sub 16A] en [appellante sub 16B] en [appellante sub 16C] (hierna tezamen in enkelvoud: [appellant sub 16]), gevestigd onderscheidenlijk wonend te Noorden, gemeente Nieuwkoop,
17. [appellante sub 17A] en [appellant sub 17B] en [appellant sub 17C] en [appellant sub 17D] (hierna: [appellant sub 17] en anderen), gevestigd onderscheidenlijk wonend te

Noorden, gemeente Nieuwkoop,
18. [appellant sub 18] en anderen, allen wonend te Noorden, gemeente Nieuwkoop,
19. [appellant sub 19], wonend te Nieuwkoop, en anderen,
20. [appellant sub 20A], wonend te Noorden, gemeente Nieuwkoop, [appellante sub 20B],
gevestigd te Noorden, gemeente Nieuwkoop, en [appellante sub 20C], gevestigd te
Nieuwveen, gemeente Nieuwkoop (hierna: [appellant sub 20] en anderen),
21. [appellant sub 21A] en [appellant sub 21B], beiden wonend te Noorden, gemeente
Nieuwkoop,
appellanten,
en

de raad van de gemeente Nieuwkoop,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 16 juli 2009 heeft de raad het bestemmingsplan
"Noordse Buurt" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 4], [appellant sub 5] en [appellant sub 6] bij onderscheidenlijke brieven, bij de Raad van State ingekomen op 16 september 2009, [appellante sub 7], [appellant sub 8], [appellant sub 9A] en [appellant sub 9B] en [appellant sub 10] bij onderscheidenlijke brieven, bij de Raad van State ingekomen op 24 september 2009, [appellant sub 11] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 28 september 2009, [appellant sub 12], [appellant sub 13] en anderen en [appellante sub 14] bij onderscheidenlijke brieven, bij de Raad van State ingekomen op 29 september 2009, [appellant sub 15A] en [appellant sub 15B] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 6 oktober 2009, [appellant sub 16] en [appellant sub 17] en anderen, bij onderscheidenlijke brieven, bij de Raad van State ingekomen op 6 oktober 2009, [appellant sub 18] en anderen, [appellant sub 19] en anderen en [appellant sub 20] en anderen bij onderscheidenlijke brieven, bij de Raad van State ingekomen op 7 oktober 2009, en [appellant sub 21A] en [appellant sub 21B] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 8 oktober 2009, beroep ingesteld.

[appellant sub 18] en anderen hebben hun beroepschrift aangevuld bij brief van 3 november 2009.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Op verzoek van de Afdeling heeft de raad voorts de exploitatieopzet overgelegd. Daarbij heeft hij verzocht om beperkte kennisneming, als bedoeld in artikel 8:29 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Bij beslissing van 2 februari 2011 heeft een andere kamer van de Afdeling het verzoek ingewilligd. De betrokken partijen hebben desverzocht toestemming verleend als bedoeld in artikel 8:29, vijfde lid, van de Awb.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 17 februari 2011, waar [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 4], [appellant sub 5], [appellant sub 6], [appellante sub 7], [appellant sub 8], [appellant sub 9A] en [appellant sub 9B], [appellant sub 10], [appellant sub 11] en [appellant sub 13] en anderen, allen vertegenwoordigd door D.C. van der Wel, werkzaam bij Vellekoop Makelaardij - Onteigeningszaken, [appellante sub 14] en [appellant sub 15A] en [appellant sub 15B], beiden vertegenwoordigd door A.G.M. Bakker, werkzaam bij LTO Vastgoed B.V., [appellant sub 16] en [appellant sub 17] en anderen, beiden vertegenwoordigd door mr. M.J. Smaling, werkzaam bij DAS Rechtsbijstand, [appellant sub

18] en anderen, vertegenwoordigd door G.T.M. Stoof RT, werkzaam bij Stoof Bedrijfsmakelaardij OG B.V., [appellant sub 19] en anderen en [appellant sub 20] en anderen, beiden vertegenwoordigd door mr. H.J. Suyver, advocaat te Alphen aan den Rijn, [appellant sub 21A] en [appellant sub 21B], vertegenwoordigd door mr. J.M. Vervoorn, advocaat te Nieuwkoop, en de raad, vertegenwoordigd door F.W. de Bruijn en R.W. Oudshoorn, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Ter zitting zijn buiten bezwaren van partijen nadere stukken in het geding gebracht.

2. Overwegingen

Ontvankelijkheid

2.1. [appellant sub 18] en anderen hebben beroep ingesteld bij brief, bij de Raad van State binnengekomen op 7 oktober 2009. Bij brief van 3 november 2009 is verzocht [appellante sub 18A] aan dit beroepschrift toe te voegen. De Afdeling overweegt dat vóór het verstrijken van de beroepstermijn kenbaar moet zijn namens wie beroep is ingesteld. Vaststaat dat hieraan niet is voldaan voor zover het beroep mede is ingesteld namens [appellante sub 18A]. Nu geen omstandigheden zijn gesteld die de termijnoverschrijding rechtvaardigen, is het beroep van [appellant sub 18] en anderen voor zover ingesteld namens [appellante sub 18A] niet-ontvankelijk.

2.1.1. Het beroep van [appellant sub 18] en anderen is voorts onder meer ingesteld namens [appellante sub 18B] en [appellante sub 18C].

Ingevolge de artikelen 3:11, 3:15 en 3:16 van de Awb wordt het ontwerpplan ter inzage gelegd voor de duur van zes weken en kunnen gedurende deze termijn zienswijzen naar voren worden gebracht bij de raad. [appellante sub 18B] en [appellante sub 18C] hebben geen zienswijze tegen het ontwerpplan naar voren gebracht bij de raad. Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) en artikel 6:13 van de Awb, kan beroep slechts worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan door de belanghebbende die tegen het ontwerpplan tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht. Dit is slechts anders indien een belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht.

