

# Raad van State

## Uitspraak 201903646/1/R2

ECLI:	ECLI:NL:RVS:2020:1874
Datum uitspraak:	5 augustus 2020
Inhoudsindicatie:	<p>Bij besluit van 2 april 2019 heeft de raad van de gemeente Stichtse Vecht geweigerd het bestemmingsplan "Zogweteringlaan ong. (naast 2) en Gageldijk ter hoogte van 119" vast te stellen. Het bestemmingsplan, dat door [appellant] is aangevraagd, voorziet in de sloop van een kassencomplex met een oppervlakte van circa 6.450 m<sup>2</sup> op de Gageldijk ter hoogte van nr. 119 te Maarssen en anderzijds in realisering van een woning op gronden aan de Zogweteringlaan naast nr. 2 te Maarssen. Het betreft een toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 Provincie Utrecht (Herijking 2016), in verband met de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten in het kassencomplex. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 oktober 2017 tot 7 december 2017 ter inzage gelegen. In die periode zijn tegen het plan zienswijzen ingediend. Het college heeft het standpunt ten aanzien van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan gewijzigd.</p>

📍 eerste aanleg - enkelvoudig

📍 ro - utrecht

---

### Volledige tekst

201903646/1/R2.

Datum uitspraak: 5 augustus 2020

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant], wonend te Maarssen, gemeente Stichtse Vecht,

en

de raad van de gemeente Stichtse Vecht,  
verweerder.

#### Procesverloop

Bij besluit van 2 april 2019 heeft de raad geweigerd het bestemmingsplan "Zogweteringlaan ong. (naast 2) en Gageldijk ter hoogte van 119" vast te stellen.

Tegen dit besluit heeft [appellant] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant] heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 20 januari 2020, waar [appellant], vergezeld door [gemachtigde] en bijgestaan door mr. J. van Vulpen, advocaat te Nijmegen, en de raad, vertegenwoordigd door ing. T.H. Sengers en ing. L. van de Craats-van Voorthuijsen, zijn verschenen. Voorts zijn daar [belanghebbende] en anderen, vertegenwoordigd door [gemachtigden], gehoord.

#### Overwegingen

##### Inleiding

1. Het bestemmingsplan, dat door [appellant] is aangevraagd, voorziet in de sloop van een kassencomplex met een oppervlakte van circa 6.450 m<sup>2</sup> op de Gageldijk ter hoogte van nr. 119 te Maarssen en anderzijds in realisering van een woning op gronden aan de Zogweteringlaan naast nr. 2 te Maarssen.

Het betreft een toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 Provincie Utrecht (Herijking 2016) (hierna: PRV), in verband met de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten in het kassencomplex.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 oktober 2017 tot 7 december 2017 ter inzage gelegen. In die periode zijn tegen het plan zienswijzen ingediend. Het college heeft het standpunt ten aanzien van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan gewijzigd en de raad op 18 december 2018 voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen. Op 2 april 2019 heeft de raad aldus besloten.

##### Het toetsingskader

2. Bij het besluit omtrent de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsruimte en moet hij de betrokken belangen afwegen. De Afdeling maakt die belangenafweging niet zelf, maar beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen in overeenstemming is met het recht.

3. Het wettelijk kader is vermeld in de bijlage die onderdeel uitmaakt van deze uitspraak.

##### Het beroep

4. [appellant] betoogt dat het besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen ondeugdelijk is gemotiveerd en onvoldoende zorgvuldig tot stand is gekomen. Het is verder volgens hem in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Hij voert daartoe aan dat onbegrijpelijk is dat het initiatief voor de woning aan de Zogweteringlaan naast nr. 2 ten tijde van het besluit niet ruimtelijk aanvaardbaar is geacht, terwijl daarvoor deze locatie voor de woning, onder volgens [appellant] ongewijzigde omstandigheden, gedurende lange tijd door zowel het college als de raad wel ruimtelijk aanvaardbaar werd geacht. Hij verwijst daarbij naar de nota zienswijzen van april 2018, waarin het college nog uitvoerig heeft gemotiveerd dat en waarom het ruimte-voor-ruimte-initiatief per saldo tot een ruimtelijke kwaliteitswinst

leidt. Het in het besluit ingenomen tegengestelde standpunt is volgens [appellant] onvoldoende gemotiveerd, mede omdat het is gebaseerd op argumenten, bijvoorbeeld over het bouwen buiten de rode contour, die in eerder stadium ook waren onderkend.

