

ECLI	ECLI:NL:RVS:2024:1041
Datum uitspraak	13 maart 2024
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 24 juni 2021 heeft de raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp het bestemmingsplan "Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2020/2021" vastgesteld. De raad heeft eerst het verzamelplan vastgesteld om te voorzien in een bestemmingsplanregeling voor 16 specifieke ontwikkelingen in de gemeente naar aanleiding van principeverzoeken, ruimte-voor-ruimteplannen, snippergroenlocaties en andere technische wijzigingen. Voor deze locaties wordt voorzien in een volledig nieuwe bestemmingsplanregeling. [appellant sub 1] kan zich met dit besluit niet verenigen en heeft beroep ingesteld. Na vaststelling van het verzamelplan heeft de raad reden gezien om het verzamelplan op een aantal punten te wijzigen. Daarom heeft de raad de correctieve herziening vastgesteld. [appellant sub 2] en [appellant sub 3] hebben hiertegen beroep ingesteld.

Volledige tekst

202105109/1/R3.

Datum uitspraak: 13 maart 2024

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 1]), beiden wonend te Pijnacker, gemeente Pijnacker-Nootdorp,
2. [appellant sub 2], wonend te Pijnacker, gemeente Pijnacker-Nootdorp,
3. [appellant sub 3], wonend te [woonplaats],
appellanten,

en

de raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 24 juni 2021 heeft de raad het bestemmingsplan "Verzamelplan Pijnacker-Noordorp 2020/2021" (hierna: het verzamelplan) vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellant sub 1] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Bij besluit van 22 september 2022 heeft de raad het bestemmingsplan "Correctieve herziening Verzamelplan Pijnacker-Noordorp 2020/2021" (hierna: de correctieve herziening) vastgesteld.

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

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

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 18 augustus 2023, waar [appellant sub 1], bijgestaan door [gemachtigde A], [appellant sub 2], bijgestaan door mr. S.J.A. Rollé, rechtsbijstandverlener te Apeldoorn, [appellant sub 3], bijgestaan door mr. J.S. Maas, advocaat te Den Haag, en de raad, vertegenwoordigd door M. Beke en R. Broekhuizen, zijn verschenen. Voorts is ter zitting [bedrijf], vertegenwoordigd door [gemachtigde B] en [gemachtigde C], als partij gehoord.

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het ontwerp van het verzamelplan is op 1 juli 2021 ter inzage gelegd. Het ontwerp van de correctieve herziening is op 5 mei 2022 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedures het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening, zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Algemene inleiding

2. De raad heeft eerst het verzamelplan vastgesteld om te voorzien in een bestemmingsplanregeling voor 16 specifieke ontwikkelingen in de gemeente naar aanleiding van principeverzoeken, ruimte-voor-ruimteplannen, snippergroenlocaties en andere technische wijzigingen. Voor deze locaties wordt voorzien in een volledig nieuwe bestemmingsplanregeling. [appellant sub 1] kan zich met dit besluit niet verenigen en heeft beroep ingesteld.

3. Na vaststelling van het verzamelplan heeft de raad reden gezien om het verzamelplan op een aantal punten te wijzigen. Daarom heeft de raad de correctieve herziening vastgesteld. [appellant sub 2] en [appellant sub 3] hebben hiertegen beroep ingesteld.

4. Naar aanleiding van de correctieve herziening heeft [appellant sub 1] laten weten zich ook niet met dit besluit te kunnen verenigen en heeft hij het beroep aangevuld met gronden tegen de correctieve herziening. De correctieve herziening komt naar het oordeel van de

Afdeling niet (geheel) tegemoet aan de bezwaren van [appellant sub 1]. De correctieve herziening wordt overeenkomstig artikel 6:19, eerste lid, van de Awb, van rechtswege geacht onderwerp te zijn van het geding, voor zover dit [appellant sub 1] betreft.

5. De Afdeling zal hieronder de beroepen van [appellant sub 1], [appellant sub 2] en [appellant sub 3] afzonderlijk behandelen.

Toetsingskader

6. De relevante regelgeving die ten grondslag ligt aan de hiernavolgende rechtsoverwegingen, is opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak. De bijlage maakt deel uit van deze uitspraak.

7. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

De beroepen van [appellant sub 1]

8. [appellant sub 1] is eigenaar van de [locatie 1] te Pijnacker en woont daar ook. Dit perceel grenst aan de oostzijde aan het perceel aangeduid als "tegenover de [locatie 2] en [locatie 3]". Met het verzamelplan en de correctieve herziening wordt het mogelijk gemaakt om twee woningen op de [locatie 2] en [locatie 3] te verplaatsen naar deze nieuwe locatie recht tegenover de [locatie 2] en [locatie 3]. Op de percelen van de [locatie 2] en [locatie 3] wordt met het verzamelplan en de correctieve herziening een rangeerterrein voor caravans en andere kampeervoertuigen mogelijk gemaakt.

9. Het verzamelplan voorziet op de verbeelding voor het perceel tegenover de [locatie 2] en [locatie 3] in een bestemming "Wonen - 1". Verder is voor deze locatie bepaald dat er maximaal twee vrijstaande woningen gebouwd mogen worden. De voorgevel van de voorziene woningen moet gebouwd worden in een gevellijn die op de verbeelding is voorzien in het noorden van het bestemmingsvlak. De maximaal toegestane bouw- en goothoogte bedragen respectievelijk 10 en 6 m.

Met de correctieve herziening is, voor zover hier van belang, de bestemming gewijzigd in de bestemming "Wonen - 2". Het maximum van twee vrijstaande woningen, de maximaal toegestane bouw- en goothoogte en de eis om de voorgevel te bouwen in de aangeduide gevellijn zijn niet gewijzigd.

10. De percelen van de [locatie 2] en [locatie 3] hebben in het verzamelplan de bestemming "Bedrijf" gekregen met de aanduidingen "specifieke vorm van bedrijf - rangeerterrein". Aan de randen van deze percelen is tevens een aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - kortdurend parkeren" opgenomen. Daarnaast is voor deze percelen voorzien in de aanduiding "specifieke bouwaanduiding uitgesloten - ?". Artikel 4.2.2, onder b, van de planregels bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing", geen bebouwing is toegestaan.

Met de correctieve herziening zijn geen wijzigingen doorgevoerd in de in artikel 4 van de planregels opgenomen regels voor de bestemming "Bedrijf". Op de verbeelding is de

aanduiding "specifieke bouwaanduiding uitgesloten - ?" aangepast naar "specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing". De overige aanduidingen zijn ongewijzigd.

11. De afstand tussen het perceel van [appellant sub 1] en het deel van het perceel waar de twee nieuwe woningen komen is ongeveer 25 m. [appellant sub 1] kan zich niet verenigen met de in het verzamelplan en de correctieve herziening mogelijk gemaakte ontwikkelingen. De Afdeling zal hierna eerst het beroep van rechtswege tegen de correctieve herziening bespreken. Daarna zal de Afdeling het beroep tegen het verzamelplan behandelen.

Het beroep van [appellant sub 1] tegen de correctieve herziening

Artikel 6.9 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland

12. [appellant sub 1] betoogt dat met de vaststelling van de correctieve herziening niet is voldaan aan artikel 6.9 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (hierna: de Omgevingsverordening). Dit artikel geeft aan dat alleen meegewerkt kan worden aan een bestemmingsplan waarbij sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die aan te merken is als "aanpassen" als de ruimtelijke kwaliteit gelijk blijft. [appellant sub 1] stelt daarbij dat het plan een inbreuk vormt op de ruimtelijke kwaliteit, met name op de zichtlijnen. [appellant sub 1] verwijst daarbij naar het in de raadsvergadering van 24 juni 2021 besproken "Amendement [locatie 4] / [locatie 2] en [locatie 3]". [appellant sub 1] stelt verder dat nu in het bestemmingsplan niet is onderbouwd op wat voor manier wordt voldaan aan de eis van het gelijk blijven van de ruimtelijke kwaliteit uit artikel 6.9 van de Omgevingsverordening, er sprake is van strijd met het motiveringsbeginsel.