Een dergelijke omstandigheid doet zich hier niet voor. Het beroep van [appellant sub 18] en anderen is derhalve tevens niet-ontvankelijk, voor zover dit is ingesteld namens [appellante sub 18B] en [appellante sub 18C].

Het plan

2.2. Het plan voorziet in de transformatie van het glastuinbouwgebied Noordse Buurt naar een natuurgebied. Het kassengebied vormt op dit moment een barrière tussen de omringende natuur- en recreatiegebieden die tezamen onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (hierna: EHS). Met de transformatie van de kassen naar natuurgebied wordt een duurzame en structurele verbetering voorgestaan, ecologisch en landschappelijk passend in de omgeving. De bestaande bedrijfswoningen blijven behouden als burgerwoningen.

De plandelen met de bestemmingen "Natuur" en "Wonen"

standpunt van appellanten

2.3. [appellant sub 2], [appellant sub 4], [appellant sub 6], [appellant sub 1], [appellant sub 3], [appellant sub 5], [appellant sub 8], [appellante sub 7], [appellant sub 11], [appellant sub 13]

en anderen, [appellant sub 15A] en [appellant sub 15B], [appellant sub 17] en anderen, [appellant sub 18] en anderen en [appellant sub 21A] en [appellant sub 21B] kunnen zich niet verenigen met het plan, voor zover daarbij aan hun percelen de bestemming "Natuur" is toegekend, waardoor hun bedrijven zijn wegbestemd. Zij worden hierdoor ernstig in hun bedrijfsvoering belemmerd en stellen dat het plan in zoverre niet berust op een deugdelijke belangenafweging.

[appellant sub 3] exploiteert naast de kwekerij in de Noordse Buurt tevens een kwekerij in De Meije. Verplaatsing van de eerstgenoemde kwekerij zal zijn bedrijfsvoering onevenredig beperken nu daardoor de afstand tussen beide kwekerijen te groot zal worden.

[appellant sub 13] en anderen exploiteren op hun perceel een zorgkwekerij en een hoveniersbedrijf. De zorgkwekerij is gericht op zorg en arbeidsbegeleiding op maat. De raad heeft volgens hen in de besluitvorming onvoldoende rekening gehouden met de bijzondere aard van hun werkzaamheden en het belang daarvan voor de gemeenschap van Nieuwkoop en omgeving. Alle eventuele alternatieve locaties stuiten op bezwaren.

[appellant sub 15A] en [appellant sub 15B] stellen dat onvoldoende rekening is gehouden met hun specifieke situatie, inhoudende dat hun bedrijf en gezin in 2004 al een keer zijn verhuisd om plaats te maken voor nieuwe natuur en dat opnieuw verhuizen schadelijk is voor hun bedrijf en hun twee autistische kinderen.

[appellant sub 19] en anderen stellen dat de noodzaak voor de natuurbestemming op hun gronden ontbreekt nu zij hun gronden niet bedrijfsmatig gebruiken en het plan erop is gericht bestaande glastuinbouwbedrijven te saneren.

[appellant sub 8], [appellant sub 11] en [appellant sub 15A] en [appellant sub 15B] betogen voorts dat een eventuele verplaatsing van hun bedrijven naar de locatie Nieuw Amstel Oost, zoals de raad voor ogen staat, niet mogelijk is, nu de gronden daar niet geschikt zijn voor hun specifieke teelten.

[appellant sub 18] en anderen betogen dat hun bedrijven ten onrechte onder het overgangsrecht zijn gebracht, waardoor de bestaande opstallen slechts eenmalig met 10% kunnen worden uitgebreid en het gebruik van de opstallen niet mag worden gewijzigd. Hierdoor kan niet worden ingespeeld op een veranderende marktsituatie, hetgeen van cruciaal belang is in economisch zware tijden. Voorts bestaat onduidelijkheid over de verwerving van de gronden en er is ten onrechte geen toepassing gegeven aan artikel 3.4 van de Wro. [appellant sub 21A] en [appellant sub 21B] voeren in dit verband aan dat hun bedrijf al jaren op slot zit vanwege de vestiging van het voorkeursrecht op hun gronden waardoor geen investeringen mogelijk zijn.

[appellant sub 17] en anderen stellen dat de onderhavige planprocedure gelijk zou moeten lopen met een planprocedure voor de vervangingslocatie Nieuw Amstel Oost, nu daardoor meer zekerheid kan worden gegeven omtrent het kunnen continueren van het bedrijf op die locatie.

2.3.1. De bestaande bedrijfswoningen in het plangebied zijn bestemd als burgerwoningen. De huiskavels hebben een oppervlak van ten hoogste 1500 m². Per huiskavel geldt een gezamenlijk bovengronds bouwvolume van ten hoogste 750 m³ voor de woning en privé te gebruiken bijgebouwen.

[appellant sub 4], [appellant sub 6], [appellant sub 1], [appellant sub 3], [appellant sub 5] en [appellante sub 7] wensen een grotere huiskavel. [appellant sub 4], [appellant sub 3], [appellante sub 7] en [appellant sub 5] wensen de mogelijkheid een tweede woning op hun

perceel te bouwen, terwijl [appellante sub 7] tevens een extra bijgebouw of garage op haar perceel wenst.

[appellant sub 6] verzoekt het bouwvolume voor de woning te verhogen naar 1000 m³ en tevens een bijgebouw of garage met een inhoud van 150 m³ toe te staan.

