

Uitspraak 200907374/1/R1 en 200907376/1/R1

Datum van uitspraak: woensdag 10 augustus 2011
Tegen: de raad van de gemeente Zuidplas
Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig
Rechtsgebied: RO - Zuid-Holland
ECLI: **ECLI:NL:RVS:2011:BR4629**

200907374/1/R1 en 200907376/1/R1.

Datum uitspraak: 10 augustus 2011

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in de gedingen tussen:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder Beheer B.V. en de commanditaire vennootschap Gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder C.V. (hierna tezamen in enkelvoud: Zuidplaspolder Beheer), beide gevestigd te Utrecht,
2. [appellant sub 2 A] en [appellant sub 2 B], beiden wonend te Nieuwerkerk aan den IJssel, gemeente Zuidplas,
3. [appellante sub 3], gevestigd te Zevenhuizen, gemeente Zuidplas,

en

de raad van de gemeente Zuidplas, voorheen gemeente Moordrecht onderscheidenlijk gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel, verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 11 juni 2009 heeft de raad van de gemeente Moordrecht, thans: Zuidplas, het bestemmingsplan "Rode Waterparel" en het gelijknamige exploitatieplan vastgesteld.

Bij besluit van 2 juli 2009 heeft de raad van de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel, thans: Zuidplas, het bestemmingsplan "Rode Waterparel" en het gelijknamige exploitatieplan vastgesteld.

Tegen het eerstgenoemde besluit hebben Zuidplaspolder Beheer bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 22 september 2009, en [appellante sub 3] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 24 september 2009, beroep ingesteld. Zuidplaspolder Beheer heeft haar beroep aangevuld bij brief van 21 oktober 2009. [appellante sub 3] heeft haar beroep aangevuld bij brief van 6 oktober 2009.

Tegen het laatstgenoemde besluit hebben Zuidplaspolder Beheer bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 22 september 2009, en [appellant sub 2 A] en [appellant sub 2 B] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 25 september 2009, beroep ingesteld. Zuidplaspolder Beheer heeft haar beroep aangevuld bij brief van 21 oktober 2009. [appellant sub 2 A] en [appellant sub 2 B] hebben hun beroep aangevuld bij brief van 26 oktober 2009.

In beide zaken is een verweerschrift ingediend.

De Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening heeft desverzocht een deskundigenbericht uitgebracht.

Zuidplaspolder Beheer, [appellante sub 3] en de raad hebben hun zienswijze daarop naar voren gebracht.

De Afdeling heeft de zaken ter zitting gevoegd behandeld op 14 april 2011, waar Zuidplaspolder Beheer, vertegenwoordigd door mr. E.M. van Bommel, advocaat te Amsterdam, en drs. N.O. Scott-Emuakpor, werkzaam bij ASR Vastgoed, [appellante sub 3], vertegenwoordigd door mr. J.G. Hinnen, advocaat te Noordwijk, en [gemachtigde], en de raad, vertegenwoordigd door E.J. Greving, mr. R. van den Bosch, A. de Vries, drs. W.N. Zwama, mr. A. van der Ven en drs. M.A.J. Verweij-Peeters, zijn verschenen.

2. Overwegingen

Intrekking

2.1. Ter zitting heeft [appellante sub 3] haar beroep, voor zover gericht tegen het toekennen van de bestemming "Groen" aan de gronden van de Zuidelijke Dwarsweg, ingetrokken.

De bestemmingsplannen

2.2. De raden van de voormalige gemeenten Moordrecht en Nieuwerkerk aan den IJssel hebben ieder een gelijkloidend bestemmingsplan vastgesteld. De verbeelding beslaat zowel het Moordrechtse als het Nieuwerkerkse gedeelte van het plangebied. Per 1 januari 2010 zijn deze gemeenten samen met de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle gefuseerd tot de gemeente Zuidplas.

De bestemmingsplannen hebben onder meer als doel de planologische kaders voor gebiedsontwikkeling in het gebied "Rode Waterparel" vast te leggen. Het totale plangebied wordt globaal begrensd door de Zuidelijke Dwarsweg, de Tweede Tochtweg, de kavelgrenzen van de oostzijde van de Middelweg en de plangrens van het bestemmingsplan "Restveen en Groene Waterparel". Het Moordrechtse plangebied wordt gescheiden van het Nieuwerkerkse door de Derde Tochtweg. De bestemmingsplannen voorzien onder meer in de bouw van ongeveer 1.500 woningen en natuur- en waterontwikkeling en zijn deels conserverend van aard.

2.3. In de Nota Ruimte is de driehoek Rotterdam- Zoetermeer- Gouda (Zuidplas) aangewezen als uitbreidingsruimte van de Zuidvleugel van de Randstad. De hoofdkeuzen voor het gebied tot 2030 zijn vastgelegd in de op 22 september 2004 door de Stuurgroep driehoek RZG Zuidplas vastgestelde Interregionale Structuurvisie (hierna: ISV). De ISV geeft een langetermijnvisie voor dit gebied in het algemeen en voor de Zuidplaspolder in het bijzonder. In de ISV zijn onder meer de volgende kwantitatieve opgaven gesteld:

- ruimte voor 15.000 tot 30.000 woningen, waarvan tot 2020 ongeveer 15.000;
- 150 tot 300 ha bedrijventerrein, waarvan 125 ha tot 2020;
- 200 ha glastuinbouw voor nieuwvestiging.

De ISV is vervolgens uitgewerkt in het in januari 2006 door de raden van de vijf betrokken grondgebiedgemeenten vastgestelde Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (hierna: ISP) en het op 24 mei 2006 door de provinciale staten van Zuid-Holland vastgestelde streekplan "Zuid-Holland Oost, tweede partiële herziening Zuidplas" (hierna: partiële herziening Zuidplas).