12.1. De raad stelt dat er sprake is van vervangende woningbouw. Er worden twee woningen gesloopt die tegenover de oude locatie worden teruggebouwd. De ruimtelijke kwaliteit gaat daarbij niet achteruit, aldus de raad. De Katwijkerlaan en de Keulseweg zijn waardevolle bebouwingslinten. Er zijn meer woningen in de omgeving aanwezig. Op deze manier wordt de stedenbouwkundige structuur van de omgeving gewaarborgd.

12.2. De Afdeling stelt vast dat artikel 6.9 van de Omgevingsverordening ten tijde van het vaststellen van het verzamelplan (versie van 2020) anders luidde dan ten tijde van het vaststellen van de correctieve herziening (versie van 2022). De toets van de Afdeling moet plaatsvinden naar de feiten zoals die zich voordeden en het recht dat gold ten tijde van het nemen van het besluit. Aangezien de correctieve herziening op 22 september 2022 is vastgesteld, moet bij de beoordeling daarvan worden getoetst aan de Omgevingsverordening, versie 2022.

12.3. In artikel 6.9, eerste lid, van de Omgevingsverordening, versie 2022, staat dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.

12.4. In de toelichting van de correctieve herziening staat dat met de correctieve herziening geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, maar dat de wijzigingen ten aanzien van het verzamelplan uitsluitend zien op een aantal verbeteringen en toevoegingen om de ruimtelijke kwaliteit beter te waarborgen.

12.5. De Afdeling stelt vast dat op het moment dat de correctieve herziening werd vastgesteld, de ontwikkelingen op de percelen van de [locatie 2] en [locatie 3] en het perceel hiertegenover, nog niet plaats hadden gevonden. Daarnaast was het verzamelplan nog niet onherroepelijk. Ook zijn met de correctieve herziening de bestemmingen en aanduidingen voor de locaties in het geheel opnieuw vastgesteld. Onder die omstandigheden is de Afdeling van oordeel dat de raad bij het vaststellen van de correctieve herziening heeft

voorzien in het volledig mogelijk maken van de verplaatsing van de twee woningen én het uitbreiden van het bedrijf. Daardoor maakt de correctieve herziening een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk in de zin van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening. Dat houdt in dat bij de vaststelling van de correctieve herziening de raad een beoordeling moest maken of de ruimtelijke kwaliteit door deze ontwikkeling per saldo ten minste gelijk blijft.

12.6. De Afdeling oordeelt dat deze beoordeling niet heeft plaatsgevonden, nu de raad tot de conclusie is gekomen dat met de wijzigingen in de correctieve herziening geen sprake was van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Om die reden is er bij het vaststellen van de correctieve herziening sprake van een motiveringsgebrek. Het betoog slaagt daarom.

Conclusie

13. Gelet op wat [appellant sub 1] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat de correctieve herziening is vastgesteld in strijd met artikel 3:46 van de Awb voor zover het betreft de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Bedrijf" voor de percelen behorende bij de adressen [locatie 2] en [locatie 3], en het plandeel met de bestemming "Wonen-2" voor het perceel tegenover en ten noorden van de [locatie 2] en [locatie 3], plaatselijk bekend als perceel B 7944. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre moet worden vernietigd.

14. De Afdeling ziet aanleiding de raad op te dragen de hierna in de beslissing nader aangeduide onderdelen 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.

15. De raad wordt op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten veroordeeld.

Het beroep van [appellant sub 1] tegen het verzamelplan

Provinciale Omgevingsverordening

16. [appellant sub 1] betoogt dat ook bij de vaststelling van het verzamelplan niet voldaan is aan artikel 6.9 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (hierna: de Omgevingsverordening). [appellant sub 1] voert daartoe eveneens aan dat dit artikel aangeeft dat alleen meegewerkt kan worden aan aanpassen als de ruimtelijke kwaliteit gelijk blijft. [appellant sub 1] stelt daarbij dat het plan een inbreuk vormt op de ruimtelijke kwaliteit. De Afdeling verwijst hiervoor verder naar onder 12. hierboven.

16.1. De raad stelt dat er in de zin van artikel 6.9 Omgevingsverordening, versie 2020, geen sprake is van aanpassen, maar van inpassen. Daarnaast blijft door de ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit minimaal gelijk, aldus de raad. De Afdeling verwijst voor de onderbouwing van de raad hierover naar onder 12.1. hierboven.

16.2. Zoals hiervoor uiteengezet moet de toets van de Afdeling plaatsvinden naar de feiten zoals die zich voordeden en het recht dat gold ten tijde van het nemen van het besluit. Voor de beoordeling of het verzamelplan in overeenstemming is met de provinciale Omgevingsverordening zal de Afdeling daarom toetsen aan de Omgevingsverordening zoals deze luidde in de versie van 2020.

16.3. Artikel 6.9 van de Omgevingsverordening 2020 stelt voorwaarden aan een bestemmingsplanwijziging waarbij sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarbij stelt de Omgevingsverordening verschillende voorwaarden voor inpassen, aanpassen en transformeren. In de versie van 2020 is bijvoorbeeld voor aanpassen de voorwaarde opgenomen dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Deze voorwaarde is

in de versie van 2020 niet opgenomen voor inpassen.

16.4. De vraag of de voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft van toepassing is op een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, is dus afhankelijk van het antwoord op de vraag of deze ruimtelijke ontwikkeling aan te merken is als inpassen, aanpassen of transformeren. Daarbij stelt [appellant sub 1] dat sprake is van aanpassen en de raad dat sprake is van inpassen. Niet ter discussie staat dat er geen sprake is van transformeren.

16.5. Of sprake is van inpassen of aanpassen is afhankelijk van de vraag of door de ontwikkeling een wijziging op structuurniveau wordt aangebracht. In de toelichting van de Omgevingsverordening wordt voor structuren gewezen op bijvoorbeeld wegen- en waterstructuren of structuren van ondergrondse leidingen. Daarnaast worden inpassing en aanpassing als volgt omschreven:

"1. Inpassing. Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.

2. Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet. Een voorbeeld is de aanleg of verbreding van een provinciale weg, een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk invloed van de nieuwe ontwikkeling. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief zo gunstig mogelijk resultaat. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, zijn ontwerpoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren."

16.6. De Afdeling oordeelt dat de raad terecht tot het oordeel is gekomen dat er sprake is van inpassen. Er is dus geen sprake van aanpassen, zoals [appellant sub 1] betoogt. De ontwikkeling voorziet in de verplaatsing van twee woningen én het uitbreiden van een reeds bestaand bedrijf. Het gaat dus niet om het toevoegen van nieuwe woningen. Daarbij is het niet toegestaan om op het perceel met de bestemming "Bedrijf" gebouwen te realiseren. In het gebied zijn al bedrijven en woningen aanwezig. Op de locatie waar de nieuwe woningen zijn voorzien bevindt zich ook aan meerdere kanten bebouwing. De ontwikkeling is daarom gebiedseigen en passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van het gebied. Voor aanpassen is vereist dat de ruimtelijke ontwikkeling voorziet in wijzigingen op structuurniveau. Er veranderen met deze ontwikkeling echter geen wezenlijke structuren, zoals bijvoorbeeld verkeers- of waterstructuren. Om deze redenen is er sprake van inpassen.

16.7. Nu artikel 6.9 van de Omgevingsverordening in de versie van 2020 voor inpassen niet de voorwaarde stelt dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft, kan wat [appellant sub 1] hierover aanvoert dan ook geen doel treffen. Het betoog slaagt niet.

Provinciaal beleid

17. Ook stelt [appellant sub 1] dat er strijdigheid is met provinciale doelstellingen. Daarvoor

verwijst [appellant sub 1] naar een rapport van ErvenConsulenten.nl. Hierin wordt aangegeven:

"Er moet sprake zijn van duurzame kwaliteitsverbetering. Dit betekent dat de bestaande bouwmogelijkheden moeten worden wegbestemd, zodat de gesloopte bebouwing niet opnieuw kan worden opgericht."

17.1. Nog los van de vraag wat de status is van de aangehaalde website stelt de Afdeling vast dat de bovenstaande passage is opgenomen in het deel dat ingaat op het ruimte-voor-ruimtebeleid in de provincie Zuid-Holland. Nu met het verzamelplan echter geen gebruik gemaakt wordt van een ruimte-voor-ruimteregeling is deze passage niet van toepassing op het verzamelplan. Uit hetgeen [appellant sub 1] heeft aangevoerd kan dus al om die reden niet geconcludeerd worden dat er strijd is met het provinciale beleid.

Het betoog slaagt niet.

Gemeentelijk beleid

18. Daarnaast betoogt [appellant sub 1] dat er sprake is van strijd met het gemeentelijke beleid omdat het plan in strijd is met de "Gebiedsvisie Katwijkerlaan" (hierna: de Gebiedsvisie) en de Lintenvisie. Reden hiervoor is het verminderen van de openheid en het beperken van de zichtlijnen. [appellant sub 1] verwijst hiervoor ook naar een uitspraak van de Afdeling van 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3199, over de vaststelling van het bestemmingsplan "Katwijkerbuurt". De raad was in die procedure van mening dat uitbreiding van het bedrijf niet was toegestaan vanwege de ligging in het Groenzonelint. Daardoor is het voor [appellant sub 1] onbegrijpelijk dat de raad nu het standpunt inneemt dat de ontwikkeling passend is vanwege de ligging in een "waardevol bebouwingslint". [appellant sub 1] wijst specifiek op een afbeelding op pagina 28 van de gebiedsvisie. Daarin loopt over het perceel waar de twee nieuwe woningen zijn voorzien een schuine zichtlijn die geblokkeerd wordt door de nieuw voorziene woningen.

18.1. De raad stelt dat de ontwikkelingen passend zijn in de Gebiedsvisie en de Lintenvisie. De Katwijkerlaan en Keulseweg zijn opgenomen als waardevol bebouwingslint. De raad erkent dat de aanwezigheid van zichtlijnen een waardevol aspect is, maar dat dit niet inhoudt dat alle mogelijke zichtlijnen open moeten blijven.

Daarnaast is er bij de ontwikkeling sprake van een inrichting waarbij openheid behouden blijft. De raad heeft hierbij afbeeldingen opgesteld waarin aangegeven wordt wat de gevolgen zijn voor de openheid van het gebied. Daarin stelt de raad dat de schuine zichtlijn die door [appellant sub 1] aangehaald wordt, een beperkte zichtlijn is, omdat het verlengde van die lijn al snel tegen bestaande bebouwing oploopt. Wel heeft de raad rekening gehouden met het behouden van een zichtlijn die vanaf de Katwijkerlaan gelegen is tussen het perceel van [appellant sub 1] en de locatie waar de twee nieuwe woningen zijn voorzien.

Over de aangehaalde uitspraak merkt de raad op dat er in de situatie waarop die uitspraak zag sprake was een ontwikkeling voorgesteld werd die voorzag in een toename van de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen. Die mogelijkheid is in het verzamelplan uitgesloten door het opnemen van de aanduiding "specifieke aanduiding uitgesloten - bebouwing", aldus de raad.

18.2. De Afdeling stelt vast dat in de Lintenvisie staat omschreven dat de Keulseweg onderdeel is van een dijklint. De Lintenvisie geeft aan dat er bij een dijklint een afwisseling van bebouwing en openheid is. Daarnaast omschrijft de Lintenvisie dat een dijklint zich kenmerkt door een kleinschalig karakter met bebouwing direct op de dijk, dicht tegen de

weg. Nieuwe ontwikkelingen dienen volgens deze principes ingepast te worden. In de Gebiedsvisie wordt omschreven dat doorzichten lang de linten karakteristiek zijn, waarbij de Keulseweg wordt genoemd. Vervolgens wordt ook aangegeven dat kenmerkend voor het gebied is dat woningen grotendeels aan de bovenkant staan, in het verleden ontsloten aan de Katwijkerlaan.

Uit het bovenstaande volgt dat de zichtlijnen in het gemeentelijke beleid een belangrijke rol spelen. Dit wordt door de raad ook niet ontkend. Het beleid laat echter ook nadrukkelijk bebouwing toe. Voor woningen is er zelfs een voorkeur dat deze dichterbij de Katwijkerlaan komen te liggen. Met het verzamelplan is beoogd om twee woningen te verplaatsen, dichterbij de Katwijkerlaan. Daarbij heeft de raad voldoende inzichtelijk gemaakt op wat voor manier rekening is gehouden met de zichtlijnen. De Afdeling komt daarom tot de conclusie dat er geen sprake is van strijd met de Lintenvisie en de Gebiedsvisie.

Het betoog slaagt niet.

18.3. Voor zover [appellant sub 1] verwijst naar de eerdere uitspraak van de Afdeling verwijst de Afdeling naar het hierboven onder 7. opgenomen toetsingskader. De raad beoordeelt of een ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Dit zal de raad per geval moeten beoordelen. In de situatie van de uitspraak van de Afdeling van 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3199, was sprake van een verzoek om verdere uitbreiding van de toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen. Dit heeft de raad niet toegestaan omdat de toegestane hoeveelheid bedrijfsgebouwen eerder al met 8,5% was uitgebreid. Daarom heeft de raad in die situatie meer waarde gehecht aan de ligging in het groenzonelint dan aan verdere uitbreiding van de bedrijfsgebouwen. De ontwikkeling die nu voorligt bevat geen verruiming van de toegestane oppervlakte van bedrijfsgebouwen. Daarmee is er sprake van een andere situatie, waarvan de raad moest beoordelen of deze in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Het betoog slaagt in zoverre niet.

18.4. In de overwegingen hiervoor is de Afdeling uitgegaan van de intentie om geen bebouwing toe te laten nemen. De raad heeft die intentie echter onvoldoende geborgd in het plan. De Afdeling stelt vast dat de raad op de digitale verbeelding de aanduiding "specifieke bouwaanduiding uitgesloten - ?" heeft opgenomen. Artikel 4.2.2, onder b, van de planregels, bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing", geen bebouwing is toegestaan. Door deze wijze van regelen is onvoldoende rechtszeker vastgesteld dat bebouwing op dit perceel is uitgesloten.

18.5. In hetgeen [appellant sub 1] heeft aangevoerd ziet de Afdeling daarom aanleiding voor het oordeel dat het besluit tot vaststelling van het verzamelplan, voor zover het betreft de planregeling voor het perceel van [locatie 2] en [locatie 3], is genomen in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Het betoog slaagt. De gevolgen hiervan zal de Afdeling hieronder bespreken, na het beoordelen van de overige beroepsgronden.

Ruimte-voor-ruimteregeling, rechtszekerheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel

19. [appellant sub 1] betoogt dat de ontwikkeling in strijd is met een eerder in 2007 toegepaste ruimte-voor-ruimteregeling. Er is toen bebouwing verwijderd op het perceel waarop de twee woningen nu zijn voorzien. Daarop zijn acht compensatiewoningen aan de

Reesloot in Pijnacker gebouwd. Afwijkingen van de eerdere ruimte-voor-ruimteregeling scheppen een ongewenst precedent. Doordat niet meer aan de uitgangspunten van de ruimte-voor-ruimteregeling wordt voldaan, is ook gehandeld in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.

19.1. De raad erkent dat de kavel in het verleden vrij is gemaakt door middel van een ruimte-voor-ruimteregeling. Deze regeling wordt bij de ontwikkeling die hier aan de orde is, evenwel niet gebruikt. Het gaat om de sloop en herbouw van twee woningen, waardoor het aantal (compensatie)woningen niet toeneemt.

19.2. Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening geeft aan de raad de bevoegdheid een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. De Afdeling volgt de raad dan ook dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. De Afdeling oordeelt dat dit niet in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel.