Bij het nemen van het besluit is verder volgens [appellant] ten onrechte voorbijgegaan aan zijn belangen. Hij wijst daarbij op de jarenlange voorbereidingen van het plan, waaraan het college volgens hem actief heeft bijgedragen en meegewerkt. Daarnaast is volgens [appellant] onredelijk dat zijn kassen inmiddels zijn verwijderd en hij daarvoor op geen enkele wijze wordt gecompenseerd.

4.1. De raad stelt dat aan het besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen een juiste motivering ten grondslag ligt. Daartoe verwijst hij naar de tweede nota zienswijzen van november 2018. Daaruit volgt volgens de raad dat de sloop van de kassen aan de Gageldijk geen nieuwe burgerwoning met bijbehorende bouwmogelijkheden en erfinrichting op de locatie buiten de rode contour aan de Zogweteringlaan naast nr. 2 rechtvaardigt. Het op die plaats realiseren van een woning doet in onevenredige mate af aan de daar aanwezige doorzichten over het karakteristieke en waardevolle landschap, bestaande uit een strook van (voormalige) boerderijen en daarachter zogenoemde legakkers, aldus de raad.

Voor zover in het Ruimtelijk kwaliteitsplan van bureau Stad en Land van 12 april 2017 (hierna: het ruimtelijk kwaliteitsplan), dat als bijlage bij het bestemmingsplan behoort, wordt gemotiveerd dat de woning bewust niet aan de weg wordt gesitueerd om daar het groene landschap te behouden en een zogenoemde wandwerking aan de zijde van de Zogweteringlaan tegen te gaan, stelt de raad dat daarmee weliswaar de impact op de beleving en de ruimtelijke kwaliteit wordt beperkt, maar dat de ruimtelijke kwaliteit daar niet door wordt verhoogd, hetgeen in dit geval voorwaarde is voor toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling. Die regeling kan daarom in deze vorm niet worden toegepast, aldus de raad.

4.2. Het aangevraagde bestemmingsplan voorziet voor de gronden aan de Zogweteringlaan in de bestemming "Wonen", waarbij de realisering van één woning mogelijk wordt gemaakt. Daarvoor in ruil is blijkens de toelichting de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen dat de kassen van [appellant] aan de Gageldijk worden gesloopt. [appellant] heeft reeds aan die voorwaardelijke verplichting voldaan.

De zogenoemde compensatiewoning is op een andere locatie dan de slooplocatie voorzien, omdat blijkens de plantoelichting het situeren van een woning daar om meerdere redenen niet mogelijk en niet wenselijk is. Op een andere locatie in het landelijk gebied terugbouwen kan volgens artikel 3.11, aanhef en onder c, van de PRV alleen, als dat leidt tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

4.3. De Afdeling overweegt het volgende. Aan de door ambtenaren van de gemeente en deels door het college gegeven medewerking in de aanloop naar het door de raad te nemen besluit over het bestemmingsplan kon [appellant] niet de gerechtvaardigde verwachting ontlenen dat de raad het bestemmingsplan zou vaststellen. Dat neemt niet weg dat de raad zijn weigeringsbesluit moet baseren op een zorgvuldige belangenafweging en moet voorzien van een draagkrachtige motivering. Daarin kan de raad niet volstaan met een weergave van de redenen waarom hij de ruimtelijke ontwikkeling onwenselijk vindt. De raad moet ook het belang van [appellant] in de belangenafweging en de motivering betrekken.

4.4. De raad heeft geweigerd toepassing te geven aan de ruimte-voor-ruimte-regeling in artikel 3.11 van de PRV, omdat volgens de raad niet is voldaan aan de voorwaarden in die regeling. Aan zijn weigeringsbesluit heeft de raad nadrukkelijk mede ten grondslag gelegd dat de woning in principe niet buiten de rode contour mag worden gebouwd.

Naar het oordeel van de Afdeling is dat stellige argument moeilijk verenigbaar met de ruimte-voor-ruimte regeling. Zoals de raad onder meer in zijn verweerschrift heeft toegelicht, sluit hij toepassing van de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling niet bij voorbaat uit. Toepassing van die regeling komt er in de kern op neer dat in het buitengebied gesloopte agrarische bebouwing mag worden vervangen door woningbouw in het landelijk gebied. Zonder nadere motivering is het enkele feit dat de nieuwe woning buiten de rode contour wordt gebouwd onvoldoende reden om de toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling in dit geval te weigeren.