In de partiële herziening Zuidplas wordt een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gehele Zuidplasgebied gegeven. Voor het kreekruiggengebied is de hoge waterkwaliteit leidend voor de te realiseren functies. Dit gebied dient te worden ontwikkeld tot een van de beeldbepalende gebieden in de Zuidplaspolder. In het zuidelijk deel van het kreekruiggengebied vindt natuurontwikkeling plaats, in het noordelijk deel is wonen in lage dichtheden onder voorwaarden mogelijk: de Rode Waterparel. Volgens de partiële herziening Zuidplas moet de ontwikkeling van bijzondere woonvormen op en rond de kreekrug bijdragen aan het imago van de Zuidplaspolder als aantrekkelijk woonlandschap. In het kreekruiggengebied dient invulling te worden gegeven aan dat deel van de woningbehoefte dat is te classificeren als "dun en duur wonen", met een woningdichtheid van ten hoogste 9 woningen per ha. Op de plankaart van de partiële herziening Zuidplas is dit gebied opgenomen als "ontwikkelingsgebied groen wonen". Met de lagere dichtheden kan goed worden ingespeeld op de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken in het gebied en op de overgang tussen het natuurgebied ten noorden van de A20 en het woongebied. Voor het kreekruiggengebied geldt dat uitgegaan moet worden van de waterkwaliteit in het gebied en het behoud van de ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Woningbouw zal daarom zoveel mogelijk beperkt moeten blijven tot de minst zettingsgevoelige ondergrond. In de partiële herziening Zuidplas worden als belangrijke randvoorwaarden daarbij genoemd dat emissievrij gebouwd moet worden, zonder integrale ophoging. Verder moet de verweving van natuur en wonen zodanig worden vormgegeven dat een handhaafbare overgang tussen deze functies ontstaat. Adequate maatregelen om de waterkwaliteit te waarborgen maken onderdeel uit van de randvoorwaarden die in deze bestemmingsplannen zijn uitgewerkt. Ook de begrenzing van de natuur en het wonen krijgt in de bestemmingsplannen specifieke aandacht.

Het ISP is een gemeenschappelijk plan van de vijf betrokken grondgebiedgemeenten (Zevenhuizen-Moerkapelle, Moordrecht, Waddinxveen, Nieuwerkerk aan den IJssel en Gouda), in samenwerking met de provincie Zuid-Holland, de gemeente Rotterdam en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het plangebied van het ISP bestaat onder meer uit de Zuidplaspolder. In het ISP staat dat het kreekruiggengebied binnen de Waterparel (de Rode Waterparel) zich moet gaan ontwikkelen tot een waterrijk en dunbevolkt woonlandschap als overgang naar het te verstedelijken deel van het middengebied. In het zuidelijk deel van de Waterparel (de Groene Waterparel) wordt een natuurkerngebied met een oppervlakte van 150 ha gerealiseerd. Het gebied wordt verbonden met de te ontwikkelen natuur, 75 ha, in het Restveengebied ten zuiden van de A20. Hiermee kan op de lange termijn een natuurgebied ontstaan met een oppervlakte van 325 ha, dat onderdeel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur zoals omschreven in het natuurgebiedsplan van de provincie.

Het beroep van Zuidplaspolder Beheer

2.4. Het beroep van Zuidplaspolder Beheer is gericht tegen de vaststelling van beide bestemmingsplannen. Zij betoogt allereerst dat de verbeelding door de vele dubbelbestemmingen en aanduidingen moeilijk leesbaar is en leidt tot onzekerheid. Verder betoogt zij dat de raad van de voormalige gemeente Moordrecht het plan ten onrechte heeft vastgesteld voor zover het plandelen betreft die liggen op het grondgebied van de voormalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel en de raad van de voormalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel het plan ten onrechte heeft vastgesteld voor zover het plandelen betreft die liggen op het grondgebied van de voormalige gemeente Moordrecht.

2.4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de verbeelding is vastgesteld overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008.

2.4.2. Ingevolge artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro), voor zover van belang, omvat de beschikbaarstelling van een bestemmingsplan een volledige, toegankelijke en

begrijpelijke verbeelding met de daarbij behorende toelichting of onderbouwing.

Ingevolge artikel 8.2.1, eerste lid, voor zover van belang, worden bij ministeriële regeling regels gesteld omtrent de wijze waarop de plannen, bedoeld in artikel 1.2.1, eerste lid, worden vervat in een kaart met bijbehorende verklaring waarop het gebied en in voorkomend geval de voorgenomen ontwikkelingen, de bestemmingen of het gebruik waarop het plan betrekking heeft, worden aangewezen.

Ingevolge artikel 2, aanhef en onder a, van de Regeling ruimtelijke documenten op papier (hierna: de Regeling), zoals die gold ten tijde van de voorbereiding en vaststelling van de twee plannen, wordt een bestemmingsplan vervat in een of meer kaarten met bijbehorende verklaringen waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden wordt aangewezen.

Ingevolge artikel 9, tweede lid, voor zover van belang, moeten de kaarten op duidelijke en overzichtelijke wijze worden uitgevoerd.

2.4.3. De Afdeling is van oordeel dat, hoewel de analoge verbeelding door de verschillende dubbelbestemmingen, aanduidingen en verklaringen mogelijk extra bestudering behoeft, dit niet betekent dat de verbeelding in samenhang bezien met het bijbehorende renvooi niet overzichtelijk is en onvoldoende duidelijkheid biedt, waar het betreft de bestemmingen en aanduidingen die zijn toegekend aan de te onderscheiden planonderdelen. Gelet hierop hebben de raden van beide voormalige gemeenten de verbeelding niet in strijd met het Bro en de Regeling vastgesteld.

2.4.4. Voor zover Zuidplaspolder Beheer betoogt dat de raden van de voormalige gemeenten de plannen, voor zover het de plandelen betreft die liggen op het grondgebied van de andere gemeente, ten onrechte hebben vastgesteld, mist dit betoog feitelijke grondslag. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat na de laatste planregel bij de ondertekening door de voorzitter en de medeondertekening door de griffier is vermeld dat het plan door de raad van de voormalige gemeente Moordrecht is vastgesteld voor het grondgebied van de voormalige gemeente Moordrecht onderscheidenlijk door de raad van de voormalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel is vastgesteld voor het grondgebied van de voormalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel.

2.5. Zuidplaspolder Beheer betoogt voorts dat ten onrechte aan het middelste gedeelte van het totale plangebied de bestemming "Natuur" en de aanduidingen "wro-zone - wijzigingsgebied 3" en "wro-zone - wijzigingsgebied 4" zijn toegekend. Daarbij voert zij aan dat dit gedeelte in ruimtelijk opzicht niet verschilt van het overige plangebied, zodat geen reden bestaat om aan de gronden geen uit te werken woonbestemming toe te kennen. De wijze van bestemmen is daarnaast voor haar onredelijk bezwarend, nu voor het realiseren van woningen eerst een wijzigingsprocedure en daarna een uitwerkingsprocedure nodig zijn. Voorts betoogt zij dat het toekennen van de bestemming "Natuur" onlogisch en, gezien het eindbeeld van de locatie voor woningbouw, in strijd is met de ratio van het Masterplan Rode Waterparel. Ten slotte betoogt Zuidplaspolder Beheer dat de keuze voor de natuurbestemming met wijzigingsbevoegdheden louter is gebaseerd op financiële overwegingen, omdat dan alsnog een anterieure overeenkomst kan worden gesloten.

2.5.1. Blijkens de verbeelding zijn aan het middelste gedeelte van het totale plangebied onder meer de bestemming "Natuur" en de aanduidingen "wro-zone - wijzigingsgebied 3" en "wro-zone - wijzigingsgebied 4" toegekend.

Ingevolge artikel 6, lid 6.1.1, van de planregels zijn gronden met de bestemming "Natuur" onder meer bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke waarde en/of ecologische en/of cultuurhistorische waarde, waterlopen en waterpartijen, recreatief medegebruik, voet- en fietspaden en ontsluitingswegen.

Ingevolge lid 6.6.1 kan het college van burgemeester en wethouders ter plaatse van het wijzigingsgebied 3, in verband met de fasering van het woningbouwprogramma, het plan wijzigen ten

behoefte van "Woongebied - Uit te werken - kreekrugkamers", waarbij de voorwaarden gesteld in artikel 12 van overeenkomstige toepassing zijn, met dien verstande dat:

- a. in de wijziging, tevens uitwerking maximaal 400 woningen gebouwd worden;
- b. de wijziging alleen mag plaatsvinden overeenkomstig de specifieke gebiedsaanduiding "kreekrug (kreekrugkamers)" als bedoeld in artikel 12, lid 12.3.3, onder a en b;
- c. de nieuwe functie uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven met zich brengt;
- d. de nieuwe functie de verkeersafwikkeling niet onevenredig belast;
- e. de nieuwe functie geen onevenredige afbreuk mag doen aan de in het gebied aanwezige cultuurhistorische natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteit van het gebied;

[...].

Ingevolge artikel 12, lid 12.3.3, onder a, mogen ter plaatse van de specifieke gebiedsaanduiding "kreekrug (kreekrugkamers)", daarbij inbegrepen wijzigingsgebied 3, ten hoogste 900 woningen worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

- de woningen worden gerealiseerd in clusters van diverse omvang, variërend van een woningaantal van ten minste 15 woningen en ten hoogste 80 woningen per cluster; daarnaast is incidenteel solitaire bebouwing toegestaan;
- het aantal clusters bedraagt minimaal 10 en ten hoogste 20;
- de clusters worden ruimtelijk van elkaar gescheiden door een openbaar groengebied;
- de breedte van de zones van het openbaar groengebied tussen de clusters bedraagt ten minste 40 m; indien in deze zones tevens een doorgaande watergang is opgenomen dient de breedte van groen en water ten minste 25 m te bedragen.

Ingevolge lid 6.6.2 kan het college van burgemeester en wethouders ter plaatse van het wijzigingsgebied 4, in verband met de fasering van het woningbouwprogramma, het plan wijzigen ten behoeve van "Woongebied - Uit te werken - waterparel 3 rieteilanden", waarbij de voorwaarden gesteld in artikel 12 van overeenkomstige toepassing zijn, met dien verstande dat:

- a. in de wijziging, tevens uitwerking maximaal 100 woningen gebouwd worden;
- b. de wijziging alleen mag plaatsvinden overeenkomstig de specifieke gebiedsaanduiding "waterparel 3 rieteilanden" als bedoeld in artikel 12, lid 12.3.4, onder c;
- c. de nieuwe functie uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven met zich brengt;

[...].

Ingevolge artikel 12, lid 12.3.2,:

- is partiële uitwerking van het plan mogelijk, mits daarbij voor zover nodig inzicht in de samenhang van het plan wordt gegeven;
- beoogt deze bestemming de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardig, gevarieerd, extensief

woon- en leefmilieu in combinatie met natuurwaarden mogelijk te maken;

- zijn uitgangspunt voor de ontwikkeling de specifieke kenmerken van het hoger gelegen kreekruiggebied en de lager gelegen nattere gebieden.

Ingevolge lid 12.3.4, aanhef en onder c, mogen ter plaatse van de specifieke gebiedsaanduiding "waterparel 1, 2 en 3", daarbij inbegrepen wijzigingsgebied 4, ten hoogste 700 woningen worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

[...]

c. Waterparel 3 "rieteilanden":

- de woningen worden gesitueerd op eilanden en zijn vanaf de weg bereikbaar;

- het aantal woningen per eiland is maximaal 10;

- de eilanden worden ruimtelijk van elkaar gescheiden door water met een breedte van ten minste 25 m welke voorzien is van een zandlaag in de bodem.

2.5.2. In de plantoelichting staat dat binnen het deelplan Rode Waterparel onderscheid wordt gemaakt tussen de bestemming van bestaande woningen en (agrarische) bedrijven en het nieuwe woongebied met natuurontwikkeling. Uit oogpunt van flexibiliteit is in het plan rekening gehouden met een gefaseerde aanleg van het nieuwe woongebied, waarbij de verhouding woongebied en natuur in de tijd kan wijzigen. Hier wordt dus vastgehouden aan het beginsel van integrale ontwikkeling. Het nieuwe woongebied met maximaal 1.500 woningen is voor een gedeelte globaal bestemd als uit te werken gebied waarbij de beoogde stedelijke milieus zorgvuldig zijn vastgelegd in uitwerkingsregels. Het uitwerkingsgedeelte omvat ongeveer 1.000 woningen. Een deel van het toekomstig woongebied heeft in aanvang de bestemming "Natuur" en kan reeds tijdens de planperiode met geheel of gedeeltelijk gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid naar wonen worden omgezet voor maximaal 500 woningen en onder voorwaarde van de zorgvuldige totstandkoming van de beoogde stedelijke milieus. Door de bestemming ten behoeve van natuur en water en de dubbelbestemming natuur-landschap op de overgang van het water naar woongebied zijn voldoende garanties ingebouwd om in overleg met het hoogheemraadschap tot een verantwoorde waterhuishouding te komen, aldus de plantoelichting.

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

2.5.4. Bij zijn keuze voor de natuurbestemming voor het middelste gedeelte van het totale plangebied heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid belang kunnen toekennen aan de aanwezigheid van kreekruiggronden en katteklei. Zuidplaspolder Beheer heeft in dat verband niet aannemelijk gemaakt dat het toekennen van de natuurbestemming in strijd is met de uitgangspunten van het Masterplan Rode Waterparel. Ter zitting heeft de raad voorts nogmaals bevestigd dat het natuurgebied binnen de planperiode zal worden aangelegd.

De raad heeft verder in redelijkheid kunnen besluiten om in dit middengebied woningbouw door middel van wijzigingsbevoegdheden en niet door middel van uitwerkingsplichten mogelijk te maken. Daarbij wordt van belang geacht dat de raad ter zitting te kennen heeft gegeven dat woningbouw op deze locatie is beoogd, maar nog onvoldoende zeker is of deze binnen de planperiode gerealiseerd zal worden en dat hij om die reden geen uit te werken bestemming heeft kunnen en willen opnemen. Zuidplaspolder Beheer heeft niet aannemelijk gemaakt dat een ontwikkeling van de gronden voor woningbouw met de toegekende natuurbestemming strijdig is, nu uit de plantoelichting volgt dat in het plangebied een waterrijk natuurgebied is voorzien waar op de oorspronkelijke kreekruigen en op het water gewoond kan worden in een lage woningdichtheid en dat aanleg van nieuwe natuur en water

een voorwaarde is voordat met de bouw van woningen kan worden gestart. Dat de raad daarbij ook van belang heeft geacht dat met wijzigingsbevoegdheden in een situatie als de onderhavige de mogelijkheid blijft bestaan op een later moment anterieure exploitatieovereenkomsten te sluiten, acht de Afdeling niet onredelijk of onjuist.

2.6. Zuidplaspolder Beheer betoogt verder dat de wijzigingsbevoegdheden in artikel 6, lid 6.6, van de planregels niet objectief begrensd zijn, nu gebruikmaking van deze bevoegdheden gekoppeld is aan de fasering van het woningbouwprogramma. Het is volgens haar onduidelijk in welke gevallen en onder welke omstandigheden van deze bevoegdheden gebruik kan en zal worden gemaakt. Verder betoogt zij dat de wijzigingsbevoegdheden leiden tot een ingrijpende wijziging van de structuur van het plan. Zij voert voorts aan dat in het plan tot uitdrukking had moeten worden gebracht dat de fasering op de kreekrug in het plangebied Nieuwerkerk aan den IJssel zou beginnen.

2.6.1. Mede gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden dient in een wijzigingsbepaling in voldoende mate te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een op artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro berustende wijzigingsbevoegdheid dient derhalve in deze beide opzichten door voldoende objectieve normen te worden begrensd. De vraag of een wijzigingsbepaling door voldoende objectieve normen wordt begrensd hangt af van de omstandigheden van het geval. Hierbij kan onder meer belang worden gehecht aan de aard van de wijziging, de omvang van het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid ziet en de aanleiding voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid. Onder omstandigheden kan voldoende zijn dat duidelijk is welke bij het plan gelegde bestemming in welke andere bestemming kan worden gewijzigd.

2.6.2. Het betoog van Zuidplaspolder Beheer dat de desbetreffende wijzigingsbevoegdheden ten onrechte een ingrijpende wijziging van de structuur van het plan tot gevolg kunnen hebben, faalt. Naar het oordeel van de Afdeling kan, gelet op hetgeen in 2.5.4. is overwogen, de structuur van het gebied niet ingrijpend worden gewijzigd door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden, omdat de woningbouw wordt voorzien in een waterrijk natuurgebied met, als uitgangspunt volgens de partiële herziening Zuidplas, maximaal 9 woningen per ha. Uit het ter zitting door Zuidplaspolder Beheer genoemde Koninklijk Besluit van 21 maart 1991, nr. 91002582 (AB 1991, 494), en de uitspraak van de Afdeling van 25 mei 2005, nr. [200405722/1](#), kan het tegendeel niet worden afgeleid.

2.6.3. De wijzigingsbevoegdheden in artikel 6, lid 6.6.1 en lid 6.6.2, van de planregels, zoals hiervoor in 2.5.1. vermeld, maken het mogelijk op gronden met de aanduidingen "wro-zone - wijzigingsgebied 3" en "wro-zone - wijzigingsgebied 4" de bestemming "Natuur" te wijzigen ten behoeve van de bestemming "Woongebied - Uit te werken - kreekrugkamers" onderscheidenlijk de bestemming "Woongebied - Uit te werken - waterparel 3 rieteilanden". Gelet hierop is voldoende duidelijk op welke wijze van deze wijzigingsbevoegdheden gebruik kan worden gemaakt.

De Afdeling is voorts van oordeel dat de wijzigingsbevoegdheden wat betreft de gevallen waarin daarvan gebruik kan worden gemaakt door voldoende objectieve normen worden begrensd. Het betoog van Zuidplaspolder Beheer dat onduidelijk is wanneer sprake is van fasering van het woningbouwprogramma, leidt niet tot een ander oordeel. Daarbij wordt van belang geacht dat de raad ter zitting te kennen heeft gegeven dat hiermee slechts is bedoeld aan te geven dat pas gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden indien marktontwikkelingen het mogelijk maken ter plaatse woningen te realiseren. Dat het daarmee niet geheel zeker is of woningbouw op deze locatie binnen de planperiode gerealiseerd zal worden, is inherent aan een wijzigingsbevoegdheid.

2.6.4. Voor zover Zuidplaspolder Beheer betoogt dat in het plan een faseringsregeling had moeten worden opgenomen waarin tot uitdrukking was gebracht dat de fasering op de kreekrug in het Nieuwerkerkse gedeelte zou beginnen, overweegt de Afdeling dat het in beginsel tot de beleidsvrijheid van de raad behoort om aan een faseringsregeling vorm te geven en daarbij al dan niet gebruik te maken van de hem ingevolge artikel 3.6, eerste lid, van de Wro gegeven bevoegdheid om een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen. Daarbij overweegt de Afdeling dat het

bestemmingsplan er niet aan in de weg staat om met de ontwikkeling in het plandeel Nieuwerkerk aan den IJssel te beginnen.

2.7. Zuidplaspolder Beheer betoogt verder dat de uitwerkingsregels in artikel 11, lid 11.3.1, onder b, en artikel 12, lid 12.3.1, onder b, van de planregels niet onvoorwaardelijk en objectief zijn geformuleerd en afhankelijk zijn gesteld van een onzekere gebeurtenis, nu uitwerking wordt gekoppeld aan de verkaveling van het gebied.

2.7.1. Artikel 11 ziet op de bestemming "Gemengd - Uit te werken" en artikel 12 ziet op de bestemming "Woongebied - Uit te werken".

Ingevolge artikel 11, lid 11.3.1, onder b, en artikel 12, lid 12.3.1, onder b, van de planregels stelt het college van burgemeester en wethouders de uitwerkingsplannen, al dan niet gefaseerd (per kavel of groep kavels), niet vast voordat er een definitief inzicht bestaat over de gewenste verkaveling in het gebied.

Ingevolge artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder b, van de Wro kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat het college van burgemeester en wethouders met inachtneming van de bij het plan te geven regels, het plan moet uitwerken.

2.7.2. De Afdeling overweegt dat uit artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder b, van de Wro voortvloeit dat de in het plan gegeven plicht tot uitwerking onvoorwaardelijk moet zijn geformuleerd en niet afhankelijk mag zijn gesteld van onzekere gebeurtenissen. In hetgeen Zuidplaspolder Beheer heeft aangevoerd, wordt geen grond gevonden voor het oordeel dat de uitwerkingsregels die in artikel 11, lid 11.3.1, onder b, en artikel 12, lid 12.3.1, onder b, van de planregels zijn opgenomen met het voorgaande in strijd zijn. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat de in voornoemde artikelen opgenomen voorwaarde niet aan de plicht tot uitwerking in de weg staat, maar inhoudt dat de uitwerkingsplannen zullen worden gebaseerd op een verkavelingsvisie voor het gehele gebied waarin inzicht wordt geboden in de verdeling van de desbetreffende gronden, en dat de raad ter zitting voorts onweersproken heeft gesteld dat ook zonder voornoemde voorwaarde aan uitwerkingsplannen als het onderhavige doorgaans verkavelingen ten grondslag liggen.

2.8. Zuidplaspolder Beheer betoogt verder dat onduidelijk is waarop de wijziging van het in de Nota van wijziging genoemde maximale aantal woningen van 1.500 naar 1.300 is gebaseerd. Zij voert verder aan dat deze wijziging strijdig is met het in artikel 12, lid 12.3.2, onder e, van de planregels opgenomen aantal van 1.500 woningen. Daarnaast betoogt zij dat het in voornoemd artikel opgenomen maximale aantal woningen in strijd is met de in artikel 12, lid 12.3.3 en lid 12.3.4, opgenomen aantallen woningen.

2.8.1. De raad stelt dat de planregels het mogelijk maken dat in het plangebied maximaal 1.500 woningen worden gerealiseerd. Artikel 12, lid 12.3.2, onder e, van de planregels is volgens hem een algemene inrichtingsbepaling die bepalend is voor het maximale aantal woningen en artikel 12, lid 12.3.3 en lid 12.3.4, vormt hierop een nadere specificatie en biedt flexibiliteit tussen de verschillende plandelen.

2.8.2. Ingevolge artikel 12, lid 12.3.2, onder e, van de planregels mogen binnen de bestemming "Woongebied - Uit te werken" alsmede de wijzigingsgebieden 3 en 4 in totaal ten hoogste 1.500 woningen worden gebouwd.

Ingevolge lid 12.3.3 mogen ter plaatse van de specifieke gebiedsaanduiding "kreekrug (kreekrugkamers)", daarbij inbegrepen wijzigingsgebied 3, ten hoogste 900 woningen worden gebouwd [...].

Ingevolge lid 12.3.4 mogen ter plaatse van de specifieke gebiedsaanduiding "waterparel 1, 2 en 3", daarbij inbegrepen wijzigingsgebied 4, ten hoogste 700 woningen worden gebouwd [...].

2.8.3. Voor zover Zuidplaspolder Beheer betoogt dat artikel 12, lid 12.3.2, onder e, van de planregels in strijd is met artikel 12, lid 12.3.3 en lid 12.3.4, overweegt de Afdeling dat, gelet op de plansystematiek, binnen de bestemming "Woongebied - Uit te werken" alsmede de wijzigingsgebieden 3 en 4 in totaal ten hoogste 1.500 woningen kunnen worden gerealiseerd. Dat ingevolge artikel 12, lid 12.3.3 en lid 12.3.4, ter plaatse van de aanduiding "kreekrug (kreekrugkamers)" maximaal 900 woningen en ter plaatse van de aanduiding "waterparel 1, 2 en 3" maximaal 700 woningen gerealiseerd kunnen worden, doet hieraan niets af. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat in deze bepalingen geen verplichting is opgenomen om voornoemde aantallen woningen te realiseren.