19.3. De Afdeling merkt op dat in de hier voorliggende situatie geen sprake is van het toepassen van een ruimte-voor-ruimteregeling. Dat de grond eerder vrij is gemaakt van bebouwing in verband met het gebruik van een ruimte-voor-ruimteregeling betekent niet dat de grond daarna nooit meer bebouwd kan worden. De raad heeft bij de afweging oog gehad voor de eerdere toepassing van een ruimte-voor-ruimteregeling en beargumenteerd dat er geen sprake is van de bouw van meer woningen dan destijds met de ruimte-voor-ruimteregeling mogelijk is gemaakt. In dit geval gaat het om de verplaatsing van twee bestaande woningen naar de andere kant van de weg. De raad heeft hierdoor in het eerder toepassen van de ruimte-voor-ruimteregeling geen reden hoeven zien om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

19.4. Wie zich beroept op het vertrouwensbeginsel moet aannemelijk maken dat van de kant van de overheid toezeggingen of andere uitlatingen zijn gedaan of gedragingen zijn verricht waaruit hij in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs kon en mocht afleiden of het bestuursorgaan een bepaalde bevoegdheid zou uitoefenen en zo ja hoe. Met het toepassen van de ruimte-voor-ruimteregeling in 2007 en het opnemen van de voorheen geldende bestemming "Agrarisch - Weide" is geen toezegging gedaan dat het perceel nooit meer bebouwd zou worden. Ook anderszins heeft [appellant sub 1] niet aannemelijk gemaakt dat toezeggingen van een dergelijke strekking zijn gedaan.

Het betoog slaagt niet.

Aantasting woon- en leefomgeving en waardevermindering

20. [appellant sub 1] stelt dat de ontwikkelingen die het verzamelplan mogelijk maakt een onevenredige inbreuk zijn op zijn woon- en leefklimaat, met name vanwege het verlies van uitzicht. [appellant sub 1] heeft het naastgelegen perceel in oktober 2019 gekocht en daarop een woonhuis gerealiseerd. Vanwege het destijds onbebouwde terrein met de bestemming "Agrarisch - Weide" aan de oostzijde van zijn perceel heeft hij zijn uitzicht op het oosten georiënteerd. Dit uitzicht wordt nu volledig belemmerd, wat ook tot waardevermindering van de woning leidt, aldus [appellant sub 1].

20.1. De raad voert in reactie hierop aan dat er sprake is van een gewijzigd planologisch inzicht. De raad wijst er hierbij op dat aan een bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Er is sprake van inbreiding die passend is binnen de omgeving en de bestaande bebouwing. Voor zover dit leidt tot waardevermindering kan [appellant sub 1]

een verzoek tot planschade indienen.

20.2. De Afdeling begrijpt dat er bij [appellant sub 1] een verlies van uitzicht zal optreden ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan "Katwijkbuurt". Zoals onder overweging 17.2. is opgemerkt kunnen aan een geldend bestemmingsplan echter geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Hieruit volgt dat [appellant sub 1] geen aanspraak kan maken op een blijvend vrij uitzicht vanuit de woning, ook niet als het vorige bestemmingsplan daar geen bebouwing toestond. Daarbij is de afstand tussen het perceel van [appellant sub 1] en het deel van het perceel waarop de woningen komen ongeveer 25 m. De raad heeft dan ook redelijkerwijs meer waarde kunnen hechten aan de belangen van de verplaatsing van de woningen en daarmee het mogelijk maken van het rangeerterrein, dan aan het belang van het behoud van het woon- en leefklimaat van [appellant sub 1].

20.3. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van [appellant sub 1] betreft, bestaat geen aanleiding voor de verwachting dat die waardevermindering zo groot zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan hij heeft gedaan.

20.4. Het betoog slaagt niet.

Conclusie

21. Gelet op wat [appellant sub 1] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het verzamelplan, voor zover het betreft de aanduiding "specifieke bouwaanduiding uitgesloten - ?" voor het perceel [locatie 2] en [locatie 3], is genomen in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre moet worden vernietigd.

22. Omdat niet aannemelijk is dat derdebelanghebbenden in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb zelf in de zaak te voorzien, namelijk door te bepalen dat deze uitspraak wat betreft dit plandeel in de plaats treedt van het bestreden besluit voor zover dit is vernietigd.

Hierbij betreft de Afdeling dat duidelijk is dat de raad beoogd heeft om de aanduiding "specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing" op te nemen voor het perceel [locatie 2] en [locatie 3] te Pijnacker. De raad heeft immers in de plantoelichting uiteengezet dat er geen bebouwing wordt toegestaan op dit perceel. In het verweerschrift heeft de raad dit bevestigd.

23. De Afdeling ziet aanleiding de raad op te dragen de hierna in de beslissing nader aangeduide onderdelen van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat de raadplegen is op de landelijke voorziening.

Proceskosten

24. De raad moet de proceskosten vergoeden.

Het beroep van [appellant sub 2]

Inleiding

25. [appellant sub 2] is eigenaar van het perceel met het adres [locatie 5] te Pijnacker (hierna: het perceel). Het verzamelplan maakt het mogelijk om op het perceel een vrijstaande woning binnen het bouwvlak te bouwen. Deze woning mag, inclusief daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen, 750 m³ inhouden. Daarnaast zijn op gronden met de bestemming "Wonen" andere bouwwerken toegestaan. Voor deze andere bouwwerken zijn in het verzamelplan de volgende maximale bouwhoogtes toegestaan:

- pergola's 3 m;
- erf- en perceelafscheidingsen achter de voorgevel 2 m;
- overige erf- en perceelafscheidingsen 1 m;
- overige andere bouwwerken 3 m.

26. Op 6 juli 2021 heeft [appellant sub 2] een omgevingsvergunning verkregen voor de bouw van een woning op het perceel met een inhoud van ongeveer 750 m³. Daarnaast heeft [appellant sub 2] een omgevingsvergunning voor het ophogen van de gronden ontvangen (hierna: aanlegvergunning).

27. Met de vaststelling van de correctieve herziening zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd. Onder andere is de definitie van het begrip "peil" aangepast.

28. Op 20 oktober 2022 heeft de raad het bestemmingsplan "Parapluplan 2022" (hierna: het parapluplan) vastgesteld. Van deze vaststelling is op 23 november 2022 kennis gegeven en het parapluplan heeft vanaf 24 november 2022 ter inzage gelegen. In het parapluplan heeft de raad de wijze van meten van de inhoud van een bouwwerk aangepast voor de plangebieden van het verzamelplan en de correctieve herziening en daarmee dus voor het perceel van [appellant sub 2]. Het parapluplan is eerder dan de correctieve herziening ter inzage gelegd en dus ook eerder in werking getreden. Ten aanzien van het parapluplan heeft [appellant sub 2] geen beroep ingesteld. Voldoende duidelijk is dat [appellant sub 2] geen belang heeft bij een beroep tegen het Parapluplan, waardoor er geen beroep van rechtswege in de zin van artikel 6:19 Awb is ontstaan.

Het beroepschrift

29. [appellant sub 2] heeft beroep ingesteld tegen het aanpassen van de definitie van "peil" in de planregels van de correctieve herziening. [appellant sub 2] stelt dat hij onevenredig in de bebouwingsmogelijkheden van zijn perceel wordt belemmerd door de wijziging in de definitie van het begrip "peil" en de gevolgen die dit heeft voor de bouwhoogte en de inhoud van bouwwerken. Daarnaast stelt [appellant sub 2] dat de wijziging van het begrip in strijd is met het gelijkheidsbeginsel en berust op een misverstand.

De bouwhoogte

30. Ten eerste stelt [appellant sub 2] dat het peilbegrip in de correctieve herziening zijn bebouwingsmogelijkheden onevenredig belemmert vanwege de gevolgen die dit heeft voor de mogelijke hoogte van andere bouwwerken op het perceel. [appellant sub 2] heeft daarbij aangegeven voornemens te zijn om een verouderde schuur op het perceel te vervangen. De toegestane bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil. Voor het peil wordt in de correctieve herziening niet meer uitgegaan van het aansluitende terrein na voltooiing van de bouw, maar van het oorspronkelijke maaiveld. Doordat de grond wordt opgehoogd ligt het oorspronkelijke maaiveld lager dan het aangrenzende terrein bij voltooiing van de bouw. Daardoor ligt in de situatie van [appellant sub 2] het peil in de correctieve herziening lager dan in het

verzamelplan. Dit leidt ertoe dat de hoogte van de opgehoogde grond in de praktijk in mindering komt op de toegestane bouwhoogte. Als voorbeeld noemt [appellant sub 2] dat de grond ter hoogte van de woning gemiddeld na voltooiing van de bouw ongeveer 1,25 m boven het oorspronkelijke maaiveld ligt. Een overig ander bouwwerk mag maximaal 3 m hoog zijn, gemeten vanaf het peil. Nu het peil 1,25 m onder de opgehoogde grond ligt, kan een overig ander bouwwerk op die locatie nog maximaal 1,75 m hoog worden.

30.1. De raad stelt dat de verandering van het begrip peil niet leidt tot een onevenredige aantasting van de bebouwingsmogelijkheden. Voor wat betreft de bouwhoogte wijst de raad erop dat voor zover de bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan beperkt zijn, er nog gebruik gemaakt kan worden van de regels van het vergunningvrije bouwen. De ophoging verandert niets in de mogelijkheden om vergunningvrije bouwwerken te plaatsen, aldus de raad. De schuur die vervangen moet worden zal mogelijk ook vergunningsvrij zijn.

30.2. De Afdeling is het met [appellant sub 2] eens dat de combinatie van de ophoging van de gronden en het veranderen van het begrip "peil" gevolgen heeft voor de bouwhoogte van nog op te richten bouwwerken binnen de correctieve herziening. Op de locatie waar de daadwerkelijke ophoging van de gronden plaatsvindt, zal feitelijk een lagere bouwhoogte zijn toegestaan. In die situatie wordt immers gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van het oorspronkelijke maaiveld. Dit beginpunt van meten ligt door de ophoging lager dan waar het bouwwerk zal beginnen. In die situatie zal de feitelijke hoogte van een bouwwerk verminderd worden door het hoogteverschil tussen de gemiddelde hoogte van het oorspronkelijke maaiveld en het begin van het bouwwerk. Desgevraagd heeft [appellant sub 2] op de zitting aangegeven dat de grond enkel onder en rondom de woning wordt opgehoogd. Het perceel is echter aanzienlijk groter dan het bouwvlak waarop de woning werd gebouwd en de daar direct omheen gelegen grond. Daarom is het aannemelijk dat [appellant sub 2] op de niet opgehoogde gronden nog altijd andere bouwwerken, zoals een schuur, met een voldoende bouwhoogte kan oprichten.

De raad heeft daarnaast ten tijde van het vaststellen van de correctieve herziening mee kunnen laten wegen dat voor [appellant sub 2] de mogelijkheid blijft bestaan om vergunningvrije bouwwerken, zoals een schuur, op te richten. Ten tijde van het vaststellen van de correctieve herziening waren de regels hierover nog vastgelegd in het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor). Uit artikel 1, tweede lid, onder b, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht volgt dat de bouwhoogte in die situatie wordt gemeten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven. Om die reden heeft de ophoging van de grond niet hetzelfde effect op de bouwhoogte van op te richten vergunningvrije bouwwerken, als voor bouwwerken die getoetst worden aan het bestemmingsplan. Dit is alleen anders als sprake is van een plaatselijke ophoging die niet noodzakelijk is voor de bouw en niet passend is bij het verdere verloop van het terrein.

Gelet op het bovenstaande komt de Afdeling tot de conclusie dat de raad ten tijde van het vaststellen van de correctieve herziening redelijkerwijs heeft kunnen concluderen dat de wijziging van het begrip "peil" geen onevenredige beperking is van de bouw mogelijkheden van [appellant sub 2].

Het betoog slaagt niet.

De inhoud

31. Daarnaast stelt [appellant sub 2] dat de bebouwingsmogelijkheden worden belemmerd

door de samenhang van de definitie van peil in de correctieve herziening met de wijze van meten van de inhoud van een bouwwerk in het parapluplan. Daartoe voert [appellant sub 2] het volgende aan.

In het verzamelplan is de mogelijkheid opgenomen om bij omgevingsvergunning een inhoud van een bouwwerk toe te staan die 10% groter is dan de toegestane inhoud in het bestemmingsplan. Aangezien de inhoud van de vergunde woning nagenoeg gelijk was aan de toegestane inhoud van 750 m³, was er nog een mogelijkheid om een inhoud van 75 m³ extra te vergunnen, aldus [appellant sub 2].

De inhoud van een bouwwerk wordt na inwerkingtreding van het parapluplan gemeten "boven peil, tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren en buitenwerkse dakvlakken, met inbegrip van erkers en met inbegrip van dakkapellen." De correctieve herziening gaat voor het begrip peil uit van de gemiddelde hoogte van het oorspronkelijke maaiveld in plaats van de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein na voltooiing van de bouw. Daarom stelt [appellant sub 2] dat de grond die onder de woning ligt, maar boven het oorspronkelijke maaiveld, mee is gaan tellen voor de bepaling van de inhoud van de woning. Daardoor is de inhoud van de woning met ruim 186 m³ toegenomen. Omdat deze toename al groter is dan de 10% inhoud die met omgevingsvergunning extra toegestaan kan worden, kan de inhoud van de woning niet verder met deze bevoegdheid worden vergroot, aldus [appellant sub 2].

31.1. De raad heeft zich op de zitting op het standpunt gesteld dat de grond onder de woning, maar boven het oorspronkelijke maaiveld, niet meegerekend wordt bij het bepalen van de inhoud van de woning.

31.2. De Afdeling oordeelt dat het betoog ook op dit punt niet slaagt. Daartoe overweegt de Afdeling dat de mogelijkheid om bij omgevingsvergunning een bouwwerk toe te staan met 10% meer inhoud opgenomen is als onderdeel van het overgangsrecht in artikel 29 van het verzamelplan, artikel 9 van het parapluplan. Daarom is deze afwijkingsmogelijkheid alleen van toepassing in situaties waar het overgangsrecht van toepassing is. Uit de genoemde artikelen volgt dat dit het geval is als op het tijdstip van inwerkingtreding van een bestemmingsplan een bouwwerk aanwezig is, in uitvoering is of gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning én dit bouwwerk afwijkt van dat bestemmingsplan.

Ten tijde van het in werking treden van het verzamelplan en het parapluplan was er geen sprake van strijdigheid met deze bestemmingsplannen. De maximaal toegestane inhoud van de woning was in beide bestemmingsplannen 750 m³. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning is vergunning verleend voor een woning van minder dan 750 m³. Daarbij is de grond onder de begane grondvloer van de woning niet meegerekend voor de inhoud van de woning.

In het verzamelplan werd de inhoud gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer. Na inwerkingtreding van het parapluplan werd de inhoud weliswaar gemeten vanaf peil, maar was de definitie van peil nog niet gewijzigd. Daarom werd de inhoud op dat moment gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein na voltooiing van de bouw. Aangezien de grond bij de bouw van de vergunde woning wordt opgehoogd tot en met de hoogte van de begane grondvloer werd de inhoud van de woning onder het parapluplan ook gemeten vanaf de begane grondvloer. Door de inwerkingtreding van het verzamelplan én het parapluplan is daarom geen verandering gebracht in de inhoud van de vergunde woning.

De inhoud van de vergunde woning was onder het verzamelplan en het parapluplan niet

groter dan de toegestane 750 m³. Omdat de woning op het moment van inwerkingtreding van het verzamelplan en het parapluplan niet afweek van deze plannen was het overgangsrecht van deze plannen niet van toepassing op de woning. Om die reden is [appellant sub 2] er dan ook ten onrechte van uitgegaan dat vóór de inwerkingtreding van de correctieve herziening een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor het college bestond om bij omgevingsvergunning een inhoud van 10% extra toe te staan. De correctieve herziening heeft er dan ook niet toe geleid dat [appellant sub 2] een mogelijkheid is ontnomen die er onder het verzamelplan en/of het parapluplan wel was.

Wellicht ten overvloede wijst de Afdeling er daarnaast nog op dat een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid geen recht geeft om met 10% van de toegestane inhoud af te wijken. Het is een bevoegdheid voor het college om bij omgevingsvergunning toe te staan dat er 10% van de bestaande inhoud van een legaal opgericht bouwwerk afgeweken wordt.

Het betoog slaagt niet.

Gelijkheidsbeginsel & misverstand

32. [appellant sub 2] betoogt dat de wijziging van de definitie van peil in strijd is met het gelijkheidsbeginsel. Daartoe voert [appellant sub 2] aan dat in de directe omgeving, onder het daar nog geldende bestemmingsplan "Katwijk en Nieuwkoop", de definitie van peil luidt zoals de definitie in het verzamelplan. Daardoor is [appellant sub 2] de enige in de directe omgeving voor wie een andere definitie van peil geldt.

[appellant sub 2] stelt daarnaast dat de nieuwe definitie van peil mogelijk berust op een misverstand. Daarvoor verwijst hij naar de gang van zaken rondom het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Archeologie". In het ontwerpbestemmingsplan is het begrip "peil" gedefinieerd zoals in de correctieve herziening. Op een vraag in de raad hierover heeft de wethouder aangegeven dat deze definitie uit het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Archeologie" gehaald zal worden.

32.1. Gelet op wat [appellant sub 2] heeft aangevoerd is de Afdeling van oordeel dat de raad terecht geen reden heeft gezien om vanwege strijd met het gelijkheidsbeginsel een andere definitie van het begrip peil op te nemen. Met het verzamelplan is beoogd om verschillende ontwikkelingen binnen de gemeente in één bestemmingsplan mogelijk te maken. De overige adressen waar [appellant sub 2] naar verwijst maken geen onderdeel uit van het verzamelplan en de correctieve herziening, omdat op die locaties op het moment van de vaststelling van deze bestemmingsplannen niet voorzien was in een afzonderlijke ontwikkeling. Om die reden is er sprake van verschillende situaties. De Afdeling concludeert daarnaast dat niet is aangetoond dat de wijziging van het peilbegrip berust op een misverstand.

Het betoog slaagt niet.

Conclusie

33. Het beroep is ongegrond.

34. De raad hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Het beroep van [appellant sub 3]

Inleiding

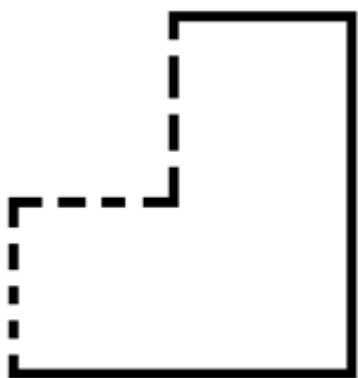
35. [appellant sub 3] is eigenaar van het perceel met het adres Keulseweg 66. Op dit perceel

wil [appellant sub 3] een woning bouwen. In het verzamelplan en de correctieve herziening is dit onderdeel van de ontwikkeling aangeduid met [locatie 6]. De toekomstige woning van [appellant sub 3] is voorzien in het zuidelijke deel van deze ontwikkeling. In dit deel van de ontwikkeling is voorzien in de bouw van 4 woningen.

36. In het verzamelplan was voor alle vier de mogelijke wooneenheden voorzien in, onder meer, een bestemming "Wonen - 1", een bouwaanduiding "vrijstaand" en de aanduiding "maximum aantal wooneenheden: 4". Verder golden een maximaal toegestane bouw- en goothoogte van onderscheidenlijk 10 en 6 m. Er was geen bouwvlak of gevellijn opgenomen, waardoor artikel 13.2.2, onder b, van de planregels het toestond dat de woningen overal binnen het bestemmingsvlak werden opgericht. Er waren voor nieuwe woningen geen verdere regels opgenomen met betrekking tot de positionering en oriëntatie, met uitzondering van een minimale afstand voor hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Aan de oostzijde van het perceel lag een dubbelbestemming "Leiding - Gas".

In de correctieve herziening is de bestemming gewijzigd in "Wonen - 2." De bouwaanduiding "vrijstaand" en de aanduiding "maximum aantal wooneenheden: 4", zijn ongewijzigd aanwezig. Ook de maximaal toegestane bouw- en goothoogte zijn ongewijzigd. Op de verbeelding zijn op vier plaatsen binnen het bestemmingsvlak bouwvlakken met gevellijnen toegevoegd. Artikel 4.9.2, onder b, sub b, van de planregels bepaalt dat de voorgevel van de woning uitsluitend gebouwd mag worden in deze vastgelegde gevellijn.

Op het perceel is één van de bouwvlakken opgenomen. Deze heeft de vorm van een gespiegelde L. De gevellijn is opgenomen over de westelijke lijnen van het bouwvlak. Hieronder is dit in een schematische afbeelding weergegeven.



Gevellijn correctieve herziening

Intrekking beroepsgrond

37. Ter zitting heeft [appellant sub 3] zijn beroepsgrond dat zijn bouwplan voor de woning door het vaststellen van de gevellijn aan de westzijde van het bouwvlak niet kan worden uitgevoerd en hij een nieuw bouwplan moet laten opstellen, ingetrokken.

Onevenredige beperking bouw mogelijkheden

38. [appellant sub 3] betoogt dat hij door het vaststellen van de gevellijn aan de westzijde van het bouwvlak onevenredig beperkt wordt in zijn vergunningvrije bouw mogelijkheden. Hiertoe voert hij aan het perceel gekocht te hebben naar aanleiding van het verzamelplan, waarbij nog geen gevellijn was opgenomen. Daardoor is [appellant sub 3] er vanuit gegaan dat het

mogelijk was om de voorgevel aan de noordkant van het bouwvlak te positioneren. Hieronder is dat wederom schematisch weergegeven.

[appellant sub 3] stelt dat de positionering van de voorgevel van belang is voor wat de voorkant van het hoofdgebouw is in het kader van de bepaling van het achtererfgebied zoals bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Bor. Dit heeft gevolgen voor de mogelijkheden tot het oprichten van bijbehorende bouwwerken in de zin van bijvoorbeeld artikel 2, onderdeel 3, van bijlage II van het Bor.

Door de voorgevel aan de westkant van het bouwvlak op het perceel te positioneren, is dit tevens aan te merken als de voorkant in de zin van het Bor, aldus [appellant sub 3]. Daardoor begint het achtererfgebied een meter achter deze voorkant. De grond aan de westzijde (voorkant) van deze lijn behoort daardoor niet tot het achtererfgebied. Hierdoor is het achtererfgebied kleiner dan in de situatie dat de voorgevel aan de noordkant gepositioneerd wordt. Daardoor is ook de hoeveelheid toegestane vierkante meters aan bijbehorende bouwwerken kleiner.

Daarnaast is voor het bepalen of een erf- of perceelafscheiding vergunningvrij gebouwd mag worden, de positie van de voorgevelrooilijn van belang. Dit volgt uit artikel 2, onderdeel 12, van bijlage II van het Bor. Voor de voorgevelrooilijn mag alleen een erf- of perceelafscheiding van maximaal 1 m hoog gebouwd worden.

In artikel 1, eerste lid, van bijlage II van het Bor wordt voor de positionering van de voorgevelrooilijn verwezen naar het bestemmingsplan. In het verzamelplan is de voorgevelrooilijn gedefinieerd als (het verlengde van) de lijn die op de verbeelding is aangegeven waar de voorgevel van een gebouw zich bevindt. De voorgevelrooilijn betreft daardoor (het verlengde van) de opgenomen gevellijn.

Door de positie van de voorgevelrooilijn is het aan de westzijde van het perceel alleen mogelijk om vergunningvrij een schutting van 1 m hoog te bouwen. Het perceel grenst aan de westzijde juist aan het perceel waarop eveneens in het verzamelplan en de correctieve herziening een woning mogelijk is gemaakt.

38.1. De raad betoogt dat ook in het geval er géén aanduiding zou zijn van een aangewezen voorgevel op de verbeelding, er een voorgevelrooilijn zou ontstaan. Daardoor zou ook dan dezelfde voorgevelrooilijn ontstaan als in de situatie van de correctieve herziening. Daarnaast stelt de raad dat voor zover door de aanwijzing van de gevellijn de bouw mogelijkheden beperkt worden er voldoende ruimte overblijft voor bijbehorende bouwwerken. De gevellijnen zijn opgenomen vanuit de gedachte om een hofjesstructuur te maken.

38.2. De Afdeling oordeelt dat de wijzigingen van de bouwmogelijkheden in de correctieve herziening op zichzelf geen onevenredige beperkingen opleveren van de bouwmogelijkheden op het perceel. De Afdeling volgt wel het standpunt van [appellant sub 3] dat door het opnemen van de positionering van de voorgevel de raad ook de mogelijkheden van vergunningvrij bouwen beïnvloedt. Door het aanduiden van de gevellijn op de wijze zoals [appellant sub 3] deze in beroep voorstelt zou de positie van de voorgevel(rooilijn) wijzigen. Dit heeft ook invloed op de mogelijkheid tot het positioneren van vergunningvrije erf- en perceelsafscheidings en bijbehorende bouwwerken. Deze wijzigingen zijn echter niet zo omvangrijk dat zij leiden tot het oordeel dat sprake is van een onevenredige beperking van de bouwmogelijkheden. De raad heeft daarom redelijkerwijs meer waarde mogen hechten aan de gekozen hofjesstructuur dan aan de verminderde bouwmogelijkheden van [appellant sub 3].

Het betoog slaagt niet.

Conclusie

39. Het beroep is ongegrond.

40. De raad hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen van [appellant sub 2] en [appellant sub 3] ongegrond;

II. verklaart het beroep van [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] tegen het besluit van de raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp van 22 september 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Correctieve herziening Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2020/2021" gegrond;

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp van 22 september 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Correctieve herziening Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2020/2021", voor zover het betreft:

a. het plandeel met de bestemming "Bedrijf" voor de percelen behorende bij de adressen [locatie 2] en [locatie 3], en

b. het plandeel met de bestemming "Wonen-2" voor het perceel tegenover en ten noorden van de [locatie 2] en [locatie 3], plaatselijk bekend als perceel B 7944;

IV. verklaart het beroep van [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] tegen het besluit van de raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp van 24 juni 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Verzamelplan Pijnacker-Noordorp 2020/2021" gegrond;

V. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Pijnacker-Noordorp van 24 juni 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Verzamelplan Pijnacker-Noordorp 2020/2021" voor zover het betreft de aanduiding "Specifieke bouwaanduiding uitgesloten - ?" voor het perceel [locatie 2] en [locatie 3] te Pijnacker;

VI. bepaalt dat aan het perceel [locatie 2] en [locatie 3] te Pijnacker de aanduiding "specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing" wordt toegekend;

VII. bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het besluit van 24 juni 2021, voor zover dit is vernietigd;

VIII. draagt de raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de hiervoor vermelde onderdelen III., V., VI. en VII. worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening;

IX. veroordeelt de raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp van bij [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 881,19, waarvan € 875,- toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen de raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

X. gelast dat de raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp aan [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 181,00 vergoedt, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen de raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. R. Uylenburg, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R.I.Y. Lap, griffier.

w.g. Uylenburg
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Lap
Griffier

Uitgesproken in het openbaar op 13 maart 2024

288-1080

BIJLAGE: wettelijk kader

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 3:2

Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Artikel 3:4

1. Het bestuursorgaan weegt de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen af, voor zover niet uit een wettelijk voorschrift of uit de aard van de uit te oefenen bevoegdheid een beperking voortvloeit.

2. De voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

Artikel 3:46

Een besluit dient te berusten op een deugdelijke motivering.

Artikel 3:47

"1. De motivering wordt vermeld bij de bekendmaking van het besluit.

2. Daarbij wordt zo mogelijk vermeld krachtens welk wettelijk voorschrift het besluit wordt genomen.

(...)

Artikel 6:19

1. Het bezwaar of beroep heeft van rechtswege mede betrekking op een besluit tot intrekking, wijziging of vervanging van het bestreden besluit, tenzij partijen daarbij onvoldoende belang hebben.

(...)

Artikel 8:72

1. Indien de bestuursrechter het beroep gegrond verklaart, vernietigt hij het bestreden besluit geheel of gedeeltelijk.

(...)

3. De bestuursrechter kan bepalen dat:

a. de rechtsgevolgen van het vernietigde besluit of het vernietigde gedeelte daarvan geheel of gedeeltelijk in stand blijven, of

b. zijn uitspraak in de plaats treedt van het vernietigde besluit of het vernietigde gedeelte daarvan.

(...)

Wet ruimtelijke ordening

Artikel 3.1

1. De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Deze regels kunnen tevens strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van in het plan opgenomen bestemmingen, met dien verstande dat deze regels ten aanzien van woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied.

(...)

Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 3.1.6

1. Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;

b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;

c. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg;

d. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;

e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;

f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

(...)

Besluit omgevingsrecht

Bijlage II

Artikel 1

1. In deze bijlage wordt verstaan onder:

achtererfgebied: erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

(...)

voorgevelrooilijn: voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening;

(...)

2. Tenzij anders bepaald, worden de waarden die in deze bijlage in m of m² zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:

a. afstanden loodrecht,

b. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven, en

c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

Artikel 2

Een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a of c, van de wet is niet vereist, indien deze activiteiten betrekking hebben op:

(...)

3. een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

(...)

12. een erf- of perceelafscheiding, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 1 m, of

b. niet hoger dan 2 m, en

1°. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding

in functionele relatie staat,

2°. achter de voorgevelrooilijn, en

3°. op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;

(...)

Omgevingsverordening Zuid-Holland (versie 2020)

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);

b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

1°. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en

2°. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;

c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:

1°. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en

2°. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Omgevingsverordening Zuid-Holland (versie 2022)

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.

2. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals vermeld op kaart 14 in bijlage II en beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap.

3. Bij het beantwoorden van de vraag of bij een beoogde ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan blijven, wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd als bedoeld in het vijfde lid.

4. Een bestemmingsplan kan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits een zorgvuldige afweging is gemaakt over de locatiekeuze. De motivering gaat in op de

beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop. Deze vereisten gelden voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij:

- a. een of meer richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit in het geding zijn zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap; of

- b. sprake is van aanpassen of transformatie als bedoeld in het vijfde lid.

5. Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;

- b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;

- c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

(...)

Bestemmingsplan "Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2020/2021"

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.49 peil:

het punt waarvan de hoogte van bouwwerken (of onderdelen) wordt gemeten:

1. de hoogte van de kruin van de weg: in geval van een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan die weg grenst en de onderzijde van de hoofdtoegang op maximaal 0,25 m boven of onder de hoogte van de kruin is gelegen;

2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein bij voltooiing van de bouw;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, zonnepanelen en naar de aard en/of omvang daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

boven vloerniveau, tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen,;

2.8 peil:

a. de hoogte van de kruin van de weg: in geval van een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan die weg grenst en de onderzijde van de hoofdtoegang op maximaal 0,25 m boven of onder de hoogte van de kruin is gelegen;

b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein bij voltooiing van de bouw;

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven die hierna zijn aangegeven, of daaraan gelijk te stellen bedrijven:

<i>Bedrijven:</i>	<i>ter plaatse van de aanduiding:</i>
Rangeer- en <u>manoeuvreerterrein</u> voor caravans en andere kampeervoertuigen	specifieke vorm van bedrijf - rangeerterrein
Kortdurend parkeren ten behoeve van het halen en brengen van caravans en andere kampeervoertuigen	specifieke vorm van bedrijf - kortdurend parkeren
Caravanstalling	specifieke vorm van bedrijf - 10

b. bij het bedrijf behorende wegen met bijbehorende paden en bermen;

watergangen en waterpartijen;

c/ groen-, parkeer- en overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen behorende bij een bedrijf en een kantine;

d. een kantoor, behorende bij een ter plaatse gevestigd bedrijf;

e. verkoop via internet van diensten en producten, waarbij ter plaatse geen uitstallings- en verkoopruimte aanwezig is voor rechtstreekse verkoop en aflevering aan consumenten;

f. afhaalpunten voor niet-dagelijkse producten;

(...)

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, niet zijnde bedrijfs- of andere woningen;
- b. bergingen en fietsenstallingen;
- c. andere bouwwerken, zoals palen, masten, verkeers-, reclame- en andere tekens, technische installaties en erf- of perceelafscheidings.

4.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 4.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' is geen bebouwing toegestaan;

(...)

