

Uitspraak 201304556/1/R3

DATUM VAN UITSpraak	woensdag 18 juni 2014
TEGEN	de raad van de gemeente Nieuwkoop
PROCEDURESORT	Eerste aanleg - meervoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Zuid-Holland

201304556/1/R3.

Datum uitspraak: 18 juni 2014

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Langeraar, gemeente Nieuwkoop,
2. [appellant sub 2], wonend te Ter Aar, gemeente Nieuwkoop,
3. [appellante sub 3], gevestigd te Ter Aar, gemeente Nieuwkoop, en anderen,
4. [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 4]), beiden wonend te Alphen aan den Rijn,

en

de raad van de gemeente Nieuwkoop,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 28 maart 2013, kenmerk 2013 - 036, heeft de raad het bestemmingsplan "Langeraar en Papenveer" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellante sub 3] en anderen en [appellant sub 4] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Daartoe in de gelegenheid gesteld heeft [belanghebbende] een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

[appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 4] en [belanghebbende] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 30 januari 2014, waar [appellant sub 2], [appellante sub 3] en anderen, in de persoon van [gemachtigde], bijgestaan door mr. W. Krijger, [appellant sub 4], vertegenwoordigd door D. van der Hoorn, en de raad, vertegenwoordigd door M. Beckfeld en R. Kouch, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts is [belanghebbende], bijgestaan door mr. R.S.J. Schmull, gehoord.

Overwegingen

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

Het beroep van [appellant sub 1]

2. [appellant sub 1] betoogt dat de raad ten onrechte het plandeel met de bestemming "Recreatie" en de aanduiding "recreatiewoning" voor het perceel [locatie 1] te Ter Aar heeft

vastgesteld. Naar zijn mening had aan dit perceel de bestemming "Wonen" moeten worden toegekend. Daartoe stelt [appellant sub 1] dat het gemeentebestuur van de voormalige gemeente Ter Aar heeft toegezegd dat medewerking zou worden verleend aan een herziening van de bestemming voor zijn perceel in een woonbestemming. Deze toezegging is gedaan in verband met de eigendomsoverdracht door [appellant sub 1] van een stuk grond ten behoeve van de realisering van een nieuw winkelcentrum, waardoor de voorgenomen bouw van een nieuwe villa, waarvoor reeds een bouwvergunning was verleend, geen doorgang meer kon vinden. Dat deze toezegging is gedaan wordt volgens [appellant sub 1] onder meer bevestigd in de brieven van de burgemeester en een wethouder van de voormalige gemeente Ter Aar van 23 mei 2012 onderscheidenlijk 10 juni 2013.

2.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het perceel van [appellant sub 1] niet in aanmerking komt voor een woonbestemming. De toekenning van een woonbestemming aan het perceel is in strijd met de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland (hierna: Verordening Ruimte), omdat dit perceel buiten de provinciale rode contour ligt. Daarnaast wil de raad niet vooruitlopen op de afspraken tussen de gemeente en de provincie over het aantal te bouwen woningen binnen de gemeente. Voorts stelt de raad dat de herziening van een recreatieve bestemming in een woonbestemming ongewenste precedentwerking kan hebben. Verder stelt de raad dat van een toezegging door het gemeentebestuur van de voormalige gemeente Ter Aar over de medewerking aan een herziening van de bestemming voor het perceel in een woonbestemming niet is gebleken.

2.2. Aan het perceel [locatie 1] zijn de bestemming "Recreatie" en de aanduiding "recreatiewoning" toegekend.

Ingevolge artikel 11, lid 11.1, aanhef en onder e, van de planregels zijn de voor "Recreatie" aangewezen gronden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "recreatiewoning" op de verbeelding, bestemd voor één recreatiewoning.

2.3. Ingevolge artikel 1 van de Verordening Ruimte wordt in deze regeling en de daarop berustende bepalingen verstaan onder:

stedelijke functies: woonfuncties en daaraan verbonden functies zoals parkeerplaatsen, sportvelden, zorgvoorzieningen, andere maatschappelijke voorzieningen, horeca, openbaar stedelijk groen, volkstuinten, stedelijk oppervlaktewater, begraafplaatsen, en de daarbij behorende infrastructuur, alsmede bedrijfsfuncties en de daarbij behorende infrastructuur en voorzieningen, alsmede recreatiewoningen.

Ingevolge artikel 3, eerste lid, sluiten bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren (zoals aangegeven op kaart 1) bestemmingen uit die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies mogelijk maken.

Ingevolge het tweede lid kunnen bestemmingsplannen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid voor gronden buiten de bebouwingscontouren de in dit lid vermelde ontwikkelingen mogelijk maken.

Uit kaart 1 bij de Verordening Ruimte volgt dat het perceel buiten de bebouwingscontouren ligt.

2.4. In hetgeen [appellant sub 1] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad aan het perceel [locatie 1] een woonbestemming had moeten toekennen. Daarbij is van belang dat het perceel buiten de bebouwingscontouren van de Verordening Ruimte ligt en een bestemmingsplan de nieuwvestiging van een stedelijke functie, zoals een woonfunctie, buiten de bebouwingscontouren ingevolge artikel 3, eerste lid, van de Verordening Ruimte niet mag toestaan. Daarnaast is niet gebleken dat op grond van artikel 3, tweede lid, van de Verordening Ruimte de toekenning van een woonbestemming aan het perceel alsnog mogelijk kan worden gemaakt.

Over het betoog van [appellant sub 1] dat het vertrouwensbeginsel is geschonden, overweegt de Afdeling dat, daargelaten welke betekenis hieraan zou kunnen worden toegekend gezien het bepaalde in de Verordening Ruimte, hij niet aannemelijk heeft gemaakt dat door of namens de raad van de voormalige gemeente Ter Aar verwachtingen zijn gewekt dat het plan in een woonbestemming voor het perceel zou voorzien. Uit de brieven van de toenmalige burgemeester en een toenmalige wethouder van de gemeente Ter Aar van 23 mei 2012 onderscheidenlijk 10 juni 2013 blijkt niet dat een aan de raad van de voormalige gemeente Ter

Aar toe te rekenen toezegging is gedaan. De raad heeft het plan op dit punt derhalve niet in strijd met het vertrouwensbeginsel vastgesteld.

Het betoog faalt.

3. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellant sub 1] ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 2]

4. [appellant sub 2] betoogt dat de raad ten onrechte de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied - 1" heeft vastgesteld voor het perceel [locatie 2] te Ter Aar. Daartoe voert hij aan dat de nieuwe woningen die op het perceel zijn voorzien voor hulpdiensten niet bereikbaar zijn door de breedte van de verbindingsweg naar dit perceel van ongeveer 3 m. Deze weg wordt door het bestaande recht van overpad over het perceel van [appellant sub 2] begrensd. Volgens [appellant sub 2] kan geen bouwplan ter plaatse worden gerealiseerd, omdat de verbindingsweg ingevolge artikel 6.37, derde lid, onder a, van het Bouwbesluit 2012 een breedte moet hebben van ten minste 4,5 m.

Ook voert [appellant sub 2] aan dat de toename van het verkeer over de verbindingsweg tot onveilige situaties zal leiden. Daarbij stelt hij dat het zicht op het trottoir ter plaatse van de ontsluiting van het perceel op de Langeraaarseweg beperkt is wegens de geringe breedte van de ontsluiting en de hagen die aan weerszijden van de ontsluiting staan. Daarnaast stelt hij dat schade aan zijn eigendommen kan worden veroorzaakt indien op de verbindingsweg een auto in achterwaartse richting rijdt om een tegemoetkomende auto te laten passeren, omdat deze weg daarvoor te smal en te onoverzichtelijk is. Volgens [appellant sub 2] gaat de raad er ten onrechte van uit dat auto's op de verbindingsweg elkaar sporadisch zullen passeren. Dit zal meerdere keren per dag het geval zijn. Voorts zal de toename van het verkeer langs zijn woning tot onaanvaardbare geluidsoverlast leiden.