[appellant sub 1] wil op zijn perceel naast een bouwblok van 1500 m² nog twee extra bouwblokken van elk 1500 m² voor twee extra woningen.

[appellant sub 11] verzoekt om een bouwkaal van 4000 m² met woning en een schuur en de mogelijkheid om de inhoud van de woning te vergroten tot 1000 m³.

[appellante sub 14] stelt dat een huiskaal kleiner dan 2800 m² niet logisch is in verband met de bedrijfsstructuur. Tevens wenst zij een bouwvolume van 750 m³ exclusief bijgebouwen.

[appellant sub 9A] en [appellant sub 9B] wensen een perceel met een oppervlak van 5000 m² met behoud van de daarop gesitueerde woning en schuur ten behoeve van het uitoefenen van een homeopathiepraktijk, alsmede de mogelijkheid om de schuur te vervangen door een tweede woning. Indien aan het gehele perceel, behoudens de huiskaal van 1500 m², de bestemming "Natuur" wordt toegekend zullen zij hun praktijk niet verder kunnen exploiteren.

[appellant sub 2] wil op zijn perceel recreatiewoningen bouwen en stelt dat de raad zijn voorstel ongemotiveerd heeft afgewezen.

[appellant sub 10] stelt dat de raad zonder enige motivering voorbij is gegaan aan zijn plan natuur en drie woningen op zijn perceel te realiseren in plaats van de bestaande woning en kassen.

[appellant sub 19] en anderen stellen dat hun percelen aan de [locatie 1] en [locatie 2] deels een natuur- en deels een woonbestemming hebben gekregen. De woning op het perceel [locatie 2] is gebouwd als recreatiewoning, maar wordt reeds sinds de jaren negentig permanent bewoond. De woning is opgenomen in de gemeentelijke basisadministratie en er worden ook gemeentelijke belastingen voor betaald. Zij doen een beroep op het gelijkheidsbeginsel en voeren hiertoe aan dat de woningen op het perceel Voordijkseweg 8 wel als zodanig zijn bestemd.

[appellant sub 21A] en [appellant sub 21B] stellen dat hun woning aan de [locatie 3] ten onrechte niet als zodanig is bestemd. De woning wordt reeds meer dan 40 jaar bewoond en verhuurd. Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met de aanwezigheid van de woning. Zij achten het niet als burgerwoning bestemmen van hun woning in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

standpunt van de raad

2.4. Aan de hand van de plantoelichting stelt de raad dat het glastuinbouwgebied Noordse Buurt wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van veel vervallen kassen en bedrijfsgebouwen. Schaalvergroting is niet mogelijk vanwege de ligging tussen recreatie- en natuurgebieden. Bovendien kent de Noordse Buurt een zeer complexe waterhuishouding en is de infrastructuur onvoldoende. Duurzame groei van glastuinbouw is niet mogelijk. Er is fysiek geen groeiruimte voor nieuwe kassen. Het herontwikkelen van het kassengebied Noordse Buurt naar natuur- en recreatiegebied versterkt de verbinding tussen de verschillende natuur- en recreatiegebieden in de nabije omgeving van de Noordse Buurt en biedt groeiruimte voor ondernemers elders. Het gebied heeft ook grote potentie om een interessant groen woonmilieu te worden.

De tuinders die dat willen, kunnen hun bedrijven onder betere condities voortzetten in het nieuwe glastuinbouwgebied Nieuw Amstel Oost. Dit glastuinbouwgebied is primair bestemd voor bedrijven uit de Noordse Buurt en de regio. De raad sluit niet uit dat de gronden in Nieuw Amstel Oost wellicht niet geschikt zijn voor de bedrijven die een specifieke teelt hebben. In dat geval zal grondverbetering nodig zijn, hetgeen een rol kan spelen in de onderhandelingen. De raad benadrukt in dit verband dat naast de locatie Nieuw Amstel Oost nog andere voor glastuinbouw geschikte locaties voorhanden zijn in de gemeente Nieuwkoop en in de omliggende gemeentes.

De raad stelt zich verder op het standpunt dat een parallelle planprocedure voor de locatie Nieuw Amstel Oost niet aan de orde kon zijn vanwege de strikt noodzakelijke volgorde van het stellen van beleidsmatige kaders en uitgangspunten. Op 25 juni 2009 is de Nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebieden" door de raad vastgesteld en inmiddels is het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebieden" in voorbereiding.

De raad stelt dat het handhaven van agrarisch-bedrijfsmatige functies niet te verenigen is met de doelstelling voor het gebied, waardoor verplaatsing van het kwekerijbedrijf met zorgfunctie van [appellant sub 13] en anderen in de rede ligt. Een hoveniersbedrijf is in strijd met de glastuinbouwbestemming in het vorige plan. De raad benadrukt dat bij verplaatsing naar een nieuw glastuinbouwgebied dezelfde regels gelden en dat ook daar een hoveniersbedrijf in principe strijdig zal zijn met de daar geldende agrarische bestemming. Dat [appellant sub 19] en anderen hun gronden niet bedrijfsmatig gebruiken, doet niet af aan de algemene uitgangspunten van het plan ten aanzien van het realiseren van natuur. De situatie van [appellant sub 19] en anderen is niet zodanig dat een uitzondering op dit algemene uitgangspunt gewenst is.

2.4.1. In het ontwerpplan is uitgegaan van huiskavels van ten hoogste 1000 m². In het vastgestelde plan zijn de huiskavels vergroot tot maximaal 1500 m² omdat de herbestemming van het gebied en het in dat verband realiseren van een hoogwaardig woonmilieu grotere huiskavels rechtvaardigt. Vanuit de natuurdoelstelling zijn de draagkracht, robuustheid en potentiële kwaliteit van het omliggende gebied evenwel mede bepalend en beperkend. Gelet daarop zijn kavels groter dan 1500 m² niet toegestaan, aldus de raad.

Ten aanzien van het bouwvolume is het uitgangspunt één gezamenlijk (bovengronds) bouwvolume van 750 m³ voor de woning en privé te gebruiken bijgebouwen. Dit is het beleidsmatig uitgangspunt voor de gehele gemeente, met uitzondering van de bebouwde kom. Dit bouwvolume biedt voldoende ruimte en flexibiliteit voor de functionele invulling van de ten hoogste toegestane hoeveelheid bebouwing op een perceel. De raad stelt dat voor de Noordse Buurt geen objectieve, ruimtelijk relevante argumenten bestaan om van deze beleidslijn af te wijken.

Het aantal woningen per huiskavel wordt ten opzichte van de bestaande situatie niet gewijzigd. Het toevoegen van een significante hoeveelheid extra bebouwing doet afbreuk aan de doelstelling om een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu te realiseren in een omgeving met natuur- en landschapswaarden. Zodoende is het niet mogelijk woningen en bijgebouwen toe te voegen, dan wel het bouwvolume van een bijgebouw te vergroten, boven de 750 m³ die het plan toestaat.

De raad betoogt dat bij de huiskavels is uitgegaan van de bestaande, toegestane situatie. Bij een privaatrechtelijke afsplitsing van een deel van een perceel dient rekening gehouden te worden met het geldende plan. Permanente bewoning van de recreatiewoning aan de [locatie 2] is in strijd met het vorige plan. De raad ziet geen aanleiding af te wijken van het

algemene uitgangspunt dat kavels groter dan 1500 m² niet zijn toegestaan en één gezamenlijk (bovengronds) bouwvolume van 750 m³ voor de woning en privé gebruikte bijgebouwen is toegelaten. Wat betreft het beroep van [appellant sub 19] en anderen op het gelijkheidsbeginsel stelt de raad dat de woningen op het perceel Voordijkseweg 8 legaal gebouwde bedrijfswoningen zijn en zodoende als burgerwoning konden worden bestemd. Er is derhalve geen sprake van een vergelijkbare situatie.

De raad stelt verder dat in 2005-2006 is gecorrespondeerd over de door [appellant sub 21A] en [appellant sub 21B] bedoelde woning aan de [locatie 3] naar aanleiding van een verzoek om informatie over de planologische status van dit object. Het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Liemeer heeft schriftelijk bevestigd dat het om een voormalige noodwoning gaat, destijds zonder bouwvergunning gebouwd en ten onrechte niet verwijderd. Legalisatie door middel van het verlenen van een bouwvergunning is problematisch vanwege de regels uit het Bouwbesluit en de Bouwverordening, afgezien van de planologische wenselijkheid ervan. Bij het bestemmen van de huiskavels is de raad uitgegaan van de bestaande legale situatie. Nu op het perceel van [appellant sub 21A] en [appellant sub 21B] voor slechts één woning een bouwvergunning is verleend, is ter plaatse slechts één woning toegestaan. Ter zitting heeft de raad te kennen gegeven de woning primair minnelijk te willen verwerven en indien dit niet lukt, over te gaan tot onteigening.

In reactie op het betoog van [appellant sub 9A] en [appellant sub 9B] stelt de raad dat het plan de beperkte mogelijkheid biedt voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis en dat geen aanleiding bestaat deze mogelijkheid te verruimen. Het uitoefenen van een niet aan huis gebonden, dan wel een niet aan de woonfunctie ondergeschikt niet-agrarisch bedrijf was reeds in strijd met het vorige plan en wordt in het voorliggende plan evenmin toegestaan.

Oordeel van de Afdeling

2.5. De Wro kent de raad bij het toekennen van bestemmingen in een plangebied een grote mate van beleidsvrijheid toe. Die vrijheid vindt haar begrenzing in een goede ruimtelijke ordening en het recht. Gelet op hetgeen onder 2.4. en 2.4.1. is vermeld, is de Afdeling van oordeel dat de raad in redelijkheid heeft kunnen kiezen voor het niet als zodanig bestemmen van de glastuinbouwbedrijven ten gunste van het realiseren van natuur en een hoogwaardige woonomgeving. Dat de glastuinbouwbedrijven daardoor en door de vestiging van het voorkeursrecht op de gronden uit hoofde van de Wet voorkeursrecht gemeenten niet kunnen investeren en uitbreiden heeft de raad bij die afweging betrokken en leidt niet tot een ander oordeel. De raad heeft in dit verband in redelijkheid een groter gewicht kunnen toekennen aan het belang bij de voorgestane herstructurering van het gebied dan aan de individuele belangen van appellanten.

De Afdeling stelt in dit verband vast dat de afstand tussen de kwekerijen van [appellant sub 3] in de huidige situatie 8 km bedraagt en dat deze afstand verdubbelt indien de kwekerij vanuit de Noordse Buurt naar het gebied Nieuw Oost Amstel wordt verplaatst. Gelet op de huidige afstand tussen de twee kwekerijen van [appellant sub 3] heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat een verplaatsing van de kwekerij vanuit de Noordse Buurt naar Nieuw Oost Amstel niet leidt tot een onevenredige beperking van de bedrijfsvoering van [appellant sub 3].