4.5. De raad heeft bij zijn weigeringsbesluit niet overtuigend gemotiveerd waarom hij in het geval van [appellant] de ruimtelijke verbetering op de oude locatie, die wordt bereikt met de sloop van de kassen, minder belangrijk vindt dan de gestelde nadelen van een nieuwe woning in het buitengebied, althans op de beoogde locatie. De raad heeft in de motivering van zijn besluit gesteld dat de ruimtelijke kwaliteit op de nieuwe locatie niet wordt verhoogd door de komst van de nieuwe woning. Volgens de in de PRV opgenomen ruimte-voor-ruimte regeling kan de vervangende woning op een andere locatie dan die van de gesloopte bebouwing worden opgericht, indien dat leidt tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. De raad verwijst naar de tweede nota van zienswijzen van november 2018. Daaruit volgt volgens de raad dat de sloop van de kassen aan de Gageldijk geen nieuwe burgerwoning met bijbehorende bouwmogelijkheden en erfinrichting op de locatie buiten de rode contour aan de Zogweteringlaan naast nr. 2 rechtvaardigt. De Afdeling is van oordeel dat uit de door de raad gegeven motivering niet is af te leiden hoe de raad deze afweging heeft gemaakt. Uit de motivering blijkt niet waarom een doorbreking van de aanwezige doorzichten op de nieuwe locatie, in aanmerking genomen de situering van de woning en het erfinrichtingsplan volgens het ruimtelijk kwaliteitsplan, een verslechtering oplevert waaraan meer gewicht moet worden toegekend dan aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering die door het slopen van de kassen aan de Gageldijk is gerealiseerd. Weliswaar stelt de raad in zijn verweerschrift dat naar zijn mening ook op de nieuwe locatie van de woning sprake moet zijn van een kwaliteitsverbetering, maar deze beperking van de toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling is door de raad niet nader onderbouwd. De door de raad gegeven motivering kan daarom niet de conclusie dragen dat de ruimtelijke kwaliteit niet wordt verhoogd door de door [appellant] beoogde toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling.

4.6. Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat aan het besluit geen deugdelijke motivering ten grondslag ligt.

Het betoog slaagt.

Conclusie

5. In hetgeen [appellant] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het besluit van de raad, waarbij is geweigerd het bestemmingsplan vast te stellen in strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht is genomen.

Het beroep is gegrond. Het besluit van de raad van 2 april 2019 dient te worden vernietigd.

6. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om met inachtneming van deze uitspraak een nieuw besluit te nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en zal daartoe een termijn stellen. Het door de raad te nemen nieuwe besluit behoeft niet overeenkomstig Afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

7. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

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 2 april 2019 waarbij hij heeft besloten het bestemmingsplan "Zogweteringlaan ong. (naast 2) en Gageldijk ter hoogte van 119" niet vast te stellen;
- III. draagt de raad van de gemeente Stichtse Vecht op om binnen 26 weken na verzending van deze uitspraak, met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen, een nieuw besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan "Zogweteringlaan ong. (naast 2) en Gageldijk ter hoogte van 119" en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen;
- IV. veroordeelt de raad van de gemeente Stichtse Vecht tot vergoeding van bij [appellant] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1050,00 (zegge: duizendvijftig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- V. gelast dat de raad van de gemeente Stichtse Vecht aan [appellant] het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 174,00 (zegge: honderdvierenzeventig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. B.J. Schueler, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. D.L. Bolleboom, griffier.

Het lid van de enkelvoudige kamer is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 5 augustus 2020

641.

## BIJLAGE

Provinciale Ruimtelijke Verordening provincie Utrecht

Artikel 3.11, eerste lid:

"Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten die op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw, en
- b. alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 1000 m<sup>2</sup> tot 2500 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2500 m<sup>2</sup> tot 4000 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4000 m<sup>2</sup> of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt voor één woning. Afwijking van deze maatvoering en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, en

c. de nieuwe woning of woningen worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning, de betrokken bouwpercelen worden evenredig verkleind en de woningen worden landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, en

d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd."

Tweede lid:

"De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan."