

## Uitspraak 201308288/1/R2

DATUM VAN UITSPRAAK	woensdag 18 juni 2014
TEGEN	de raad van de gemeente Stichtse Vecht
PROCEDURESOORT	Eerste aanleg - enkelvoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Utrecht

201308288/1/R2.

Datum uitspraak: 18 juni 2014

AFDELING  
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Universiteit Nyenrode B.V., gevestigd te Breukelen,

en

de raad van de gemeente Stichtse Vecht,  
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 25 juni 2013, kenmerk Z/13/22438-VB/13/02780, heeft de raad het bestemmingsplan "Breukelen woongebied" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Universiteit Nyenrode B.V. beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Universiteit Nyenrode B.V. en de raad hebben 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 21 maart 2014, waar Universiteit Nyenrode B.V., vertegenwoordigd door mr. L. Haver Droeze, ing. P.J. Benens en mr. R.N.S. Emons, en de raad, vertegenwoordigd door S.C. Lutters, ing. W. Bader-Schenk, ing. S.J. Haak, ing. T. Verkammen en M. Smits, allen werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Voorts is ter zitting [belanghebbende], bijgestaan door mr. S.C. Blommendaal, advocaat te Maastricht, dr. W. Soede en A.J. Wissebom, gehoord.

Buiten bezwaar van partijen zijn ter zitting door [belanghebbende] nog stukken in het geding gebracht.

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.

2. Het plan voorziet onder meer in een wijzigingsbevoegdheid waarmee op het perceel [locatie 1] maximaal vier woningen mogelijk kunnen worden gemaakt.

3. Ter zitting heeft Universiteit Nyenrode B.V. haar beroepsgronden ten aanzien van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf" zoals toegekend aan een deel van de gronden van het perceel [locatie 1], ingetrokken.

4. Universiteit Nyenrode B.V. betoogt dat [belanghebbende] niet in de gelegenheid dient te

worden gesteld om als partij aan het geding deel te nemen. Daartoe voert zij aan dat hij niet als belanghebbende kan worden aangemerkt nu hij het perceel [locatie 2], waarop haar beroep ziet, niet in eigendom heeft.

4.1. Ingevolge artikel 8:26, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), kan de bestuursrechter tot de sluiting van het onderzoek ter zitting belanghebbenden in de gelegenheid stellen als partij aan het geding deel te nemen.

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

4.2. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 28 mei 2008 in zaak nr. [200608226/1](#)) kan een koper, voordat het juridisch eigendom aan hem is overgedragen, onder omstandigheden een rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken belang hebben. In die zaak heeft de Afdeling betekenis toegekend aan de inhoud van de koopovereenkomst wat betreft de ontbindende voorwaarden en de voorwaarden die bepalen wie de risico's van waardevermeerdering en waardevermindering draagt.

[belanghebbende] heeft ter zitting een koopovereenkomst ten aanzien van het perceel [locatie 1] overgelegd. De koopovereenkomst heeft betrekking op de op het perceel aanwezige woonboerderij met schuur en de bijbehorende gronden. Niet in geschil is dat het juridisch eigendom nog niet aan [belanghebbende] is overgedragen. De Afdeling is van oordeel dat [belanghebbende] niettemin een rechtstreeks belang heeft bij het bestreden besluit, nu in de koopovereenkomst geen ontbindende voorwaarden, anders dan voor situaties buiten de wil van partijen, zijn opgenomen. Verder is in de overeenkomst een vaste koopprijs vastgelegd, zodat [belanghebbende] het risico van een eventuele waardevermeerdering en waardevermindering draagt. Gelet op deze omstandigheden kan [belanghebbende] als belanghebbende als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Awb bij het bestreden besluit worden aangemerkt, zodat hij met toepassing van artikel 8:26, eerste lid, van de Awb, terecht in de gelegenheid is gesteld als partij deel te nemen aan het geding. Het betoog faalt.

5. Het beroep van Universiteit Nyenrode B.V. is gericht tegen de toekenning van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 5" aan de gronden betreffende [locatie 1].

Universiteit Nyenrode B.V. wijst erop dat op de gronden met de bestemming "Tuin - 2", aan welke gronden eveneens de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 5" is toegekend, blijkens de plantoelichting hoge landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden voorkomen. Naar de mening van Universiteit Nyenrode B.V. heeft de raad zich ten onrechte op het standpunt gesteld dat de aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid verbonden ecologische maatregelen voldoende compensatie bieden voor de extra bebouwing die op grond van de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegestaan.

5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de ontwikkeling van drie extra woningen waarvan één in ruil voor de sloop van de bestaande schuur, met de daarbij behorende ecologische versterking, verbreding van de Wetering en het creëren van een visuele koppeling met het oude en monumentale landgoed, een ruimtelijke meerwaarde heeft.

5.2. Ingevolge artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels het college van burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kan wijzigen.

5.3. Aan de gronden betreffende [locatie 1] is deels de bestemming "Wonen - 2" en deels de bestemming "Tuin - 2" toegekend. Verder is aan deze gronden de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 5" toegekend.

5.4. Ingevolge artikel 35, lid 3.6, van de planregels zijn burgemeester en wethouders bevoegd de gronden met de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 5" te wijzigen in "Wonen - 2" met dien verstande dat:

- a. alle aanwezige bebouwing wordt gesloopt en in ruil hiervoor vier grondgebonden woningen mogen worden opgericht dan wel dat de bestaande woning wordt gerenoveerd en er drie grondgebonden woningen worden opgericht;
- b. de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 en 10 meter;

- c. de woningen (hoofdgebouw) qua inhoud niet groter mogen worden dan 700 m<sup>3</sup>;
- d. de bijbehorende bouwwerken qua oppervlakte niet groter mogen worden dan 50 m<sup>2</sup>;
- e. het wijzigingsplan aantoonbaar leidt tot een versterking van de ecologische waarden, waarbij het wijzigingsplan voorziet in:
  - 1. de toevoeging van minimaal 445 m<sup>2</sup> aan wateroppervlakte;
  - 2. een plasdraszone van minimaal 900 m<sup>2</sup> direct langs de oostelijk gelegen Wetering;
  - 3. 680 meter aan natuurvriendelijke oevers;
- f. het wijzigingsplan aantoonbaar rekening houdt met de in de omgeving aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- g. het wijzigingsplan voorziet in minimaal 2,4 parkeerplekken per woning binnen het wijzigingsgebied, te berekenen middels tabel 7 van de CROW publicatie 317;
- h. het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is, waarbij in ieder geval moet worden aangetoond dat:
  - 1. de bodemkwaliteit zich niet verzet tegen de functie wonen;
  - 2. voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde voor geluid dan wel een middels hogere waarden procedure te verkrijgen hogere grenswaarde;
  - 3. middels onderzoek en/of het treffen van (bron)maatregelen kan worden aangetoond dat belangen van derden niet worden geschaad;
  - 4. er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat;
- i. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- j. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zeker gesteld.

5.5. Met de wijzigingsbevoegdheid kunnen op het perceel maximaal vier woningen met een maximale inhoud van 700 m<sup>3</sup> per woning mogelijk worden gemaakt. In de bestaande situatie is een woning van 650 m<sup>3</sup> en een schuur van 750 m<sup>3</sup> op het perceel aanwezig, zodat met de wijzigingsbevoegdheid per saldo 1400 m<sup>3</sup> extra bebouwing kan worden toegestaan. Het plan maakt geen extra oppervlakte aan bijgebouwen mogelijk.

Aan een deel van de gronden waarop de wijzigingsbevoegdheid ziet is de bestemming "Tuin - 2" toegekend. In de plantoelichting is vermeld dat deze bestemming is toegekend aan gronden met hoge landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. In artikel 35, lid 35.6, van de planregels is bepaald dat als voorwaarde voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geldt dat het wijzigingsplan moet leiden tot een versterking van de ecologische waarden, waarbij het wijzigingsplan moet voorzien in de toevoeging van minimaal 445 m<sup>2</sup> aan wateroppervlakte, een plasdraszone van minimaal 900 m<sup>2</sup> direct langs de oostelijk gelegen Wetering en 680 meter aan natuurvriendelijke oever. Daarnaast wijst de raad erop dat in de wijzigingsbevoegdheid is bepaald dat de bestaande schuur dient te worden gesloopt. Weliswaar kan derhalve met de wijzigingsbevoegdheid extra bebouwing op het perceel mogelijk worden gemaakt, maar de Afdeling ziet, gelet op de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden, geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de ruimtelijke kwaliteit van het perceel voldoende is gewaarborgd. Het betoog faalt.

6. Universiteit Nyenrode B.V. voert aan dat uit de plantoelichting niet blijkt dat aan het bepaalde in artikel 4.3 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, provincie Utrecht 2013 (hierna: Provinciale verordening 2013) is voldaan, aangezien in de plantoelichting niet door middel van een beeldkwaliteitsparagraaf is onderbouwd op grond waarvan een substantiële vergroting van de toegestane bebouwing is toegestaan. Gelet op de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten had volgens haar voor een kleinere inhoudsmaat dan 700 m<sup>3</sup> gekozen moeten worden. Voorts wijst zij erop dat met het plan drie extra woningen op het perceel mogen worden gebouwd.

Daarnaast voert Nyenrode B.V. aan dat het plan in strijd met de in de provinciale verordening opgenomen zogenoemde ruimte-voor-ruimte-regeling is vastgesteld, nu in strijd met de in de verordening opgenomen voorwaarden meer dan één nieuwe woning in ruil voor de sloop van de bestaande bebouwing is toegestaan.

6.1. Ingevolge artikel 4.3, eerste lid, van de Provinciale verordening 2013 wordt als "Woningen landelijk gebied" aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landelijk gebied.

Ingevolge het tweede lid bevat een ruimtelijk plan bestemmingen en regels die voorzien in een maximale inhoudsmaat van een bestaande woning onder de voorwaarde dat de woning landschappelijk goed inpasbaar is.

Ingevolge het derde lid bevat de toelichting op een ruimtelijk plan een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarde is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing indien het nieuwe ruimtelijk plan een substantieel grotere inhoudsmaat ten opzichte van het vigerende ruimtelijk plan mogelijk maakt.

Ingevolge artikel 4.7, vierde lid, kan een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten die bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits aan de in het artikel genoemde voorwaarden wordt voldaan.

6.2. Uit artikel 4.3, tweede lid, van de Provinciale verordening 2013 volgt dat een bestemmingsplan kan voorzien in een uitbreiding van een bestaande woning mits de woning landschappelijk goed inpasbaar is. In de bestaande situatie is op het perceel een woning van 650 m<sup>3</sup> aanwezig. Ingevolge artikel 35, lid 35.6, onder c, van de planregels biedt de wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om deze woning met 50 m<sup>3</sup> te vergroten. Nu de bestaande woning slechts met 50 m<sup>3</sup> mag worden uitgebreid heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat geen sprake is van een substantiële uitbreiding als bedoeld in het derde lid van artikel 4.3 van de Provinciale verordening 2013, zodat geen beeldkwaliteitsparagraaf in het plan is vereist en de raad heeft kunnen volstaan met een ruimtelijke onderbouwing. De raad heeft ten aanzien van de landschappelijke inpasbaarheid aansluiting gezocht bij de toelichting bij artikel 4.3, tweede lid, van de Provinciale verordening 2013. Hierin is vermeld dat de maximale inhoudsmaat landschappelijk inpasbaar moet zijn, waarbij gedacht moet worden aan een woning van 600 tot 800 m<sup>3</sup>. Universiteit Nyenrode B.V. heeft niet aannemelijk gemaakt dat de raad zich gelet hierop niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de woning met een inhoudsmaat van maximaal 700 m<sup>3</sup> landschappelijk goed inpasbaar is.

Ten aanzien van de woningen die in aanvulling op de bestaande woning op het perceel mogelijk kunnen worden gemaakt wordt overwogen dat, anders dan Universiteit Nyenrode B.V. kennelijk meent, dit artikel niet van toepassing is op de nieuw te realiseren woningen, zodat de omstandigheid dat met de wijzigingsbevoegdheid tevens nieuwe woningen mogelijk kunnen worden gemaakt, niet kan leiden tot het oordeel dat het plan in strijd met artikel 4.3 van de Provinciale verordening 2013 is vastgesteld. Het betoog faalt.

6.3. Ten aanzien van het betoog van Universiteit Nyenrode B.V. dat de wijzigingsbevoegdheid in strijd met de zogenoemde ruimte-voor-ruimte-regeling is vastgesteld, stelt de Afdeling vast dat deze regeling is opgenomen in artikel 4.7, vierde lid, van de Provinciale verordening 2013. Dit artikel is van toepassing op algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing. Nu daarvan geen sprake is, is de in dit artikel opgenomen regeling niet van toepassing op het plan, zodat het betoog reeds daarom niet kan slagen. Het betoog faalt.

7. Universiteit Nyenrode B.V. betoogt dat in de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in artikel 35, lid 35.6, van de planregels, ten onrechte niet is verzekerd dat de bestaande schuur dient te worden gesloopt, terwijl de raad dit wel van belang acht.

7.1. In artikel 35, lid 35.6, onder a, van de planregels is als voorwaarde voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid bepaald dat alle aanwezige bebouwing dient te worden gesloopt en dat in ruil hiervoor vier grondgebonden woningen mogen worden opgericht dan wel dat de bestaande woning wordt gerenoveerd en er drie grondgebonden woningen worden opgericht.

Volgens de raad dient deze bepaling aldus te worden uitgelegd dat de schuur zal moeten worden gesloopt in zowel de situatie dat vier nieuwe woningen worden gebouwd, als in de situatie dat drie nieuwe woningen worden gebouwd en de bestaande woning wordt gerenoveerd. Dit volgt volgens de raad uit de zinsnede dat alle aanwezige bebouwing dient te worden gesloopt. De Afdeling is van oordeel dat uit de bepaling voldoende duidelijk blijkt dat de schuur zal moeten worden gesloopt. Gelet hierop bestaat geen grond voor het oordeel dat deze in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarde rechtsonzeker is. Het betoog faalt.

8. Universiteit Nyenrode B.V. betoogt dat onvoldoende vaststaat dat het plan financieel uitvoerbaar is. Voorts is volgens haar onvoldoende gemotiveerd dat behoefte bestaat aan de woningen die met de wijzigingsbevoegdheid mogelijk kunnen worden gemaakt.

8.1. Ten aanzien van de financiële uitvoerbaarheid stelt de Afdeling voorop dat het ontbreken van nauwkeurig inzicht in de financiële uitvoerbaarheid van mogelijke wijzigingen in het bestemmingsplan ten tijde van het vaststellen van dat plan aan het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid niet in de weg hoeft te staan. Uit de stukken is gebleken dat de gronden aan de [locatie 1] zullen worden ontwikkeld door de initiatiefnemer. In het rapport "Verkenning wijzigingsbevoegdheid [locatie 1] te Breukelen", van Buro SRO van 17 januari 2013, dat als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd, is vermeld dat een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het plan is uitgevoerd. In dit onderzoek is geconcludeerd dat de ontwikkeling financieel haalbaar is. Universiteit Nyenrode B.V. heeft in dit verband geen concrete feiten of omstandigheden aangevoerd die aanleiding geven om aan de conclusie in dat onderzoek betreffende de financiële uitvoerbaarheid te twifelen. De Afdeling neemt hierbij in aanmerking dat, gelet op artikel 3.1.6, eerste lid, onder f, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro), in samenhang gezien met artikel 1.1.1, derde lid, van het Bro, een wijzigingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld dient te gaan van een toelichting, waarin onder meer de inzichten over de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan zijn neergelegd.

8.2. Voorts biedt hetgeen zij heeft aangevoerd geen aanknopingspunt op grond waarvan de raad aan de behoefte aan de woningen, ook in regionaal verband, had moeten twifelen. Hierbij wordt van belang geacht dat op grond van de wijzigingsbevoegdheid een beperkt aantal woningen kan worden gerealiseerd en dat in een door de raad overgelegde brief van 27 november 2013 door een makelaar is bevestigd dat de ontwikkeling op het perceel die enkele bijzondere objecten in het hogere segment van de woningmarkt mogelijk maakt, past bij de marktontwikkeling. Het betoog faalt.

9. Universiteit Nyenrode B.V. betoogt dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, waarmee woningen op een kortere afstand van haar perceel kunnen worden gebouwd dan in de bestaande situatie het geval is, niet tot een beperking van haar bedrijfsvoering zal leiden. Zij voert, onder verwijzing naar het door haar overgelegde onderzoek "Beoordeling gevolgen opname wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan "Breukelen woongebied" te Breukelen voor de bedrijfsvoering van Nyenrode Universiteit" van Peutz van 1 oktober 2013, aan dat in het aan het plan ten grondslag gelegde onderzoek ten onrechte is uitgegaan van de in een inrichtingsschets opgenomen inrichting van het perceel in plaats van de met de wijzigingsbevoegdheid toegestane situering van de woningen. Volgens Universiteit Nyenrode B.V. kunnen met de wijzigingsbevoegdheid op een kortere afstand van haar perceel woningen mogelijk worden gemaakt dan is voorzien in de inrichtingsschets. Voorts betoogt Universiteit Nyenrode B.V. dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat aan de in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" van 2009 (hierna: de VNG-brochure) voor de op haar terrein aanwezige sporthal en parkeerterrein aanbevolen afstanden kan worden voldaan. Daarnaast had de raad volgens haar rekening moeten houden met het vrachtverkeer op de op het terrein gelegen weg en het bestaande gebruik van de sporthal voor feesten met versterkte muziek. Nu de raad dit niet heeft gedaan staat naar haar mening niet vast dat zij na het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid nog steeds aan de in artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit milieubeheer opgenomen geluidnormen kan voldoen. In dit kader wijst Universiteit Nyenrode B.V. voorts op de adviezen van de Omgevingsdienst regio Utrecht van 17 mei 2013 en 4 juni 2013 waarin de Omgevingsdienst stelt dat niet kan worden uitgesloten dat Universiteit Nyenrode B.V. in haar bedrijfsvoering zal worden belemmerd door de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de met de wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken woningen niet tot een beperking van de bedrijfsvoering van Universiteit Nyenrode B.V. zullen leiden. Hierbij wijst de raad op de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarde dat de belangen van derden door de toepassing van de bevoegdheid niet mogen worden geschaad. Voorts is volgens de raad in de aan het plan ten grondslag gelegde onderzoeken terecht van de in de inrichtingsschets opgenomen situering van de woningen uitgegaan nu een situering aan de rand van het perceel volgens de raad een theoretische mogelijkheid betreft.

9.2. Met het bestaan van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan mag de aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming binnen het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft in beginsel als een gegeven worden beschouwd, indien is voldaan aan de bij het

bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarden. Dit brengt met zich dat reeds bij de vaststelling van het plan dient te worden beoordeeld of de woningen die in dit geval door de wijzigingsbevoegdheid mogelijk kunnen worden gemaakt in beginsel ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

9.3. Met de wijzigingsbevoegdheid kunnen op het perceel [locatie 1] maximaal vier woningen worden gerealiseerd. Het perceel grenst aan drie zijden aan de gronden van Universiteit Nyenrode B.V., waarop in de nabijheid van het perceel [locatie 1] een sporthal en een parkeerterrein aanwezig zijn. In de bestaande situatie is de bestaande woning op het perceel [locatie 1] maatgevend voor de geluidruimte van Universiteit Nyenrode B.V. Met de wijzigingsbevoegdheid kunnen woningen op een kortere afstand van de gronden van Universiteit Nyenrode B.V. worden gebouwd.

9.4. De raad heeft het onderzoek "Milieuzonering, [locatie 1] Breukelen" van Westerdiep Adviseur Milieu en Ruimte van 28 mei 2013 (hierna: het onderzoek van Westerdiep van 28 mei 2013) en het aanvullende onderzoek "Addendum onderzoek 'Milieuzonering [locatie 1] Breukelen (28 mei 2013)'" van Westerdiep Adviseur Milieu en Ruimte van 4 juni 2013 (hierna: het onderzoek van Westerdiep van 4 juni 2013) aan de vaststelling van het plan ten grondslag gelegd. In het onderzoek van Westerdiep van 28 mei 2013 is de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid, voor zover het betreft het aspect geluid, beoordeeld aan de hand van de in de VNG-brochure aanbevolen richtafstanden voor een sporthal en een parkeerplaats. In de VNG-brochure wordt tussen woningen en een sporthal een afstand van 50 meter en tussen woningen en een autoparkeerterrein een afstand van 30 meter aanbevolen. De afstand vanaf de te realiseren woningen tot de sporthal bedraagt volgens het onderzoek 61,5 meter en tot het parkeerterrein 32,5 meter, zodat aan de in de VNG-brochure aanbevolen afstanden kan worden voldaan, aldus het onderzoek. In het onderzoek is voor het bepalen van de afstand uitgegaan van een inrichtingsschets voor het perceel. De wijzigingsbevoegdheid maakt echter de bouw van woningen op de uiterste grens van het perceel, en daarmee op een kortere afstand van de sporthal en het parkeerterrein dan in de inrichtingsschets is voorzien, mogelijk. Bij een situering van de woningen aan de rand van het perceel kan niet aan de aanbevolen richtafstanden worden voldaan, zodat met het onderzoek niet vaststaat dat de met de wijzigingsbevoegdheid toegestane situering van de woningen ruimtelijk aanvaardbaar is. Hierbij is van belang dat in de wijzigingsbevoegdheid geen beperking ten aanzien van de situering van de woningen ten opzichte van het perceel van Universiteit Nyenrode B.V. is opgenomen.

De Afdeling acht voorts niet aannemelijk gemaakt door de raad dat, ondanks dat niet aan de aanbevolen richtafstanden kan worden voldaan, de bedrijfsvoering van Universiteit Nyenrode B.V. niettemin niet door de te realiseren woningen zal worden beperkt. Hierbij wordt in overweging genomen dat in het onderzoek van Westerdiep van 4 juni 2013, waarin is geconcludeerd dat Universiteit Nyenrode B.V. als gevolg van de bouw van de woningen nog steeds aan de voor haar geldende geluidnormen van het Activiteitenbesluit milieubeheer zal kunnen voldoen, eveneens de in de inrichtingsschets opgenomen situering van de woningen als uitgangspunt is gehanteerd. Voor zover de raad voorts wijst op de in artikel 35, lid 3.6, onder h, sub 3, van de planregels opgenomen wijzigingsvoorwaarde dat bij de vaststelling van het wijzigingsplan middels onderzoek of het treffen van (bron)maatregelen moet worden aangetoond dat belangen van derden niet worden geschaad, neemt dit niet weg dat de raad reeds bij de vaststelling van de wijzigingsbevoegdheid dient te onderzoeken of de met de wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken woningen tot een beperking van omliggende functies kunnen leiden en of de mogelijk te maken bestemmingen derhalve planologisch aanvaardbaar zijn.

Uit het voorgaande volgt dat de onderzoeken die de raad aan de vaststelling van de wijzigingsbevoegdheid ten grondslag heeft gelegd op een onjuist uitgangspunt zijn gebaseerd. De raad heeft derhalve bij de vaststelling van het plan, voor zover het betreft de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 5" zoals toegekend aan de gronden betreffende [locatie 1], niet de bij het nemen van een besluit vereiste zorgvuldigheid in acht genomen. Het betoog slaagt.

10. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling in hetgeen Universiteit Nyenrode B.V. heeft aangevoerd aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover dat ziet op de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 5" zoals toegekend aan de gronden van het perceel [locatie 1], is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

11. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Bro, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze

uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

12. De raad dient op na te melden wijze in de proceskosten van Universiteit Nyenrode B.V. te worden veroordeeld.

Ten aanzien van het verzoek van Universiteit Nyenrode B.V. om vergoeding van de kosten van deskundigenrapporten overweegt de Afdeling het volgende. De rapporten, van de kosten waarvan vergoeding wordt gevraagd, zijn het onderzoek "Beoordeling gevolgen opname wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan "Breukelen woongebied" te Breukelen voor de bedrijfsvoering van Nyenrode Universiteit" van Peutz van 1 oktober 2013 en de aanvullende notitie van Peutz van 6 maart 2014. Als uitgangspunt voor de vergoeding van deze kosten geldt dat de kosten van een deskundige redelijkerwijs zijn gemaakt indien het inroepen van die deskundige redelijk was en de deskundigenkosten zelf redelijk zijn. Gelet op de omvang van het deskundigenrapporten ziet de Afdeling aanleiding om in de berekening van de vergoeding van de kosten daarvoor uit te gaan van een aantal van achtentwintig aan het opstellen van het rapport bestede uren.

#### Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Stichtse Vecht van 25 juni 2013, kenmerk Z/13/22438-VB/13/02780, voor zover het betreft de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 5" zoals toegekend aan de gronden betreffende [locatie 1];

III. draagt de raad van de gemeente Stichtse Vecht op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel II, wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);

IV. veroordeelt de raad van de gemeente Stichtse Vecht tot vergoeding van bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Universiteit Nyenrode B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 2.619,54 (zegge: tweeduizend zeshonderdnegentien euro en vierenvijftig cent), waarvan € 487,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

V. gelast dat de raad van de gemeente Stichtse Vecht aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Universiteit Nyenrode B.V. het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 318,00 (zegge: driehonderdachttien euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. E. Helder, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. C.F. Donner-Haan, ambtenaar van staat.

w.g. Helder w.g. Donner-Haan  
lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 18 juni 2014

674.