Ter zitting hebben [appellant sub 13] en anderen toegelicht dat het personeel van de zorgkwekerij afkomstig is uit Nieuwkoop en omgeving, waaronder Alphen aan den Rijn. Gelet daarop heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de zorgkwekerij

niet uitsluitend is gebonden aan de huidige locatie en heeft de raad verplaatsing naar bijvoorbeeld Nieuw Oost Amstel niet onevenredig bezwarend behoeven achten. Voorts heeft de raad in de specifieke (gezins)situatie van [appellant sub 15A] en [appellant sub 15B] in redelijkheid geen aanleiding behoeven zien af te wijken van het algemene uitgangspunt dat de agrarische bedrijfsactiviteiten in het gebied dienen te worden beëindigd ten gunste van de ontwikkeling van natuur. De raad heeft zich voorts in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat in de omstandigheid dat [appellant sub 19] en anderen hun gronden niet bedrijfsmatig gebruiken, geen aanleiding wordt gezien af te wijken van het algemene uitgangspunt van het plan van het realiseren van natuur.

Wat betreft het betoog van [appellant sub 8], [appellant sub 11] en [appellant sub 2] dat de locatie Nieuw Amstel Oost niet geschikt is voor hun specifieke teelten, overweegt de Afdeling dat de raad aannemelijk heeft gemaakt dat naast de locatie Nieuw Amstel Oost nog andere voor glastuinbouw geschikte locaties voorhanden zijn in de gemeente Nieuwkoop en in de omliggende gemeenten en daarbij ook heeft aangegeven dat dit aspect tevens een rol speelt in de onderhandelingen over de aankoop van de betrokken gronden. Gelet hierop heeft de raad in het aangevoerde geen aanleiding behoeven zien af te wijken van het algemene uitgangspunt dat de agrarische bedrijfsactiviteiten in het gebied dienen te worden beëindigd ten gunste van de ontwikkeling van natuur. De raad heeft voorts aannemelijk gemaakt dat de planprocedure voor de vervangingslocatie Nieuw Amstel Oost voortvarend ter hand wordt genomen, zodat de Afdeling geen aanleiding ziet voor het oordeel dat De Groot en anderen in hun belangen worden geschaad doordat die procedure niet parallel aan deze procedure loopt.

De Afdeling overweegt verder dat de toepassing van artikel 3.4 van de Wro in beginsel tot de beleidsvrijheid van de raad behoort en dat de raad in hetgeen [appellant sub 18] en anderen hebben aangevoerd geen aanleiding heeft hoeven zien toepassing te geven aan dat artikel.

2.5.1. Gelet op de doelstelling van het plan heeft de raad in redelijkheid de huiskavels kunnen maximeren tot 1500 m² en beperkingen kunnen stellen aan het bebouwd oppervlak. Voor zover appellanten in afwijking van deze algemene uitgangspunten hebben aangegeven een grotere huiskavel, dan wel meer bouwmogelijkheden te wensen, heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat niet is gebleken van bijzondere omstandigheden die een dergelijke afwijking rechtvaardigen.

Met betrekking tot het betoog van [appellant sub 9A] en [appellant sub 9B] overweegt de Afdeling in dit verband dat de raad in redelijkheid ervoor heeft kunnen kiezen het gebruik van de voormalige landbouwschuur ten behoeve van een homeopathiepraktijk voor zover dat in strijd met het vorige plan is aangevangen, niet als zodanig te bestemmen in het plan en een beperkte mogelijkheid te bieden een beroep aan huis uit te oefenen.

In het door [appellant sub 19] en anderen aangevoerde heeft de raad in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien af te wijken van het uitgangspunt van het plan dat geen extra woningen worden toegestaan. In dit verband heeft de raad belang kunnen hechten aan de omstandigheid dat permanente bewoning van recreatiewoningen in strijd met het vorige plan is aangevangen. Ten aanzien van de door [appellant sub 19] en anderen gemaakte vergelijking met het perceel Voordijkseweg 8 heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de door [appellant sub 19] en anderen genoemde situatie niet overeenkomt met de thans aan de orde zijnde situatie.

Gelet op hetgeen onder 2.4.1. ter zake is vermeld en dat niet gemotiveerd is weerlegd door [appellant sub 21A] en [appellant sub 21B], heeft de raad voorts geen aanleiding hoeven zien af te wijken van het algemene uitgangspunt dat geen nieuwe woningen worden toegestaan

en een woonbestemming toe te kennen aan woning aan de [locatie 3].
De betogen falen.

Financiële uitvoerbaarheid

2.6. [appellant sub 2], [appellant sub 4], [appellant sub 6], [appellant sub 1], [appellant sub 3], [appellant sub 5], [appellant sub 9A] en [appellant sub 9B], [appellant sub 10], [appellant sub 8], [appellante sub 7], [appellant sub 11], [appellant sub 13] en anderen, [appellante sub 14], [appellant sub 15A] en [appellant sub 15B], [appellant sub 17] en anderen, [appellant sub 18] en anderen, [appellant sub 19] en anderen, [appellant sub 20] en anderen en [appellant sub 21A] en [appellant sub 21B] betogen dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende is gewaarborgd. [appellant sub 2], [appellant sub 4], [appellant sub 6], [appellant sub 1], [appellant sub 3], [appellant sub 5], [appellant sub 9A] en [appellant sub 9B], [appellant sub 10], [appellant sub 8], [appellante sub 7], [appellant sub 11], [appellant sub 15A] en [appellant sub 15B], [appellant sub 17] en anderen, [appellant sub 18] en anderen, [appellant sub 19] en anderen en [appellant sub 20] en anderen voeren hiertoe aan dat het plan deels wordt gefinancierd door de verkoop van 430 nieuw te bouwen woningen. Vanwege de economische crisis is onzeker of, binnen welke periode en voor welke bedragen de woningen verkocht kunnen worden.