Tot slot voert [appellant sub 2] aan dat de aanduiding "wro-zone -wijzigingsgebied - 1" alleen is vastgesteld, omdat een intentie-overeenkomst is gesloten tussen de eigenaar van dit perceel en de voormalige gemeente Ter Aar waarin een inspanningsverplichting is opgenomen voor de realisering van zes woningen.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat zowel ter plaatse van de ontsluiting als op de verbindingsweg geen verkeersonveilige situaties zullen ontstaan. Het zicht op het trottoir ter plaatse van de ontsluiting is voldoende indien het verkeer dat het perceel [locatie 2] verlaat het trottoir langzaam tegemoet treedt. Daarnaast verwacht de raad niet dat er problemen zullen ontstaan indien een auto op de verbindingsweg in achterwaartse richting rijdt om een tegemoet rijdende auto te laten passeren, omdat daarvoor voldoende ruimte aanwezig is. Daarbij stelt de raad dat de situatie dat auto's elkaar moeten passeren zich sporadisch zal voordoen, omdat de verkeersintensiteit slechts beperkt zal toenemen door de bouw van ten hoogste zes nieuwe woningen. Verder stelt de raad zich op het standpunt dat relevante planologische belangen zijn afgewogen bij de vaststelling van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied - 1" voor het perceel.

4.2. Aan het perceel [locatie 2] zijn de bestemming "Wonen" en de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied - 1" toegekend.

Ingevolge artikel 17, lid 17.7.1, van de planregels is het college van burgemeester en wethouders bevoegd de gronden die zijn voorzien van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied - 1" op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. binnen het aangegeven gebied mogen maximaal 6 woningen worden gerealiseerd als aaneengebouwde, twee onder één kap, vrijstaande of gestapelde woningen dan wel een combinatie hiervan;

[...].

g. bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen dient aangetoond te worden dat er voldoende bluswater(voorziening) aanwezig is;

[...].

4.3. Ingevolge artikel 6.37, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012 ligt tussen de openbare weg en ten minste een toegang van een bouwwerk voor het verblijven van personen een

verbindingsweg die geschikt is voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.

Ingevolge het derde lid, aanhef en onder a, heeft tenzij het bestemmingsplan of een gemeentelijke verordening anderszins bepaalt, een verbindingsweg als bedoeld in het eerste lid een breedte van ten minste 4,5 m.

4.4. Niet in geschil is dat de verbindingsweg niet ten minste 4,5 m breed is zoals vereist op grond van artikel 6:37, derde lid, onder a, van het Bouwbesluit 2012. De raad stelt zich op het standpunt dat de verbindingsweg niet een breedte van 4,5 m hoeft te hebben, omdat in het plan een afwijkende regeling is opgenomen als bedoeld in de aanhef van artikel 6.37, derde lid, van het Bouwbesluit 2012. De raad heeft in artikel 17, lid 17.7.1, onder g, van de planregels bepaald dat het college de betrokken wijzigingsbevoegdheid eerst mag toepassen indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen is aangetoond dat ter plaatse van het perceel voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn. Daarmee wordt, zo stelt de raad, voorzien in bluswatervoorzieningen die de brandveiligheid waarborgen. [appellant sub 2] heeft hier niets tegenover gesteld. De Afdeling ziet dan ook geen aanleiding de raad niet te volgen in zijn standpunt.

Het betoog faalt.

4.5. De Afdeling ziet in hetgeen [appellant sub 2] heeft aangevoerd geen grond voor het oordeel dat de toename van het verkeer op de verbindingsweg tot onveilige situaties zal leiden. Niet aannemelijk is dat het zicht op het trottoir ter plaatse van de ontsluiting onvoldoende is indien het verkeer dat het perceel verlaat het trottoir met lage snelheid benadert. In dit kader heeft de raad bovendien verklaard dat zonodig technische voorzieningen kunnen worden getroffen. Voorts heeft [appellant sub 2] niet aannemelijk gemaakt dat de verbindingsweg zodanig smal en onoverzichtelijk is dat gebruik van die weg zal leiden tot schade aan de eigendommen van [appellant sub 2].

Nu de Afdeling de stelling van de raad aannemelijk acht dat het verkeer op de verbindingsweg de woning van [appellant sub 2] met lage snelheid zal passeren, ziet zij evenmin aanleiding voor het oordeel dat de toename van het verkeer tot onaanvaardbare geluidsoverlast zal leiden.

Het betoog faalt.

4.6. Ten slotte overweegt de Afdeling dat de enkele omstandigheid dat de raad in overeenstemming met een contractueel aangegane gemeentelijke inspanningsverplichting ter zake het plan heeft vastgesteld, niet betekent dat de raad geen acht heeft geslagen op andere belangen dan die van de eigenaar van het perceel [locatie 2]. Ter zitting heeft de raad ook nader toegelicht dat de bouw van nieuwe woningen op het perceel [locatie 2] wordt toegestaan met het oog op het algemene belang van de volkshuisvesting. Gelet hierop ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied - 1" slechts is opgenomen in verband met de nakoming van de intentie-overeenkomst tussen de eigenaar van het perceel en de gemeente.

Het betoog faalt.

5. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellant sub 2] ongegrond.

Gelet hierop behoeft het betoog van [belanghebbende] dat artikel 8:69a van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) aan de vernietiging van het bestreden besluit in de weg staat geen bespreking.

Het beroep van [appellante sub 3] en anderen

6. [appellante sub 3] en anderen betogen dat de raad ten onrechte de plandelen met de bestemmingen "Agrarisch" en "Recreatie" voor het perceel [locatie 3] te Ter Aar heeft vastgesteld.

6.1. Zij voeren daartoe in de eerste plaats aan dat de bestaande activiteiten op het perceel met betrekking tot een melkveehouderij met kaasmakerij, een paardenfokkerij en een manege, horeca-activiteiten ten behoeve van bestaande nevenactiviteiten en verblijfsrecreatie niet althans niet duidelijk genoeg als zodanig zijn bestemd. Daarnaast is ten onrechte niet voorzien in een nevenbestemming ten behoeve van een kinderdagverblijf voor het achterste deel van

het perceel. Voor zover kinderen ook op dat deel van het perceel verblijven zal dit tot een rechtsonzekere situatie leiden.

6.2. Aan het achterste deel van het perceel is de bestemming "Agrarisch" met de aanduiding "manege" toegekend. Aan het voorste deel van het perceel is de bestemming "Recreatie" met de aanduiding "verblijfsrecreatie" toegekend.

Ingevolge artikel 1, onderdeel 1.32, van de planregels wordt in deze regels verstaan onder evenement: een voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak met een duur van ten hoogste 15 dagen per evenement, het opbouwen en afbouwen van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.

Ingevolge onderdeel 1.47 wordt verstaan onder land- en tuinbouw op open grond: de teelt van gewassen, waaronder begrepen bosbouw, fruitteelt en tuinbouw alsmede het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond.

Ingevolge onderdeel 1.51 wordt verstaan onder ondergeschikte functies: functies waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de bebouwing als zodanig mag worden gebruikt.

Ingevolge onderdeel 1.67 wordt verstaan onder verblijfsrecreatie: het nachtverblijf voor recreatieve doeleinden buiten de eerste woning, waarbij ten minste een nacht wordt doorgebracht, met uitzondering van overnachtingen bij familie en kennissen.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, zijn de voor "Agrarisch" aangewezen gronden bestemd voor:

a. land- en tuinbouw op open grond;

[...];

d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "manege" op de verbeelding: een manege.

Ingevolge lid 3.2.1 geldend voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, niet zijnde woningen, de volgende regels:

[...];

h. ondergeschikte horeca is toegestaan tot ten hoogste horecacategorie 2 met een maximum van 12 evenementen per kalenderjaar geldend voor het gehele perceel.

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

[...];

d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verblijfsrecreatie" op de verbeelding verblijfsrecreatie ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf/manege.

Ingevolge lid 11.2.2 gelden ter plaatse van de aanduiding "verblijfsrecreatie" aanvullend op lid 11.2.1 de volgende regels:

a. ondergeschikte horeca is toegestaan tot ten hoogste horecacategorie 2 met een maximum van 12 evenementen per kalenderjaar geldend voor het gehele perceel;

b. ondergeschikte detailhandel is toegestaan in relatie tot de aanwezige kaasmakerij;

c. als ondergeschikte functie is tevens kinderopvang toegestaan.

6.3. Het achterste deel van het perceel wordt gebruikt voor een melkrundveehouderij onderscheidenlijk een manege. Gelet op de bestemmingsomschrijving van "Agrarisch" in artikel 3, lid 3.1, onder a en d, van de planregels, in samenhang met de begripsomschrijving voor "land- en tuinbouw op open grond" in artikel 1, onder 1.47, van de planregels, is dit gebruik als zodanig bestemd. Niet aannemelijk is gemaakt dat het perceel in gebruik is voor het bedrijfsmatig fokken van paarden. Gezien het daarmee gepaard gaande beslag aan gebouwen en de ligging van het perceel in een lintbebouwing en in de nabijheid van een locatie waar een uitbreiding van woonbebouwing is voorzien, heeft de raad, naar het oordeel van de Afdeling, in redelijkheid ervoor kunnen kiezen niet te voorzien in een paardenfokkerij voor het achterste deel van het perceel.

Het betoog faalt.

6.4. [appellante sub 3] en anderen hebben onweersproken gesteld dat op het perceel een kaasmakerij aanwezig is. Ter zitting heeft de raad gesteld dat is beoogd deze kaasmakerij als zodanig te bestemmen. De raad heeft echter niet onderkend dat in het plan een regeling ter zake ontbreekt. Voor zover de raad heeft gesteld dat een kaasmakerij ingevolge artikel 11, lid 11.2.2, onder b, van de planregels is toegestaan, overweegt de Afdeling dat deze bepaling alleen de verkoop van kaas toestaat en geen kaasmakerij. Daarbij komt dat deze bepaling alleen betrekking heeft op de recreatieve bestemming voor het voorste deel van het perceel. Gelet hierop is het bestreden besluit niet met de te betrachten zorgvuldigheid voorbereid.

Het betoog slaagt.

6.5. Het voorste deel van het perceel wordt mede gebruikt voor verblijfsrecreatie. Gelet op de bestemmingsomschrijving van "Recreatie" in artikel 11, lid 11.1, onder d, van de planregels heeft de raad zich terecht op het standpunt gesteld dat dit gebruik is toegestaan.

Het betoog faalt.

6.6. Het voorste deel van het perceel wordt mede als kinderopvang gebruikt. Gelet op de ondergeschikte aard daarvan is deze nevenactiviteit ingevolge artikel 11, lid 11.2.2, onder c, van de planregels toegestaan. Wat betreft de door [appellante sub 3] en anderen gewenste mogelijkheid om ook het achterste deel bij wijze van ondergeschikte nevenactiviteit te gebruiken als kinderopvang, acht de Afdeling het standpunt van de raad dat dit deel van het perceel gezien het agrarische gebruik daarvan daarvoor niet geschikt is, niet onredelijk. De raad heeft in de omstandigheid dat kinderen zich tijdens de kinderopvang incidenteel op het achterste deel van het perceel begeven in redelijkheid geen aanleiding hoeven te zien om ook voor dit deel van het perceel in de mogelijkheid van een ondergeschikte kinderopvang te voorzien.

Het betoog faalt.

6.7. Niet in geschil is dat op het gehele perceel ondergeschikte horeca-activiteiten plaatsvinden en dat de raad deze als zodanig heeft willen bestemmen. De raad heeft beoogd horeca-activiteiten in combinatie met ondergeschikte nevenactiviteiten toe te staan, zonder een maximum te stellen aan het jaarlijkse aantal van deze horeca-activiteiten. Omdat ondergeschikte horeca-activiteiten in artikel 3, lid 3.2.1, onder h, en artikel 11, lid 11.2.2, onder a, van de planregels zijn gekoppeld aan evenementen en tevens is voorzien in een maximum van twaalf evenementen per kalenderjaar, is in het bestreden besluit onvoldoende verzekerd dat ondergeschikte horeca-activiteiten ook buiten evenementen om zijn toegelaten. Het plan is derhalve in zoverre rechtsonzeker.

Het betoog slaagt.

7. Voorts betogen [appellante sub 3] en anderen dat de raad een te klein bouwvlak heeft vastgesteld voor het achterste deel van het perceel, namelijk 1,5 ha in plaats van 2 ha. Volgens hen is de aanduiding "bouwvlak" in strijd met het verbod van détournement de pouvoir vastgesteld, omdat de raad het belang van nieuwbouw van woningen in de nabijheid van het perceel heeft laten prevaleren wegens eigen financieel gewin.

Verder betogen [appellante sub 3] en anderen dat het plan rechtsonzeker is, omdat artikel 3, lid 3.2.1, onder e, van de planregels ook in de weg staat aan een uitbreiding van de agrarische bedrijfsgebouwen op het achterste deel van het perceel.

7.1. Ingevolge lid 3.2.1, van de planregels gelden voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, niet zijnde woningen, binnen de bestemming "Agrarisch" de volgende regels:

c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij het maximum bebouwingspercentage van het desbetreffende bouwvlak door de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" is weergegeven op de verbeelding;

[...];

e. de oppervlakte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding "manege" bedraagt maximaal 4.000 m²;

[...];

Uit de verbeelding volgt dat het bouwvlak voor het achterste deel van het perceel volledig mag worden bebouwd.

Aan alle gronden binnen dit bouwvlak is de aanduiding "manege" toegekend.

7.2. De raad stelt zich op het standpunt dat bestaande rechten zijn gerespecteerd en dat het bouwvlak zelfs is uitgebreid met 900 m² tot ruim 15.000 m². Voorts is de raad van mening dat een uitbreiding van het bouwvlak voor het achterste deel van het perceel tot een omvang van 2 ha en een uitbreiding van het oppervlak van gebouwen ten behoeve van de manege op dit deel van het perceel tot meer dan 4.000 m² ongewenst is.

7.3. De Afdeling ziet geen grond voor het oordeel dat de raad in een bouwvlak van 2 ha had moeten voorzien. De raad heeft in zijn afweging in redelijkheid in aanmerking kunnen nemen dat het perceel in een dorpse lintbebouwing ligt in de nabijheid van percelen met een woonbestemming. Daarnaast heeft de raad in redelijkheid van belang kunnen achten dat op gronden in de nabijheid van dit perceel nieuwe woningbouw is voorzien. [appellante sub 3] en anderen hebben de noodzaak van de uitbreiding van het bouwvlak tot 2 ha voor de bedrijfsvoering niet aannemelijk gemaakt. Ook is niet aannemelijk gemaakt dat de raad uitsluitend ten behoeve van eigen financieel gewin zou hebben gehandeld. Gelet hierop ziet de Afdeling, anders dan [appellante sub 3] en anderen, geen grond voor het oordeel dat het plan in strijd met het verbod van détournement de pouvoir is vastgesteld.

Ter zitting heeft de raad toegelicht dat is beoogd te voorzien in een bouwvlak van ruim 15.000 m² voor het achterste deel van het perceel, waarvan een oppervlakte van maximaal 4.000 m² alleen mag worden benut voor gebouwen ten behoeve van een manege. Naar het oordeel van de Afdeling is de regeling in het plan met betrekking tot de maximaal toegestane oppervlakte voor bebouwing binnen het bouwvlak rechtsonzeker. Daartoe overweegt zij dat het bouwvlak ingevolge artikel 3, lid 3.2.1, onder c, van de planregels volledig mag worden bebouwd, terwijl ingevolge artikel 3, lid 3.2.1, onder e, van de planregels de oppervlakte van gebouwen binnen dit bouwvlak maximaal 4.000 m² mag bedragen, omdat aan de gronden binnen het bouwvlak de aanduiding "manege" is toegekend.

Het betoog slaagt.

8. [appellante sub 3] en anderen voeren aan dat de raad ten onrechte geen mogelijkheid voor de bouw van een tweede bedrijfswoning op het perceel in het plan heeft opgenomen, terwijl deze wel in het ter inzage gelegde ontwerpplan was opgenomen.

8.1. Ingevolge artikel 3, lid 3.1, van de planregels zijn de voor "Agrarisch" aangewezen gronden bestemd voor:

[...];

f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" op de verbeelding een bedrijfswoning.

Uit de verbeelding blijkt dat aan een vlak binnen het voorste deel van het perceel de bestemming "Agrarisch" en de aanduiding "bedrijfswoning" zijn toegekend.

8.2. In de enkele omstandigheid dat in het ontwerpplan een tweede bedrijfswoning was opgenomen ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad had moeten voorzien in een nieuwe bedrijfswoning voor de recreatieve activiteiten op het perceel. De raad heeft gemotiveerd te kennen gegeven dat een en ander op een vergissing berustte en dat in de loop der jaren steeds duidelijk is gemaakt dat geen medewerking aan een tweede dienstwoning zou worden verleend, nu van een noodzaak daartoe niet was gebleken. Dat wel sprake is van een zodanige noodzaak is door [appellante sub 3] en anderen niet aannemelijk gemaakt.

Het betoog faalt.

9. Tot slot voeren [appellante sub 3] en anderen aan dat de raad ten onrechte niet heeft voorzien in een nieuwe ontsluiting achter het perceel. Daartoe stellen zij dat deze ontsluiting door de raad is toegezegd. Voorts voeren zij aan dat een nieuwe ontsluiting de Langerarseweg zal ontlasten en nodig is om hinder te voorkomen van het verkeer dat gebruik maakt van de ontsluiting van de nieuwe woonwijk.

9.1. De raad is van mening dat het perceel niet in aanmerking komt voor een nieuwe ontsluiting achter dit perceel, reeds omdat de desbetreffende gronden buiten het plangebied liggen.

9.2. De raad komt beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd met het recht.

In hetgeen [appellante sub 3] en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de vastgestelde planbegrenzing strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Zij neemt daarbij in aanmerking dat [appellante sub 3] en anderen niet aannemelijk hebben gemaakt dat tussen de agrarische gronden ten noorden van de plangrens en de gronden in het plan een zodanige samenhang bestaat dat de raad deze gronden bij het plan had moeten betrekken.

Voor zover [appellante sub 3] en anderen betogen dat het vertrouwensbeginsel is geschonden, wordt overwogen dat zij niet aannemelijk hebben gemaakt dat door of namens de raad verwachtingen zijn gewekt dat het plan in een nieuwe ontsluiting achter hun perceel zou voorzien. De raad heeft het plan op dit punt derhalve niet in strijd met het vertrouwensbeginsel vastgesteld.

10. In hetgeen [appellante sub 3] en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover dat ziet op de vaststelling van de plandelen met de bestemmingen "Agrarisch" en "Recreatie" voor het perceel [locatie 3], is genomen in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel en artikel 3:2 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

10.1. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om voor de plandelen met de bestemmingen "Agrarisch" en "Recreatie" voor het perceel [locatie 3], met inachtneming van deze uitspraak een nieuw plan vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen.

Het beroep van [appellant sub 4]

11. [appellant sub 4] betoogt dat de raad ten onrechte het plandeel met de bestemming "Recreatie" heeft vastgesteld voor het perceel [locatie 4] te Ter Aar. Naar zijn mening had de raad aan dit perceel een woonbestemming moeten toekennen. Onder verwijzing naar de ruimtelijke onderbouwing voor een woonbestemming voor het perceel stelt [appellant sub 4] dat de toekenning van een woonbestemming zal leiden tot een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij stelt [appellant sub 4] dat de Langeraarsche Plassen geen recreatieve functie hebben en dat er ook geen behoefte is aan recreatiewoningen in dit gebied. Daarnaast voert [appellant sub 4] aan dat de bezwaren van de raad over de mogelijke toename van bebouwing en de hoogte hiervan niet in de weg staan aan het toekennen van een woonbestemming aan zijn perceel. De toename van bebouwing is gering en het zicht hierop vanaf de Langeraarsche Plassen wordt ontnomen door de naastgelegen kopakker. Voorts voert [appellant sub 4] aan dat de afspraken met de provincie over het aantal te bouwen woningen geen beletsel vormen voor het toekennen van een woonbestemming, omdat inmiddels van de zijde van de provincie te kennen is gegeven dat er geen quotum meer geldt voor het aantal te bouwen woningen in de gemeente. Verder voert [appellant sub 4] aan dat de vrees van de raad voor ongewenste precedentwerking ongegrond is.

Voorts betoogt [appellant sub 4] dat het plandeel in strijd met het gelijkheidsbeginsel is vastgesteld. Anders dan zijn perceel is het perceel [locatie 2], dat onder het vorige bestemmingsplan ook een recreatieve bestemming had, wel in aanmerking gekomen voor een woonbestemming. Evenals woningbouw op het perceel [locatie 2] hangt woningbouw op het perceel [locatie 4] samen met een door de gemeente gewenste ontwikkeling. Inmiddels is ook een perceel aan de Voorweg in aanmerking gekomen voor een woonbestemming, aldus [appellant sub 4].

11.1. De raad stelt zich op het standpunt dat recreatiewoningen van waarde worden geacht voor de gemeente. Voorts wil de raad niet vooruitlopen op de afspraken tussen de gemeente en de provincie over het aantal te bouwen woningen binnen de gemeente. Daarnaast kan een herziening van een recreatieve bestemming in een woonbestemming ongewenste

precedentwerking hebben en kan de toekenning van een woonbestemming leiden tot een toename van de bebouwing op het perceel. Ook bestaan bezwaren tegen een grotere bouwhoogte in relatie tot de ligging van het perceel in de nabijheid van de Langeraarsche Plassen.

11.2. In de stelling van [appellant sub 4] dat een woonbestemming voor zijn perceel zal leiden tot een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en de stelling dat de Langeraarsche Plassen geen recreatieve functie hebben, heeft de raad, wat hiervan ook zij, geen aanleiding hoeven zien de recreatiebestemming van zijn perceel om te zetten in een woonbestemming. Daarbij heeft de raad in redelijkheid in aanmerking kunnen nemen dat daarvan een ongewenste precedentwerking kan uitgaan. Daarnaast heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de afspraken tussen de gemeente en de provincie over het aantal te bouwen woningen binnen de gemeente eerst dienen te worden afgewacht alvorens een nieuwe burgerwoning in het plan wordt opgenomen. Het betoog van [appellant sub 4] dat na de vaststelling van het plan van de zijde van de provincie te kennen is gegeven dat er geen quotum meer geldt voor het aantal te bouwen woningen kan, wat hiervan ook zij, niet worden betrokken bij het thans voorliggende geschil, omdat de toetsing van het bestreden besluit door de Afdeling moet worden verricht aan de hand van de feiten zoals die zich voordeden en het recht dat gold ten tijde van het nemen van het bestreden besluit.

Het betoog faalt.

11.3. Over de door [appellant sub 4] gemaakte vergelijking met de situatie van het perceel [locatie 2] heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat deze situatie verschilt van de aan de orde zijnde situatie. Volgens de raad wordt woningbouw op dit perceel toegestaan, omdat zonder dit initiatief uit 2004 de bouw van nabijgelegen appartementen in het kader van het algemene belang van de volkshuisvesting niet mogelijk zou zijn. Met betrekking tot het perceel [locatie 5] stelt de raad dat woningbouw alleen mogelijk wordt gemaakt om verrommeling van het voormalige bedrijfsperceel te voorkomen. Een nieuwe woning op het perceel [locatie 4] staat los van dat initiatief en dient alleen het belang van [appellant sub 4].

In hetgeen [appellant sub 4] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door [appellant sub 4] genoemde situatie voor het perceel [locatie 2] niet overeenkomt met de thans aan de orde zijnde situatie. Ook de vergelijking met het perceel aan de Voorweg volgt de Afdeling niet, reeds omdat daartoe eerst op 21 november 2013 is besloten en deze ontwikkeling dateert van na het bestreden besluit.

Het betoog faalt.

12. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellant sub 4] ongegrond.

Proceskosten

13. De raad dient ten aanzien van het beroep van [appellante sub 3] en anderen op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Ten aanzien van de beroepen van [appellant sub 1], [appellant sub 2] en [appellant sub 4] bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellante sub 3] en anderen gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Nieuwkoop van 28 maart 2013, kenmerk 2013 - 036, voor zover het betreft de plandelen met de bestemmingen "Agrarisch" en "Recreatie" voor het perceel [locatie 3];

III. draagt de raad van de gemeente Nieuwkoop op om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen voor de plandelen genoemd onder II en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;

IV. verklaart de beroepen van [appellant sub 1], [appellant sub 2] en [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B], ongegrond;

V. veroordeelt de raad van de gemeente Nieuwkoop tot vergoeding van bij [appellante sub 3] en anderen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 974,00 (zegge: negenhonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan één van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Nieuwkoop aan [appellante sub 3] en anderen het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht vergoedt, ten bedrage van € 318,00 (zegge: driehonderdachttien euro), met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen.

Aldus vastgesteld door mr. W.D.M. van Diepenbeek, voorzitter, en mr. S.J.E. Horstink-von Meyenfeldt en mr. J. Hoekstra, leden, in tegenwoordigheid van mr. W. van Hardeveld, ambtenaar van staat.

w.g. Van Diepenbeek w.g. Van Hardeveld
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 18 juni 2014

45-629.