

College van burgemeester en wethouders van Kaag en
Braassem
Postbus 1
2370 AA ROELOFARENDSEVEEN

GEMEENTE KAAG EN BRAASSEM		
Doc.soort: <i>bp</i>	BV	
Datum: 11 DEC 2014	OR	
Volgnr.:	MI	
OVB: ja / nee	RO	
Fysiek: ja / nee	SL	

Datum 10 december 2014 Ons nummer 201402114/1/R4 Uw kenmerk T.a.v. mw. V. Platteeuw

Onderwerp Behandelend ambtenaar
Kaag en Braassem G.P.M.J. Schuyt
Bp Julianalaan 72 Kaag en div. 070-4264569
omgevingsvergunningen (gecoördineerde
besluiten)

In de bovenvermelde zaak is een uitspraak gedaan. Een eensluidend afschrift daarvan treft u hierbij aan.

De behandeling van de zaak is daarmee nog niet beëindigd. In de uitspraak kunt u lezen welke opdracht de Afdeling heeft verstrekt.

De verdere behandeling zal worden voortgezet onder het zaaknummer 201402114/3.

Hoogachtend,

de griffier

Deze brief is geautomatiseerd aangemaakt en is daarom niet ondertekend.

De administratie is op 2 januari gesloten.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

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

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Elsgeester
Exploitatie Maatschappij B.V., gevestigd te Voorhout,
gemeente Teylingen, en anderen (hierna: Fisser en anderen),
appellanten,

en

1. de raad van de gemeente Kaag en Braassem,
2. het college van burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
verweerders.

Procesverloop

Bij besluit van 10 februari 2014 heeft de raad het bestemmingsplan "Julianalaan 72a en 72 b te Kaag" vastgesteld.

Bij besluit van 18 februari 2014 heeft het college aan M.L. Hoogenboom (hierna: Hoogenboom) een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend ten behoeve van het bouwen van een steiger met golfbreker op het perceel Julianalaan 72b te Kaag.

Bij besluit van 18 februari 2014 heeft het college aan Hoogenboom een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en afwijken van het bestemmingsplan verleend ten behoeve van het vervangen van een loods op het perceel Julianalaan 72b te Kaag.

Tegen deze besluiten hebben Fisser en anderen beroep ingesteld.

Daartoe in de gelegenheid gesteld heeft Hoogenboom een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De raad en het college hebben een verweerschrift ingediend.

Er zijn nadere stukken ingediend.

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

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 29 oktober 2014, waar Fisser en anderen, vertegenwoordigd door P.L.G. Fisser, bijgestaan door mr. G.J.A.M. Bogaers, advocaat te Laren NH, en de raad en het college, vertegenwoordigd door mr. V. Platteeuw en ir. J. Beelen, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts is daar gehoord M.L. Hoogenboom.

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.

De bestreden besluiten

2. Het plan biedt een juridisch-planologische basis voor het gebruik van het perceel Julianalaan 72 te Kaag als onder meer jachthaven met botenverhuur. De omgevingsvergunningen zijn verleend voor de bouw van een bedrijfsloods en de aanleg van steigers ten behoeve van de jachthaven. Het besluit van 18 februari 2014 tot verlening van een omgevingsvergunning ten behoeve van het vervangen van een loods op het perceel Julianalaan 72b te Kaag omvat tevens een vergunning voor afwijken van het bestemmingsplan, vanwege strijd met de in het bestemmingsplan aan het

desbetreffende perceel toegekende dubbelbestemming "Waarde – Archeologie".

***Coördinatie*regeling**

3. De bestreden besluiten zijn gecoördineerd voorbereid en bekendgemaakt met toepassing van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro). De besluiten zijn gelijktijdig bekendgemaakt.

Ontvankelijkheid

Belanghebbendheid

4. De raad stelt dat Fisser en anderen, voor zover het betreft de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bar-Restaurant Het Alternatief/Massada B.V. (hierna: Massada) en de Stichting Beheerder Huize Elsgeest Vastgoed Beleggingsfonds (hierna: Stichting Beheerder Huize Elsgeest) geen belanghebbende zijn bij de bestreden besluiten. Volgens de raad hebben zij slechts een afgeleid belang.