[appellant sub 2], [appellant sub 4], [appellant sub 6], [appellant sub 1], [appellante sub 7], [appellant sub 3], [appellant sub 5], [appellant sub 9A] en [appellant sub 9B], [appellant sub 10], [appellant sub 8], [appellant sub 11], [appellant sub 13] en anderen en [appellant sub 15A] en [appellant sub 15B] kunnen zich tevens niet vinden in de uitgangspunten van het 'Aankoopkader Noordse Buurt', (hierna: het Aankoopkader), dat door de gemeente Nieuwkoop is opgesteld en dat wordt gehanteerd bij de aankoop van de betrokken gronden.

[appellant sub 21A] en [appellant sub 21B] stellen in dit verband dat de door de raad gehanteerde aankoopbedragen niet marktconform zijn. De bedragen zijn ook niet in overeenstemming met de werkelijke kosten van verplaatsing van de op de betreffende gronden gevestigde ondernemingen. Bovendien hebben de gronden in Nieuw Amstel Oost een hogere prijs dan de gemeente wil betalen voor de grond in de Noordse Buurt.

[appellant sub 20] en anderen hebben zowel binnen als buiten het plangebied ongeveer 25 hectare aan grond in eigendom. Zij stellen dat zij in een eventuele onteigeningsprocedure zullen vorderen dat ook hun gronden buiten het plangebied worden aangekocht en betwijfelen of de gemeente hiervoor voldoende financiële middelen heeft.

[appellant sub 2], [appellant sub 4], [appellant sub 6], [appellant sub 1], [appellant sub 3], [appellant sub 5], [appellant sub 9A] en [appellant sub 9B], [appellant sub 10], [appellant sub 8], [appellante sub 7] en [appellant sub 11] stellen dat door middel van een exploitatieopzet inzicht in de financiële onderbouwing van het plan had moeten worden geboden.

2.6.1. In de plantoelichting staat dat het kabinet op 10 juli 2009 een FES-subsidie (Fonds Economische Structuurverbetering) van 11,3 miljoen euro heeft toegekend voor de transformatie van de Noordse Buurt. Daarnaast heeft het Rijk 3 miljoen euro beschikbaar gesteld en leveren het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Nieuwkoop ook een financiële bijdrage. De provincie Zuid-Holland en het Rijk hebben ingestemd met de bouw van 430 woningen in de gemeente Nieuwkoop, buiten het plangebied. Met de opbrengsten van de bouw van die woningen, de FES-subsidie en overige financiële bijdragen is de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd.

Het Aankoopkader betreft het raamwerk waarbinnen de grondverwerving ten behoeve van

de verwezenlijking van het plan plaatsvindt. Uitgangspunt daarbij is verwerving op minnelijke basis met volledige schadeloosstelling waarbij niet alleen de waarde van de grond en opstallen zal worden vergoed, maar tevens alle overige schade die rechtstreeks het gevolg is van de onteigening zoals vermogensschade, inkomensschade en bijkomende schade. De volledige schadeloosstelling wordt naar keuze van de verkoper vastgesteld aan de hand van een berekening van de grondprijs gebaseerd op het nieuwe gebruik van de grond na wijziging van de bestemming, dan wel op de huidige bestemming ervan.

2.6.2. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat ten tijde van het vaststellen van het plan de gronden voor 330 woningen reeds in eigendom van de gemeente waren. Inmiddels zijn gronden voor nog eens 60 woningen in eigendom verkregen en wordt onderhandeld over de verwerving van de gronden, benodigd voor de realisering van de resterende 40 woningen. Voor deze woningen is het bestemmingsplan "Woningbouwlocaties" in voorbereiding. De raad stelt zich verder op het standpunt dat ten tijde van de vaststelling van het plan reeds sprake was van een kredietcrisis en dat de ramingen zijn gebaseerd op actuele gegevens ten tijde van de crisis. In hoeverre de kredietcrisis gevolgen zal hebben voor het totale project, waar dit plan een onderdeel van is, valt vooraf niet met absolute zekerheid te voorspellen, nu de doorlooptijd voor de ontwikkelingen binnen het plangebied een periode van tien jaar bestrijkt. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat gedurende het gehele proces marktmonitoring plaatsvindt ten aanzien van de afzetmogelijkheden van de woningen en dat eventuele tekorten worden gedekt door gemeentelijke fondsen die onder meer worden gevormd door de opbrengst van de verkoop van een energiebedrijf.

De raad stelt verder dat het Aankoopkader voldoende duidelijkheid biedt over de berekening van de schadeloosstelling en dat exacte bedragen en afspraken onderwerp zijn van onderhandelingen. Voor de vaststelling van het plan zijn geveltaxaties uitgevoerd voor een inschatting van de verwervingskosten. Thans vindt afstemming op detailniveau plaats door middel van taxaties. De exploitatieopzet is marktconform en bevat actuele en reële indicaties.

De raad stelt voorts dat de percelen van [appellant sub 20] en anderen ten noorden van het plangebied nooit onderdeel zijn geweest van het plangebied en dat geen wettelijke plicht bestaat deze gronden aan te kopen. De percelen hebben ook geen (glas)tuinbouwbestemming, maar een grondgebonden agrarisch-onbebouwde bestemming en maken als zodanig onderdeel uit van het actuele bestemmingsplan "Landelijk gebied Liemeer".