Artikel 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inbegrip van beroep en/of bedrijf aan huis en water;
- b. bewoning door twee huishoudens, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2 huishoudens';
- c. bijbehorende, al dan niet gebouwde, parkeervoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 12.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen in de vorm van woningen;
- b. andere bouwwerken;
- c. scootsafes.

12.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 12.2.1 gelden de volgende bepalingen:

woningen

(...)

e. de inhoud van een woning inclusief de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag in het buitengebied niet meer dan 750 m³ bedragen. Voor zover een kelder geheel of gedeeltelijk is gelegen onder peil doch boven het laagstgelegen aansluitend terrein, wordt de gehele kelder meegerekend bij de inhoud van de woning;

(...)

k. de goothoogte van woningen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;

l. de bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;

m. de goothoogte en de bouwhoogte van woningen mogen niet meer bedragen dan op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven; en

(...)

andere bouwwerken

o. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>Bouwwerken</i>	<i>Max. bouwhoogte</i>
pergola's	3 m
erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn	2 m
overige erf- of perceelafscheidings:	1 m
overige andere bouwwerken	3 m

Artikel 13 Wonen - 1

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inbegrip van beroep aan huis en water;
- b. ontsluiting van percelen;

13.2 Bouwregels

13.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 13.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen, aan- of uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings en tuinmeubilair.

13.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 13.2.1, gelden de volgende bepalingen:

woningen

a. binnen elk bestemmingsvlak mag het aantal woningen niet meer dan één bedragen of niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;

b. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd:

1. binnen het bouwvlak, indien dat binnen het betreffende bestemmingsvlak is aangeduid, dan wel

2. met de voorgevel in de gevellijn ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' indien dat binnen het betreffende bestemmingsvlak is aangeduid, dan wel

3. overal binnen het bestemmingsvlak, indien geen bouwvlak of gevellijn is aangegeven, onverminderd het bepaalde onder e;

c. in afwijking van het bepaalde onder b, mogen bestaande woningen uitsluitend met de voorgevel in de bestaande voorgevelrooilijn opnieuw worden gebouwd;

(...)

e. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder dan 3 m bedragen;

f. de inhoud van een woning inclusief de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 750 m³ bedragen. Voor zover een kelder geheel of gedeeltelijk is gelegen onder peil doch boven het laagstgelegen aansluitend terrein, wordt de gehele kelder meegerekend bij de inhoud van de woning;

g. de goothoogte en de bouwhoogte van woningen mogen niet meer bedragen dan op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;

h. indien op de verbeelding een dakhelling is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'dakhelling (graden)', geldt deze als minimum dakhelling; en

(...)

aan- of uitbouwen en bijgebouwen

j. aan- of uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd, op ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn van de betreffende woning;

k. de gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag bij elke woning, onverminderd het bepaalde onder f, niet meer bedragen dan:

1. 50% van de gezamenlijke oppervlakte van de bij die woning behorende gronden, buiten de oorspronkelijke woning,

2. doch niet meer dan 50 m²;

l. van aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag de goothoogte niet meer bedragen dan 2,7 m en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m;

m. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;

andere bouwwerken

n. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
pergola's	3 m
erf- of perceelafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn, op of rond een terrein met daarop een gebouw	2 m
overige erf- of perceelafscheidingsen:	1 m
overige andere bouwwerken	3 m

Artikel 29 Overgangsrecht bestaande bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Bestemmingsplan "Correctieve herziening Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2020/2021"

Artikel 1 Begrippen

1.8 peil

het punt waarvan de hoogte van bouwwerken (of onderdelen) wordt gemeten:

1. de hoogte van de kruin van de weg: in geval van een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan die weg grenst en de onderzijde van de hoofdtoegang op maximaal 0,25 m boven of onder de hoogte van de kruin is gelegen;

2. in andere gevallen: de gemiddeld ehoogte van het oorspronkelijke maaiveld van het aansluitende terrein.

Artikel 2 Wijze van meten

2.2 peil:

- a. de hoogte van de kruin van de weg: in geval van een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan die weg grenst en de onderzijde van de hoofdtoegang op maximaal 0,25 m boven of onder de hoogte van de kruin is gelegen;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het oorspronkelijke maaiveld van het aansluitende terrein.

4.9 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, Artikel Wonen - 2

Een nieuw artikel 'Wonen - 2' wordt toegevoegd en komt als volgt te luiden:

4.9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inbegrip van beroep aan huis en water;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens voor een ontsluitingsweg;
- c. bijbehorende voorzieningen.

4.9.2 Bouwregels

a Toegestane bouwwerken

- a. Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.9.1 mogen uitsluitend worden gebouwd woningen en bij de bestemming behorende andere bouwwerken.

b. Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 4.9.1 gelden de volgende bepalingen:

Woningen

- a. het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 1, tenzij ander is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - 1. op de bestaande plaats, dan wel;
 - 2. met de voorgevel in de gevellijn ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' indien dat binnen het betreffende bestemmingsvlak is aangeduid, én;
 - 3. binnen het bouwvlak, indien dat binnen het betreffende bestemmingsvlak is aangeduid, dan wel;
 - 4. met de voorgevel in de gevellijn ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' indien dat binnen het betreffende bestemmingsvlak is aangeduid;
- c. de inhoud van een woning inclusief bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 750 m³. Indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 750 m³ mag de bestaande inhoud worden aangehouden. Voor zover en kelder geheel of gedeeltelijk is gelegen onder peil doch boven het maaiveld van het laagst gelegen aansluitend terrein, moet de gehele kelder meegerekend worden bij de inhoud van de woning;

d. de breedte van een woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 12 m, tenzij op de verbeelding met de aanduiding 'maximum breedte (m)' een andere maatvoering is opgenomen. Indien de bestaande breedte meer bedraagt dan 12 m, mag de bestaande breedte worden aangehouden;

e. de goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 5 m;

f. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd met een kap, waarvan de hellingshoek niet minder mag bedragen dan 30°;

g. in afwijking van het bepaalde onder e en f geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' de aangegeven goot- en bouwhoogte als maximale goot- en bouwhoogte;

h. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelings perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m, of niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder dan 3 m bedraagt;

i. een omgevingsvergunning voor het bouwen van hoofdgebouwen wordt slechts verleend, indien betreffende de daarbij behorende parkeervoorzieningen wordt voldaan aan de parkeernormen als aangegeven in de van deze regels deel uitmakende Nota Parkeernormen.

Andere bouwwerken

de bouwhoogte van de hierna genoemde andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij is aangegeven:

Bouwwerken	Maximale bouwhoogte
Pergola's	3 m
Erf- of <u>perceelsafscheidingen</u> achter de voorgevelrooilijn op of rond een terrein waar een gebouw staat	2 m
Overige erf- of <u>perceelsafscheidingen</u> ;	1 m
Overige andere bouwwerken	3 m

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

2. na het tenietgaan ten gevolg van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van omgevingsvergunningen voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;

b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning

verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;

c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Bestemmingsplan "Parapluplan 2022"

Artikel 3 Wijze van meten

3.1 inhoud van een bouwwerk

boven peil, tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren en buitenwerkse dakvlakken, met inbegrip van erkers en met inbegrip van dakkapellen.

In geval van een gebouw waarvan de hoofdtoegang is gelegen in het talud of op de kruin van een dijk, wordt de ruimte onder peil doch boven het maaiveld van het laagst gelegen aansluitende terrein meegerekend. Voor zover een kelder geheel of gedeeltelijk is gelegen onder peil doch boven het maaiveld van het laagst gelegen aansluitende terrein, moet de gehele kelder meegerekend worden bij de inhoud van een gebouw.

Voor het overige blijft de wijze van meten van de 'onderliggende bestemmingsplannen', vastgesteld door de gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp, onverkort van toepassing.

Artikel 9 Overgangsrecht bestaande bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Bestemmingsplan "Katwijk en Nieuwkoop"

1.46 peil

het punt waarvan de hoogte van bouwwerken (of onderdelen) wordt gemeten:

1. de hoogte van de kruin van de weg:

a. in geval van een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan die weg grenst en de onderzijde van de hoofdtoegang op maximaal 0,25 m boven of onder de hoogte van de kruin is gelegen;

2. in andere gevallen

b. de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein bij voltooiing van de bouw;