4.1. Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, van de Awb wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

4.2. Ter zitting is vast komen te staan dat Massada op een naast het plangebied gelegen perceel een restaurant exploiteert. Nu het plan onder meer voorziet in een restaurant, is niet uitgesloten dat het plan kan leiden tot omzetverlies bij Massada. Om die reden is het belang van Massada rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken en is zij belanghebbende bij dat besluit.

4.3. Uit de stukken blijkt dat het besloten fonds voor gemene rekening "Huize Elsgeest Vastgoed Beleggingsfonds" (hierna: het besloten fonds voor gemene rekening) gedeeld eigenaar is van een naast het plangebied gelegen perceel. Stichting Beheerder Huize Elsgeest beheert het besloten fonds voor gemene rekening.

Het besloten fonds voor gemene rekening heeft als eigenaar van het naast het plangebied gelegen perceel een rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken belang. Ter zitting is desgevraagd niet toegelicht welk rechtstreeks bij het besluit betrokken belang Stichting Beheerder Huize Elsgeest naast het besloten fonds voor gemene rekening heeft. Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat Stichting Beheerder Huize Elsgeest daarom niet als belanghebbende als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Awb kan worden aangemerkt.

Zienswijzen

5. De raad stelt verder dat Fisser en anderen geen zienswijzen naar voren hebben gebracht over het ontbreken van een milieueffectrapport, artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) en

de Provinciale Structuurvisie (hierna: de Structuurvisie). In zoverre is het beroep volgens de raad niet-ontvankelijk.

5.1. Ingevolge artikel 8:1 van de Awb, in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb alsmede met artikel 6:13 van de Awb, kan door een belanghebbende geen beroep worden ingesteld tegen onderdelen van het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarover hij bij het ontwerpplan geen zienswijze naar voren heeft gebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dit te hebben nagelaten.

5.2. Binnen de door de wet en de goede procesorde begrensde mogelijkheden, staat geen rechtsregel eraan in de weg dat bij de beoordeling van het beroep gronden worden betrokken die na het nemen van het bestreden besluit zijn aangevoerd en niet als zodanig in de uniforme openbare voorbereidingsprocedure met betrekking tot het desbetreffende besluitonderdeel naar voren zijn gebracht.

De zienswijze van Fisser en anderen is gericht tegen het gehele plan. Zo hebben Fisser en anderen in hun zienswijze onder meer naar voren gebracht dat niet voldoende is onderzocht of behoefte bestaat aan een nieuw watersportbedrijf. De beroepsgronden over het ontbreken van een milieueffectrapport, artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro en de Structuurvisie hebben derhalve betrekking op besluitonderdelen die in de zienswijze zijn betrokken. Er bestaat dan ook geen grond voor het oordeel dat het beroep in zoverre niet-ontvankelijk dient te worden verklaard.

Het bestemmingsplan

Toetsingskader

6. 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.

Procedurele beroepsgronden

7. Fisser en anderen betogen dat de raad diverse benamingen voor het plan hanteert, hetgeen rechtsonzekerheid tot gevolg heeft.

Fisser en anderen betogen verder dat het ontwerpplan niet ter inzage heeft gelegen.

Voorts betogen zij dat het bestreden besluit ten onrechte niet aan hen is toegezonden, dat het vastgestelde plan niet op www.ruimtelijkeplannen.nl is gepubliceerd en dat het vastgestelde plan niet ter inzage heeft gelegen op het gemeentehuis.

Verder voeren Fisser en anderen aan dat hun zienswijze niet volledig is behandeld en dat niet op alle door hen aangedragen argumenten is ingegaan.

Fisser en anderen betogen bovendien dat het gemeentebestuur vooringenomen heeft gehandeld. Zij voeren hiertoe onder meer aan dat het college van burgemeester en wethouders zich tegenstrijdig heeft uitgelaten over de door Fisser en anderen aangevoerde onmogelijkheid van botenverhuur op grond van het vorige plan.

7.1. Deze betogen falen. Voor de motivering verwijst de Afdeling naar de overwegingen 4 tot en met 8.2 in de uitspraak van de voorzitter van 30 juli 2014 in zaak nr. 201402114/2/R4 (www.raadvanstate.nl).

Inhoudelijke beroepsgronden

Plangrens

8. Fisser en anderen betogen dat de raad voor het perceel Julianalaan 72 ten onrechte een apart plan heeft vastgesteld. Hiertoe voeren zij aan dat het vaststellen van een apart plan voor dit perceel tot verwarring leidt.

8.1. Het betoog faalt. Voor de motivering verwijst de Afdeling naar de overwegingen 13 tot en met 13.2 in voornoemde uitspraak van de voorzitter van 30 juli 2014.

Milieueffectrapport

9. Fisser en anderen betogen dat de raad een onaanvaardbare "salamitactiek" toepast, door de in beide plannen mogelijk gemaakte activiteiten niet samen te beschouwen, waardoor de plicht tot het opstellen van een milieueffectrapport wordt omzeild.

9.1. Het plan is vastgesteld na een daartoe strekkend verzoek van Hoogenboom. Het overwegend conserverende bestemmingsplan "Kaag" is vastgesteld vanwege de wettelijke verplichte tienjaarlijkse herziening. Fisser en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat tussen beide plannen een zodanige planologische samenhang bestaat dat zij voor de beoordeling van de plicht tot het opstellen van een milieueffectrapport als één gebied moeten worden beschouwd. De Afdeling ziet derhalve in hetgeen is aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad ten onrechte de beide plannen voor de kern Kaag niet als geheel heeft beoordeeld.

Het betoog faalt.

De Provinciale Structuurvisie

10. Fisser en anderen betogen dat het plan in strijd met de Structuurvisie is vastgesteld. Hiertoe voeren zij aan dat de raad er geen rekening mee heeft gehouden dat het gebied in de Structuurvisie is aangewezen als Kroonjuweel, en dat het als zodanig aangewezen gebied als gevolg van het plan ernstig wordt aangetast.

10.1. De raad is bij de vaststelling van een bestemmingsplan niet aan provinciaal beleid gebonden. Wel dient de raad daarmee rekening te houden, hetgeen betekent dat dit beleid in de belangenafweging dient te worden betrokken.

In de plantoelichting is in paragraaf 3.2.1 aandacht aan de Structuurvisie besteed en is ingegaan op de verhouding van dit beleid tot het bestreden plan. Daarbij is expliciet ingegaan op de omstandigheid dat het plangebied ligt in het als Kroonjuweel aangewezen gebied Kagerplassen en omgeving. Omdat de door het plan mogelijk gemaakte uitbreiding van de jachthaven een beperkte uitbreiding betreft en deze uitbreiding bijdraagt aan de watergebonden recreatiemogelijkheden, is de ontwikkeling in overeenstemming met het cultuurhistorisch belang, zo staat in de plantoelichting.

Gelet op de hiervoor aangehaalde passage uit de plantoelichting ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het provinciaal beleid bij de vaststelling van het plan onvoldoende is betrokken.

Het betoog faalt.

De Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie 2005

11. Fisser en anderen betogen dat het plan is vastgesteld in strijd met het gemeentelijk beleid dat is neergelegd in de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie 2005 (hierna: de MRSV). Hiertoe voeren zij aan dat als doelstelling in de MRSV is geformuleerd dat het landschap wordt beschermd en ruimte wordt geboden voor bestaande watersport-, horeca-, en recreatiebedrijven en dat het plan met deze doelstelling in strijd is.

11.1. In de plantoelichting is in paragraaf 3.3.1 uiteengezet welke strategische keuzes in de MRSV zijn neergelegd. Door Fisser en anderen is niet aannemelijk gemaakt dat het plan in strijd met deze strategische keuzes is vastgesteld. De enkele stelling van Fisser en anderen dat geen sprake is van een geringe ingreep is daarvoor onvoldoende.

Het betoog faalt.

Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening

12. Fisser en anderen betogen dat het plan in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is vastgesteld, aangezien niet is gebleken van een regionale behoefte aan een jachthaven met botenverhuur. Zij vrezen dat het plan leidt tot leegstand.

12.1. Het betoog faalt. Voor de motivering verwijst de Afdeling naar overweging 10.2 in voornoemde uitspraak van de voorzitter van 30 juli 2014.

Maximale planologische mogelijkheden

13. Fisser en anderen betogen dat de raad ten onrechte niet de maximale planologische mogelijkheden heeft onderzocht. Ter zitting hebben zij in dit kader aangevoerd dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat het plan voorziet in kleinschalige ontwikkelingen die een

beperkte uitbreiding vormen van hetgeen het voorheen geldende plan mogelijk maakt. Volgens hen voorziet het plan in grootschalige nieuwe ontwikkelingen.

13.1. Het plan maakt ten opzichte van het voorheen geldende plan de aanleg van een buitenhaven ten behoeve van de jachthaven en een beperkte uitbreiding van een reeds aanwezige bedrijfsloods mogelijk. Op grond van het voorheen geldende plan waren ter plaatse van de voorziene buitenhaven reeds aanlegsteigers toegestaan. Fisser en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat de raad de gevolgen van deze uitbreidingen ten opzichte van het voorheen geldende plan – die naar het oordeel van de Afdeling beperkt van omvang zijn – niet heeft onderzocht.

Het betoog faalt.

Uitbreiding bouwmogelijkheden bedrijfsloods

14. Fisser en anderen betogen dat het plan ten onrechte voorziet in een aanzienlijke vergroting van de aanwezige bedrijfsloods.

14.1. Het plan voorziet ten opzichte van het vorige plan in een relatief geringe uitbreiding van het bouwvlak ter plaatse van de bedrijfsloods. Fisser en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat deze beperkte uitbreiding in ruimtelijk opzicht onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving.

Het betoog faalt.

De bestemming "Bedrijf"

15. Fisser en anderen betogen dat het plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening is vastgesteld, nu recreatieve activiteiten binnen de bestemming "Bedrijf" mogelijk worden gemaakt. Hierdoor ontstaat een ongewenste vermenging van activiteiten, aldus Fisser en anderen.

15.1. Het betoog faalt. Voor de motivering verwijst de Afdeling naar overweging 14.1 in voornoemde uitspraak van de voorzitter van 30 juli 2014.

De buitenhaven

16. Fisser en anderen betogen dat het plan ten onrechte voorziet in een buitenhaven. Hiertoe voeren zij aan dat door deze buitenhaven 1.640 m² aan het openbaar toegankelijke water wordt onttrokken. Daarnaast voeren zij aan dat de veiligheid van zeilers door de aanleg van golfbrekers en aanlegsteigers in gevaar komt. Verder ontstaat door de buitenhaven een mastenlandschap, hetgeen een aantasting van het aanzicht van het dorp betekent. Dit verhoudt zich volgens Fisser en anderen niet met de aanwijzing van het gebied in de structuurvisie als Kroonjuweel.

16.1. Het betoog faalt. Voor de motivering verwijst de Afdeling naar overweging 21.1 in voornoemde uitspraak van de voorzitter van 30 juli 2014. Wat betreft de gestelde aantasting van het aanzicht van het dorp wijst de Afdeling erop dat het plangebied niet behoort tot het

beschermd dorpsgezicht. Overigens acht de Afdeling niet aannemelijk gemaakt dat sprake is van een onevenredige aantasting. Ten aanzien van de waarde die de aanwijzing tot Kroonjuweel heeft verwijst de Afdeling naar hetgeen in overweging 10.1 is gesteld.

Botenverhuur en uitbreiding aantal ligplaatsen

17. Fisser en anderen betogen dat de raad de negatieve gevolgen van de uitbreiding van het aantal ligplaatsen en de mogelijkheid van botenverhuur ten onrechte niet heeft onderzocht. Hiertoe voeren Fisser en anderen aan dat het plan een overaanbod van ligplaatsen en botenverhuur meebrengt, hetgeen negatieve gevolgen voor de werkgelegenheid en het toerisme heeft en zal leiden tot leegstand.

17.1. De Afdeling stelt voorop dat de Wet ruimtelijke ordening er niet toe strekt bedrijven tegen de vestiging of uitbreiding van concurrerende bedrijven in hun verzorgingsgebied te beschermen. Concurrentieverhoudingen vormen bij een planologische belangenafweging in beginsel geen in aanmerking te nemen belang. Voor zover Fisser en anderen betogen dat de raad ten onrechte niet heeft onderzocht welke gevolgen het plan heeft voor hun concurrentiepositie, faalt dit betoog derhalve.

Wat betreft de door Fisser en anderen geuite vrees dat het plan leidt tot leegstand, overweegt de Afdeling dat, daargelaten of die vrees gegrond is, niet aannemelijk is gemaakt dat het plan een zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat de raad gelet daarop had moeten afzien van het vaststellen van het bestemmingsplan zoals hij heeft gedaan.

Het betoog faalt.

Horeca

18. Fisser en anderen betogen dat de raad ten onrechte horeca mogelijk maakt op het perceel, waardoor een groot recreatieterrein ter plaatse kan worden gerealiseerd.

18.1. Volgens de verbeelding is aan de deel van de gronden de bestemming "Bedrijf" toegekend.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, van de planregels zijn de voor "Bedrijf" aangewezen gronden bestemd voor gebouwen en terreinen ten behoeve van bedrijven in de categorieën 1 t/m 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de bijlage behorende bij de regels.

In de bijlage behorende bij de regels, onder SBI-code 55, zijn diverse vormen van logies-, maaltijden- en drankenverstrekking in categorie 1 en 2 opgenomen, waaronder restaurants en cafés.

In artikel 1, lid 1.7, is het begrip 'bedrijf' omschreven als een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

18.2. De raad heeft ter zitting van 29 oktober 2014 toegelicht dat hij ter plaatse heeft willen voorzien in ondergeschikte horeca, maar het gebruik van de gronden voor zelfstandige horeca niet wil toestaan. Nu het plan met deze planregeling voorziet in een gebruik voor horecadoeleinden die de aan een jachthaven ondergeschikte horeca te buiten gaat, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het plan in zoverre in strijd met artikel 3:2 van de Awb is vastgesteld.

Het betoog slaagt.

18.3. De raad stelt zich op het standpunt dat het beroep van Fisser en anderen in zoverre afstuit op het relativiteitsvereiste zoals neergelegd in artikel 8:69a van de Awb.

18.4. Blijkens de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet aanpassing bestuursprocesrecht (Kamerstukken II, 2009/10, 32 450, nr. 3, blz. 18-20) heeft de wetgever met artikel 8:69a van de Awb de eis willen stellen dat er een verband moet bestaan tussen een beroepsgrond en het belang waarin de appelland door het bestreden besluit dreigt te worden geschaad. De bestuursrechter mag een besluit niet vernietigen wegens schending van een rechtsregel die niet strekt tot bescherming van het belang van de appelland.

Ter zitting is vast komen te staan dat het belang waarin Fisser en anderen bescherming zoeken onder meer is gelegen in het voorkomen van negatieve gevolgen van een horecafunctie ter plaatse voor het leefklimaat op hun perceel. Artikel 8:69a van de Awb staat derhalve niet in de weg aan vernietiging van het bestreden besluit in zoverre.

Ruimtelijke uitstraling

19. Fisser en anderen betogen dat het plan zal leiden tot parkeeroverlast en met name tot verkeersoverlast op het eiland Kaag en de toegang daartoe. Hiertoe voeren zij aan dat het plan voorziet in een uitbreiding van het aantal ligplaatsen en dat deze uitbreiding niet is betrokken in het uitgevoerde verkeersonderzoek.

19.1. De raad heeft Goudappel Coffeng onderzoek laten doen naar de verkeersafwikkeling op het eiland Kaag. In het rapport "Onderzoek Kaag" van 18 december 2013 heeft Goudappel Coffeng hier verslag van gedaan. Op pagina's 6 en 7 van het rapport staat dat de Julianalaan de verbinding vormt tussen de veerpont en de andere wegen op het eiland en dat als verkeersveilige maximumintensiteit 1.000 voertuigbewegingen per etmaal op deze weg geldt. Op pagina 12 staat dat de Julianalaan momenteel en buiten het zomerseizoen een verkeersdruk van 766 voertuigbewegingen per etmaal heeft en dat de verwachte verkeersdruk in totaal, inclusief de op het eiland Kaag voorziene ontwikkelingen ongeveer 836 voertuigbewegingen per etmaal zal gaan bedragen. Tabel 2.6 van dit rapport bevat een overzicht van de mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen op het eiland Kaag. Het met het voorliggende plan mogelijk gemaakte gebruik van het perceel Julianalaan 72 te Kaag als, onder meer, jachthaven met botenverhuur is daarbij niet vermeld.

19.2. Naar het oordeel van de Afdeling heeft Hoogenboom aannemelijk gemaakt dat vanaf 1992 op zijn perceel boten worden verhuurd. Goudappel Coffeng heeft dit bestaande gebruik van het perceel Julianalaan 72 in zijn onderzoek heeft betrokken. De raad heeft zich dan ook in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat geen aanleiding bestaat voor de verwachting dat het plan zal leiden tot een onaanvaardbare verkeershinder op het eiland Kaag.

Het betoog faalt.

19.3. Het betoog over de parkeerhinder faalt eveneens. Voor de motivering verwijst de Afdeling naar overwegingen 17.2 en 17.3 in voornoemde uitspraak van de voorzitter van 30 juli 2014.

Keerwanden

20. Fisser en anderen betogen dat het plan ten onrechte voorziet in de aanleg van keerwanden met een maximale hoogte van 2 meter. Hiertoe voeren zij onder verwijzing naar het op hun verzoek opgestelde rapport van Buro Roselaar aan dat dit het aanzicht van het gebied aantast.

20.1. Fisser en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat het plan, voor zover dat ter plaatse van de bestemming "Water" keerwanden met een bouwhoogte van maximaal 2 meter mogelijk maakt, een zodanige aantasting van het aanzicht van het gebied meebrengt, dat de raad daaraan bij de vaststelling van het plan doorslaggevende betekenis had moeten toekennen. Gelet hierop ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad in zoverre niet in redelijkheid tot de gekozen planregeling heeft kunnen komen.

Het betoog faalt.

Financiële en economische uitvoerbaarheid

21. Fisser en anderen betogen dat nieuwe jachthavens voor verhuur van boten niet rendabel zijn, zodat het plan in zoverre niet uitvoerbaar is. Voorts betogen zij dat het plan leidt tot planschade en dat de hoogte hiervan aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

21.1. In het kader van een beroep tegen een besluit omtrent de vaststelling van een bestemmingsplan kan een betoog dat ziet op de uitvoerbaarheid van dat plan, waaronder ook de financieel-economische uitvoerbaarheid is begrepen, slechts leiden tot vernietiging van het bestreden besluit indien en voor zover het aangevoerde leidt tot de conclusie dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet binnen de planperiode zal worden uitgevoerd.

De door Fisser en anderen overgelegde stukken, welke stukken geen betrekking hebben op de bedrijfsactiviteiten van Hoogenboom, acht de Afdeling ontoereikend voor het oordeel dat een jachthaven voor botenverhuur op het perceel van Hoogenboom niet rendabel is. Mede in aanmerking genomen hetgeen Hoogenboom daarover heeft verklaard, ziet de Afdeling in het door Fisser en anderen aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het

plan in zoverre niet binnen de planperiode zal worden uitgevoerd.

Het betoog faalt.

21.2. De gestelde vrees voor niet-uitvoerbaarheid van het plan wegens planschade deelt de Afdeling evenmin. Voor de motivering verwijst de Afdeling naar overweging 23.1 in voornoemde uitspraak van de voorzitter van 30 juli 2014.

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een steiger met golfbreker

22. Fisser en anderen betogen dat blijkens de aanvraag die hoort bij de omgevingsvergunning een vergunning is verleend voor de bouw van een keerwand en niet – zoals de tekst van de omgevingsvergunning doet vermoeden – voor de bouw van een steiger met golfbreker. Volgens Fisser en anderen leidt de bouw van een keerwand tot aantasting van het aanzicht van het gebied Kaag.

22.1. Voor zover Fisser en anderen betogen dat de omgevingsvergunning is verleend in strijd met redelijke eisen van welstand, overweegt de Afdeling dat het gebied waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, bij besluit van de raad van 29 juni 2009 op grond van artikel 12, tweede lid, van de Woningwet is vrijgesteld van welstandsbeleid. Het betoog faalt reeds daarom.

De omgevingsvergunning voor het vervangen van een loods

23. Fisser en anderen betogen dat de omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het vervangen van een loods in strijd is met het plan. Zij voeren hiertoe aan dat de grootte van het vergunde gebouw niet in overeenstemming is met het plan, omdat het plan een gebouw van 10x16 meter mogelijk maakt, terwijl vergunning is verleend voor een gebouw van 10x16,04 meter.

Voorts betogen zij dat in strijd met het plan eveneens vergunning is verleend voor een plat afgedekte uitbouw, ten behoeve van een terras. Hiertoe voeren zij aan dat deze uitbouw in de vorm van een luifel met kolommen een constructief en functioneel onderdeel is van het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw en de uitbouw vormen samen een bouwkundige eenheid, waardoor vergunning is verleend voor een gebouw met een oppervlakte van 256,4 m², terwijl het plan slechts voorziet in een gebouw met een oppervlakte van 160 m², aldus Fisser en anderen.

Subsidiar voeren Fisser en anderen aan dat de bouwhoogte voor overige bouwwerken volgens het plan 2 meter bedraagt, terwijl de luifel 3 meter hoog is. Bovendien heeft een luifel volgens de definitiebepaling ten hoogste 1 wand, terwijl vergunning is verleend voor een luifel met 3 wanden.

Ten slotte betogen Fisser en anderen dat – in strijd met het plan – vergunning is verleend voor functies die geen verband houden met een scheepswerf, waaronder een kantine.

23.1. Het college heeft ter zitting van 29 oktober 2014 erkend dat de luifel, die volgens hem onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, in strijd

met zijn bedoeling niet binnen het bouwvlak past. Gelet daarop is het besluit waarbij omgevingsvergunning is verleend voor de activiteiten bouwen en afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het vervangen van een loods op het perceel Julianalaan 72b te Kaag genomen in strijd met artikel 2.10, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, gelezen in samenhang met artikel 3, lid 3.2.1, aanhef en onder a, van de planregels.

Het betoog slaagt.

24. Fisser en anderen betogen voorts dat ten onrechte vergunning is verleend voor de bouw van een balkon, nu ter plaatse van dat balkon de toegestane maximale goothoogte wordt overschreden.

24.1. Volgens de verbeelding is aan het desbetreffende gedeelte van het perceel de aanduiding "maximum goothoogte (m) = 4" toegekend.

Ingevolge artikel 3, lid 3.2.1, van de planregels mag de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan ter plaatse de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" is aangegeven.

Ingevolge artikel 2, lid 2.7, wordt de goothoogte van een bouwwerk berekend ter plaatse van de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan peil.

24.2. Het balkon kan niet worden aangemerkt als goot, boeiboord of druiplijn. Het balkon is evenmin een daaraan gelijk te stellen constructiedeel. Hierbij betreft de Afdeling dat het balkon slechts een beperkt deel van de gevel in beslag neemt.

Nu uit artikel 2, lid 2.7, van de planregels volgt dat de goothoogte van een gebouw wordt berekend ter plaatse van de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn of het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan peil, wordt de toegestane maximale goothoogte niet overschreden omdat het balkon op een hoogte van meer dan 4 meter is voorzien.

Het betoog faalt.

Relativiteit

25. Voor zover in deze uitspraak is geoordeeld dat een beroepsgrond niet slaagt, behoeft het betoog van de raad dat het relativiteitsvereiste aan de vernietiging van dat besluit in de weg staat geen bespreking en heeft de Afdeling zich niet uitgesproken over de vraag of artikel 8:69a van de Awb van toepassing is.

Bestuurlijke lus

26. Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de Afdeling de raad opdragen om binnen 20 weken na verzending van deze uitspraak:

- met inachtneming van overweging 18.2 het besluit tot vaststelling van het plan te wijzigen; en
- met inachtneming van overweging 23.1 het besluit waarbij

omgevingsvergunning is verleend voor de activiteiten bouwen en afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het vervangen van een loods op het perceel Julianalaan 72b te Kaag te wijzigen, dan wel het besluit tot vaststelling van het plan te wijzigen door toekenning van een groter bouwvlak;

- de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mede te delen en het besluit tot wijziging op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

27. Afdeling 3.4 van de Awb heeft bij de voorbereiding van het gewijzigde besluit niet opnieuw te worden toegepast.

Proceskosten en griffierecht

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

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Kaag en Braassem op om binnen 20 weken na de verzending van deze tussenuitspraak:

1. met inachtneming van overweging 26 de daar omschreven gebreken te herstellen en
2. de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mede te delen en het besluit tot wijziging op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

Aldus vastgesteld door mr. W.D.M. van Diepenbeek, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. K.M. Gerkema, griffier.

w.g. Van Diepenbeek
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Gerkema
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 10 december 2014

472-786.

Verzonden: 10 december 2014