2.6.3. De Afdeling stelt voorop dat het Aankoopkader op zichzelf niet ter beoordeling voorligt, maar wel een rol speelt bij de beoordeling van de vraag of het plan financieel uitvoerbaar is. Ten aanzien van het betoog dat de in het Aankoopkader genoemde aankoopbedragen niet marktconform zijn, heeft de raad ter zitting toegelicht dat de in het Aankoopkader genoemde transacties een indicatie geven van de transacties die 5 tot 10 jaar geleden hebben plaatsgevonden en dat exacte bedragen en afspraken onderwerp zijn van onderhandelingen. De Afdeling heeft kennisgenomen van de exploitatieopzet en stelt vast dat daaruit blijkt dat de kosten en de kostendragers van het plan in evenwicht zijn. De in de exploitatieopzet gehanteerde uitgangspunten en berekeningen komen de Afdeling niet onredelijk voor. In aanmerking genomen dat, zoals de raad ter zitting ook nog heeft bevestigd, de verwervingskosten zijn gebaseerd op geveltaxaties, bij de bepaling van de geraamde opbrengst van de bouw van 430 woningen rekening is gehouden met de effecten van de crisis en dat een eventueel tekort wordt gedekt door daarvoor beschikbare gemeentelijke fondsen, ziet de Afdeling in het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat het plan financieel-economisch niet uitvoerbaar zou zijn. Hierbij neemt de Afdeling tevens in aanmerking dat [appellant sub 20] en anderen niet aannemelijk hebben gemaakt dat ook hun

gronden buiten het plangebied dienen te worden aangekocht.
De betogen falen.

Waterhuishoudkundige aspecten

2.7. [appellante sub 14] en [appellant sub 18] en anderen stellen dat aanpassing van het waterpeil ten behoeve van de realisering van de beoogde natuur schadelijke gevolgen heeft voor de woningen, nu dit verzakkingen en scheuren tot gevolg kan hebben.

2.7.1. Ingenieursbureau Tauw heeft een geo-hydrologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn neergelegd in een haalbaarheidsstudie. Uit deze haalbaarheidsstudie volgt dat ongeveer 14 woningen te maken krijgen met wateroverlast indien de grondwaterstand met 0,5 meter wordt verhoogd. Indien de grondwaterstand met maximaal 0,3 meter wordt verhoogd, zal mogelijk ter plaatse van 3 woningen wateroverlast optreden, hetgeen echter kan worden voorkomen door het vijzelen van de desbetreffende woningen.

In de plantoelichting staat dat bij de uitwerking van de inrichting van het natuurgebied zal worden bepaald wat de best haalbare peilstijging is in relatie tot de kosten van het droog houden van de woningen. De waterhuishouding van de nieuwe natuur in de Noordse Buurt zal in ieder geval zodanig zijn dat een zoveel mogelijk aaneengesloten peilvlak ontstaat met een meer flexibel en hoger waterpeil dan in de huidige situatie en zonder overlast voor de bestaande woningen. Ter zitting heeft de raad in dit verband toegelicht dat het inrichtingsplan thans in voorbereiding is en dat daarin wordt uitgegaan van een verhoging van de grondwaterstand met maximaal 0,3 meter.

2.7.2. Gelet op hetgeen onder 2.7.1. is vermeld en waarvan de inhoud niet gemotiveerd is bestreden door [appellante sub 14] en [appellant sub 18] en anderen, heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan een inrichting van het gebied mogelijk maakt waarbij natuur kan worden gerealiseerd zonder dat dit, na het treffen van maatregelen, gepaard gaat met wateroverlast voor de bestaande woningen in het plangebied. Het betoog faalt.

Conclusie

2.8. In hetgeen [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 4], [appellant sub 5], [appellant sub 6], [appellante sub 7], [appellant sub 8], [appellant sub 9A] en [appellant sub 9B], [appellant sub 10], [appellant sub 11], [appellant sub 13] en anderen, [appellante sub 14], [appellant sub 15A] en [appellant sub 15B], [appellant sub 17] en anderen, [appellant sub 18] en anderen, [appellant sub 19], [appellant sub 20] en anderen en [appellant sub 21A] en [appellant sub 21B] hebben 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. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

De beroepen zijn ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 16]

2.9. [appellant sub 16] exploiteert buiten het plangebied een veehouderij. Hij vreest in zijn bedrijfsvoering te worden beperkt nu zijn gronden grenzen aan gronden met de bestemming "Natuur". Hij betoogt dat voldoende afstand tussen beide functies moet worden aangehouden vanwege de ammoniakdepositie van het vee.

2.9.1. De raad stelt dat de herinrichting van het gebied zal plaatsvinden na de aankoop van de percelen en de sanering van de glastuinbouw binnen het plangebied. De herinrichting is afhankelijk van de fysieke mogelijkheden en omstandigheden in het gebied en zal plaatsvinden vanuit een visie op het totale gebied waarbij alle belangen zullen worden meegewogen. Het voorkomen van negatieve gevolgen voor bedrijven in de omgeving van het plangebied is een belangrijk uitgangspunt bij de herinrichting. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat het plangebied in waterhuishoudkundig opzicht is gescheiden van de gronden van [appellant sub 16] en dat de functies "Natuur" en "Agrarisch" naast elkaar kunnen bestaan zonder bufferzone, zodat [appellant sub 16] niet in zijn bedrijfsvoering zal worden belemmerd als gevolg van het plan. De raad heeft in dit verband nadrukkelijk aangegeven dat het gebied niet zal worden aangewezen als Natura 2000-gebied.

2.9.2. Uit het betoog van de raad volgt dat de raad vrij is in de wijze van inrichting van het gebied en dat de belangen van [appellant sub 16] daarbij zullen worden betrokken. [appellant sub 16] heeft dit niet bestreden. Gelet daarop heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan een inrichting van het gebied mogelijk maakt waarbij natuur kan worden gerealiseerd zonder dat dit de bedrijfsvoering van [appellant sub 16] zal beperken.

2.9.3. In hetgeen [appellant sub 16] 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 in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het beroep is ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 12]

2.10. [appellant sub 12] heeft beroep ingesteld tegen de gewijzigde vaststelling van het plandeel met de bestemming "Wonen" dat ziet op zijn perceel [locatie 4]. In het ontwerpplan was een bouwvlak ter grootte van het gehele perceel aangegeven, terwijl in het vastgestelde plan een kleiner bouwvlak is opgenomen. Daardoor is zijn perceel slecht bereikbaar vanaf de openbare weg. Een tweede aansluiting op de openbare weg ten noorden van de woning acht hij niet wenselijk. Het bouwblok biedt voorts te weinig ruimte voor eventuele bijgebouwen. Daarnaast is het bouwvlak deels buiten zijn perceelsgrens gesitueerd.

2.10.1. De raad erkent dat het bouwvlak op het perceel niet juist op de verbeelding is opgenomen. De raad is bereid tot nader overleg met [appellant sub 12] over de situering en omvang van het bouwvlak, met inachtneming van de algemene ruimtelijke uitgangspunten van het bestemmingsplan. Nu de woning is gelegen binnen het plandeel met de bestemming "Wonen" stelt de raad dat [appellant sub 12] niet is gebaat met een vernietiging van het plandeel, aangezien een burgerwoning in strijd is met de glastuinbouwbestemming in het vorige plan. De raad stelt dat de omvang en situering van het bouwvlak bij de eerste planherziening aangepast zullen worden.

2.10.2. Gelet op het vorenstaande is de Afdeling van oordeel dat het bestreden besluit in zoverre is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het beroep is gegrond. Het bestreden besluit dient wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd, voor zover daarbij het plandeel met de bestemming "Wonen" en het plandeel met de bestemming "Natuur" zijn vastgesteld voor het perceel [locatie 4] te Noorden.

De Afdeling zal de raad opdragen om binnen drie maanden na verzending van deze uitspraak een nieuw besluit tot vaststelling van het plan voor bovengenoemde plandelen te nemen en

dit besluit vervolgens op de wettelijk voorgeschreven wijze en binnen de daarvoor geldende termijn bekend te maken en mede te delen. De Afdeling ziet in dit geval aanleiding overeenkomstig artikel 8:72, vierde lid, aanhef en onder b, van de Awb te bepalen dat de voorbereiding van het nieuwe besluit tot vaststelling van het plan voor die plandelen niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb hoeft te geschieden. Dit betekent in dit geval dat de raad een besluit tot vaststelling kan nemen, zonder dat hieraan voorafgaand een ontwerpbestemmingsplan ter inzage behoeft te worden gelegd.

Proceskostenveroordeling

2.11. Ten aanzien van [appellant sub 12] is niet gebleken van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen. Ten aanzien van [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 4], [appellant sub 5], [appellant sub 6], [appellante sub 7], [appellant sub 8], [appellant sub 9A] en [appellant sub 9B], [appellant sub 10], [appellant sub 11], [appellant sub 13] en anderen, [appellante sub 14], [appellant sub 15A] en [appellant sub 15B], [appellant sub 16], [appellant sub 17] en anderen, [appellant sub 18] en anderen, [appellant sub 19] en anderen, [appellant sub 20] en anderen en [appellant sub 21A] en [appellant sub 21B] bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het beroep van [appellant sub 18] en anderen niet-ontvankelijk voor zover het beroep is ingesteld namens [appellante sub 18A], [appellante sub 18B] en [appellante sub 18C];

II. verklaart het beroep van [appellant sub 12] gegrond;

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Nieuwkoop van 16 juli 2009, kenmerk 2009-0076, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Wonen" en het plandeel met de bestemming "Natuur", voor zover deze plandelen betrekking hebben op het perceel [locatie 4] te Noorden;

IV. draagt de raad van de gemeente Nieuwkoop op om binnen drie maanden na verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen omtrent de onder III. genoemde plandelen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;

V. bepaalt dat het nieuwe besluit voor zover het betrekking heeft op de onder III. genoemde plandelen niet overeenkomstig de eisen bedoeld in afdeling 3.4 van de Awb hoeft te geschieden;

VI. verklaart de beroepen van [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3A] en [appellante sub 3B], [appellant sub 4], [appellant sub 5], [appellant sub 6], [appellante sub 7], [appellant sub 8], [appellant sub 9A] en [appellant sub 9B], [appellant sub 10], [appellant sub 11], [appellant sub 13] en anderen, [appellante sub 14], [appellant sub 15A] en [appellant sub 15B], [appellante sub 16A] en [appellante sub 16B] en [appellante sub 16C], [appellante sub 17A] en [appellant sub 17B] en [appellant sub 17C] en [appellant sub 17D], [appellant sub 19] en anderen, [appellant sub 20] en anderen en [appellant sub 21A] en [appellant sub 21B] geheel en het beroep van [appellant sub 18] en anderen voor het overige ongegrond;

VII. gelast dat de raad van de gemeente Nieuwkoop aan [appellant sub 12] het door hem voor

de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) vergoedt;
Aldus vastgesteld door mr. D.A.C. Slump, voorzitter, en mr. S.J.E. Horstink-von Meyenfeldt en mr. J. Hoekstra, leden, in tegenwoordigheid van mr. K.M. Gerkema, ambtenaar van staat.

w.g. Slump w.g. Gerkema
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 13 juli 2011

472-673.