2.8.4. In de Nota wijzigingen bestemmingsplan Rode Waterparel staat dat de plantoelichting moet worden gewijzigd in die zin dat de woningbouwproductie in het gebied Rode Waterparel 1.300 woningen betreft in plaats van 1.500 woningen. In de plantoelichting en de planregels wordt uitgegaan van een aantal van 1.500 woningen die maximaal binnen het plangebied gebouwd mogen worden. Ter zitting heeft de raad te kennen gegeven dat het aantal van 1.500 woningen juist is en dat dit aantal, in afwijking van de Nota wijzigingen, bewust is gehandhaafd in de door hem vastgestelde planregels. Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat uit de besluitvorming volgt dat de raad gekozen heeft voor een aantal van 1.500 woningen en dat aan het in de Nota van wijzigingen opgenomen aantal van 1.300 woningen geen betekenis kan worden toegekend.

2.9. Zuidplaspolder Beheer betoogt verder dat binnen de bestemming "Woongebied - Uit te werken" ten onrechte geen rijwoningen mogelijk worden gemaakt. Rijwoningen zijn volgens haar niet per definitie strijdig met de uitgangspunten van het plan dat voor de ontwikkeling van het plangebied in het dunne en dure segment wordt gebouwd.

2.9.1. Ingevolge artikel 12, lid 12.1.1, onder a, van de planregels zijn gronden met de bestemming "Woongebied - Uit te werken" onder meer bestemd voor woningen, in de vorm van vrijstaande en halfvrijstaande woningen, patiowoningen, alsmede woongebouwen. Ingevolge lid 12.4.2, onder a, mogen als hoofdgebouwen uitsluitend vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen, patiowoningen en appartementen worden gebouwd.

2.9.2. Zoals in 2.3. is overwogen, staat in de partiële herziening Zuidplas en het ISP dat het kreekruggengebied zich moet gaan ontwikkelen tot een waterrijk en dunbebouwd woonlandschap met een woningdichtheid van maximaal 9 woningen per ha. De raad heeft daaraan in redelijkheid de conclusie verbonden dat rijwoningen niet gewenst zijn. In hetgeen Zuidplaspolder Beheer heeft aangevoerd, wordt geen grond gevonden voor een ander oordeel.

2.10. Zuidplaspolder Beheer heeft ten slotte in haar beroepschriften verwezen naar de inhoud van de door haar ingediende zienswijzen. In de overwegingen van de bestreden besluiten is ingegaan op deze zienswijzen. Zuidplaspolder Beheer heeft in de beroepschriften, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijzen in de bestreden besluiten onjuist zou zijn.

2.11. In hetgeen Zuidplaspolder Beheer heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raden van beide voormalige gemeenten zich niet in redelijkheid op het standpunt hebben kunnen stellen dat het voor zover door hen vastgestelde plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat de bestreden besluiten in zoverre anderszins zijn voorbereid of genomen in strijd met het recht. De beroepen van Zuidplaspolder Beheer zijn in zoverre ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 2 A] en [appellant sub 2 B]

2.12. Het beroep van [appellant sub 2 A] en [appellant sub 2 B] is allereerst gericht tegen de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Groen", voor zover deze bestemming is toegekend aan het perceel Zuidelijke [locatie 1]. Zij betogen dat het niet aannemelijk is dat binnen de planperiode voornoemde bestemming zal worden verwezenlijkt, omdat op andere gronden dan die van hen met de bestemming "Groen" bouwwerken staan die niet gesloopt zullen worden. Verder betogen [appellant

sub 2 A] en [appellant sub 2 B] dat aan de desbetreffende gronden een bestemming moet worden toegekend die tuinen bij nog te bouwen woningen mogelijk maakt.

2.12.1. Blijkens de verbeelding is aan een gedeelte van het perceel Zuidelijke [locatie 1] de bestemming "Groen" toegekend met op een kleine strook de dubbelbestemming "Water-Waterstaatkundige functie". Het deskundigenbericht vermeldt dat op het perceel een tuinhuis en diverse speeltoestellen staan en dat het perceel verder bestaat uit grasland en wordt omzoomd door bomen.

Ingevolge artikel 5, lid 5.1.1, van de planregels zijn gronden met de bestemming "Groen" bestemd voor:

- a. groen met de daarbij behorende bouwwerken;
- b. speelvoorzieningen waaronder trapvelden;
- c. waterpartijen waaronder waterlopen, mede ten behoeve van de waterretentie, inclusief bruggen, duikers en vlonders;
- d. verhardingen ten behoeve van voet- en fietspaden, verblijfsgebied alsmede voor de bereikbaarheid van bestaande percelen; e. nutsvoorzieningen;
- f. leidingen en overige bijbehorende voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. andere bouwwerken.

Ingevolge lid 5.3.1 en lid 5.3.2 mogen op of in deze gronden uitsluitend gebouwen ten behoeve van openbaar nut worden gebouwd mits de grondoppervlakte en de goothoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 50 m² en 4 m, en mogen op deze gronden tevens andere bouwwerken worden gebouwd.

Ingevolge lid 5.2.6 zijn, waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming "Water-Waterstaatkundige functie", deze gronden primair bestemd voor waterstaatsdoeleinden en is het bepaalde in artikel 18 van toepassing.

Ingevolge artikel 26, lid 26.1.1, mag een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning en afwijkt van het plan, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

2.12.2. Niet in geschil is dat het tuinhuis met bouwvergunning is opgericht en in het onderhavige plan onder het overgangsrecht is gebracht. Met betrekking tot legale bouwwerken staat voorop dat deze in beginsel, gelet op de rechtszekerheid, als zodanig dienen te worden bestemd. Dit uitgangspunt kan onder meer uitzondering vinden indien een dienovereenkomstige bestemming op basis van nieuwe inzichten niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Daarnaast moet aannemelijk zijn dat er concreet zicht bestaat op verwijdering van het bouwwerk, omdat het overgangsrecht bedoeld is als overbrugging van een tijdelijke situatie. Indien aan deze voorwaarden is

voldaan, kan het bestaande bouwwerk onder het overgangsrecht worden gebracht.

De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat in het ISP en in het door de raad van de voormalige gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel op 7 mei 2008 vastgestelde "Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder" (hierna: het handboek) staat dat de Zuidelijke Dwarsweg als groene verbinding moet worden aangemerkt en de scheiding vormt tussen het toekomstige Ringvaartdorp en het waterrijke woongebied van de Rode Waterparel. Het handboek bevat een toetsingskader voor onder meer het onderhavige bestemmingsplan. In het handboek staat dat de Zuidelijke Dwarsweg een functie krijgt voor lokaal verkeer en doorgaand fietsverkeer en dat ter plaatse laanbeplanting is voorzien. Het in het handboek weergegeven wegprofiel geeft aan dat ten zuiden van de Zuidelijke Dwarsweg en de naastgelegen sloot een bomencasco is voorzien met een breedte van 30 m.

De Afdeling stelt vast dat het voornoemde wegprofiel mogelijk wordt gemaakt binnen de bestemming "Groen" en de dubbelbestemming "Water-Waterstaatkundige functie". De raad heeft in redelijkheid een groter gewicht kunnen toekennen aan het belang bij de herontwikkeling van de desbetreffende gronden van [appellant sub 2 A] en [appellant sub 2 B] tot groene zone dan aan hun belang bij het ongewijzigde behoud van hun gronden. De raad heeft ter zitting te kennen gegeven dat, indien noodzakelijk, de bereidheid bestaat het middel van onteigening in te zetten en dat de exploitatieopzet ook voorziet in de daaraan verbonden kosten. Derhalve is aannemelijk dat het tuinhuis van [appellant sub 2 A] en [appellant sub 2 B] binnen de planperiode zal worden verwijderd. Onder voornoemde omstandigheden heeft de raad in redelijkheid kunnen kiezen voor het toekennen van de bestemming "Groen" aan de desbetreffende gronden van [appellant sub 2 A] en [appellant sub 2 B]. Voor zover [appellant sub 2 A] en [appellant sub 2 B] betogen dat niet aannemelijk is dat binnen de planperiode voornoemde bestemming zal worden verwezenlijkt, omdat op andere gronden dan die van hen met de bestemming "Groen" bouwwerken staan die niet gesloopt zullen worden, overweegt de Afdeling dat ter zitting is gebleken dat de aangrenzende percelen Zuidelijke Dwarsweg 3 en 3B inmiddels zijn aangekocht door de publieke Grondbank RZG Zuidplas. Aannemelijk is dat ook daar de bestemming "Groen" zal worden verwezenlijkt.

2.13. Het beroep van [appellant sub 2 A] en [appellant sub 2 B] is voorts gericht tegen het toekennen van de aanduiding "kreekrug (kreekrugkamers)" aan het gedeelte van de gronden van het perceel Zuidelijke [locatie 1]. Zij voeren aan dat de door hen op hun perceel gewenste zelfrealisatie van 5 WereldWaterHuizen in strijd is met de uitwerkingsregel van artikel 12, lid 12.3.3, van de planregels. Hun bouwplan past volgens hen evenwel in de doelstelling voor het gebied wat betreft particulier opdrachtgeverschap en zelfrealisatie en de raad heeft naar hun mening onvoldoende gemotiveerd waarom de beperkende uitwerkingsregel is opgenomen.

2.13.1. De raad stelt dat zelfrealisatie mogelijk is indien [appellant sub 2 A] en [appellant sub 2 B] voldoen aan de uitwerkingsregels, maar dat het gezien de oppervlakte van het perceel niet aannemelijk is dat ter plaatse 5 solitaire woningen gerealiseerd kunnen worden.

2.13.2. Blijkens de verbeelding zijn aan een gedeelte van het perceel Zuidelijke [locatie 1] de bestemming "Woongebied - Uit te werken" en de aanduiding "kreekrug (kreekrugkamers)" toegekend. Uit het deskundigenbericht volgt dat de gronden van [appellant sub 2 A] en [appellant sub 2 B] met voornoemde bestemming een oppervlakte hebben van ongeveer 3.460 m².

2.13.3. Ingevolge artikel 12, lid 12.3.3, onder a, van de planregels mogen ter plaatse van de specifieke gebiedsaanduiding "kreekrugkamers", daarbij inbegrepen wijzigingsgebied 3, ten hoogste 900 woningen worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

- de woningen worden gerealiseerd in clusters van diverse omvang, variërend van een woningaantal van ten minste 15 woningen en ten hoogste 80 woningen per cluster; daarnaast is incidenteel solitaire bebouwing toegestaan;
- het aantal clusters bedraagt minimaal 10 en ten hoogste 20;

- de clusters worden ruimtelijk van elkaar gescheiden door een openbaar groengebied;
- de breedte van de zones van het openbaar groengebied tussen de clusters bedraagt ten minste 40 m; indien in deze zones tevens een doorgaande watergang is opgenomen dient de breedte van groen en water ten minste 25 m te bedragen.

Ingevolge lid 12.3.3, onder b, mogen ter plaatse van de specifieke gebiedsaanduiding "kreekrugkamers" buiten de clusters ten hoogste 5 eenheden solitaire bebouwing "topparels" worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

- een eenheid wordt gevormd door een vrijstaande woning van maximaal 1.200 m³ inclusief bijgebouwen en maximaal 3 woonlagen;
- een eenheid wordt gevormd door een woongebouw met maximaal 10 appartementen en maximaal 3 woonlagen;
- een kaveloppervlak per eenheid van ten minste 2.000 m².

2.13.4. In de partiële herziening Zuidplas en het ISP staat dat het kreekruggengebied zich moet gaan ontwikkelen tot een waterrijk en dunbebouwd woonlandschap met een woningdichtheid van maximaal 9 woningen per ha. Hierbij wordt uitgegaan van bescherming van de waterkwaliteit in het gebied, het behoud van de ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en een zorgvuldig vormgegeven overgang tussen de natuurkern en de woonfunctie. Het kreekruggengebied kent een geleidelijke ontwikkeling, waarbij vrije kavels worden uitgegeven aan particulieren of collectieven. In de loop van de tijd ontstaat hierdoor een gevarieerd en voor het grootste deel particulier woonlandschap, dat tegelijk toegankelijk is voor omliggende gebieden.

Uit de plantoelichting volgt dat in de Rode Waterparel, naast de uitgifte van kavels, ruimte is voor de uitwerking van bijzondere woonvormen. Deze uitwerkingen, die een innovatief karakter kunnen hebben, bestaan uit kleine clusters met bepaalde thematische kenmerken, bijvoorbeeld wonen op het water of ecologisch wonen. Vooraf geselecteerde locaties worden hiervoor gereserveerd. Als ontwikkelingsstrategie voor de Rode Waterparel geldt:

- nadruk op de uitgifte van ruime kavels, die naar eigen inzicht kunnen worden bebouwd;
- realisatie van groene en blauwe inrichting van het gebied voordat kaveluitgifte start;
- minimale verkeersinfrastructuur;
- beperkte, heldere richtlijnen voor het bouwen op de kavels, die specifieke kwaliteiten (beeldkwaliteit, duurzaamheid, waterkwaliteit) veiligstellen;
- naast projectmatige ontwikkeling, realisatie ter plaatse van de linten en in de plaats van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, van een deel van de woningen in bijzondere innovatieve projecten via particulier opdrachtgeverschap (10-20%).

2.13.5. Niet in geschil is dat het voornemen van [appellant sub 2 A] en [appellant sub 2 B] voor de bouw van 5 woningen op hun gronden niet voldoet aan de uitwerkingsregels van artikel 12, lid 12.3.3, van de planregels.

De Afdeling stelt voorop dat, gelet op de systematiek van de Wro, aan de raad in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid toekomt bij het besluit omtrent het vaststellen van een bestemmingsplan. Gelet op de uitgangspunten van de partiële herziening Zuidplas en het ISP dat het kreekruggengebied, in welk gebied de desbetreffende gronden zich bevinden, zich moet ontwikkelen tot een gebied met een lage woondichtheid en ruime kavels, heeft de raad hieraan in redelijkheid een

zwaarder gewicht kunnen toekennen dan aan het belang van [appellant sub 2 A] en [appellant sub 2 B] bij het bouwen van 5 woningen op hun perceel. Daarbij acht de Afdeling ook van belang dat niet is gebleken van een concreet bouwplan ten tijde van de vaststelling van het plan. Voor zover [appellant sub 2 A] en [appellant sub 2 B] betogen dat voornoemde uitwerkingsregels afbreuk doen aan de in het plan neergelegde doelstelling voor particulier opdrachtgeverschap, overweegt de Afdeling dat hiervan niet is gebleken omdat artikel 12, lid 12.3.3, van de planregels ruimte laat voor de ontwikkeling van projecten door particulieren. In hetgeen [appellant sub 2 A] en [appellant sub 2 B] hebben aangevoerd, wordt geen grond gevonden voor een ander oordeel.

2.14. In hetgeen [appellant sub 2 A] en [appellant sub 2 B] hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het beroep van [appellant sub 2 A] en [appellant sub 2 B] is ongegrond.

Het beroep van [appellante sub 3]

2.15. Het beroep van [appellante sub 3] is gericht tegen de vaststelling van het plan, voor zover de geurcontour van haar bedrijf niet volledig is weergegeven op de verbeelding. Zij betoogt dat de geurcontour als gevolg van onjuiste uitgangspunten onjuist is berekend. Zij voert daarbij onder meer aan dat uit het door Van Westreenen opgestelde advies "Onderzoek effecten Zuidplas West" van 5 oktober 2009 (hierna: het advies Van Westreenen) volgt dat voor de berekening van de contour onjuiste bedrijfstechnische uitgangspunten zijn gehanteerd, omdat is uitgegaan van een kleinere bedrijfsomvang dan vergund. Voorts voert [appellante sub 3] aan dat bij de berekening van de geurcontour ten onrechte niet is gemeten vanaf de rand van het bouwblok en geen rekenpercentage van 20 is gehanteerd.

Verder betoogt [appellante sub 3] dat in het rapport "Milieueffectrapportage planMER, ontwerpbestemmingsplan Rode Waterparel" van 18 december 2008 (hierna: het MER) een uitgebreider onderzoek had moeten plaatsvinden naar haar bedrijf en de effecten hiervan op de omgeving. Het standpunt van de raad dat haar bedrijf een beperkte invloed zal hebben op de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied omdat op termijn alle bedrijfsactiviteiten beëindigd zullen worden is volgens [appellante sub 3] onjuist, nu zij haar bedrijfsactiviteiten niet zal gaan beëindigen.

Voorts betoogt zij dat binnen de geurcontour van haar bedrijf op gronden met de bestemmingen "Natuur", "Groen" en "Natuur - Water" geurgevoelige objecten mogelijk kunnen worden gemaakt en dat deze objecten zullen leiden tot een beperking van haar bedrijfsvoering en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van deze objecten niet is gegarandeerd. [appellante sub 3] voert verder aan dat de uitwerkingsregels van artikel 11, lid 11.3.1, onder c, en artikel 12, lid 12.3.1, onder c, van de planregels onvoldoende rechtszekerheid bieden, omdat ingevolge deze regels eveneens niet is uitgesloten dat binnen haar geurcontour geurgevoelige objecten kunnen worden gerealiseerd. Ten slotte betoogt [appellante sub 3] dat ingevolge artikel 11, lid 11.5.1, en artikel 12, lid 12.5.1, van de planregels ontheffing kan worden verleend van het bouwverbod, zolang de uitwerkingsplannen nog niet zijn vastgesteld. Dit kan er volgens haar toe leiden dat de uit te werken bestemmingen voor een groter gedeelte gerealiseerd worden voordat het uitwerkingsplan is vastgesteld en voordat dit plan is getoetst aan de eisen van de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv).

2.15.1. De raad heeft zich ter zitting op het standpunt gesteld dat binnen de geurcontour van het bedrijf van [appellante sub 3] geen geurgevoelige objecten gerealiseerd mogen worden en dat ook al zou de berekening van de geurcontour op enkele onjuiste uitgangspunten zijn gebaseerd, dit slechts een zeer gering effect zou hebben op de ligging van deze contour. Met de aanduiding "milieuzone - geurzone" is volgens de raad verder niet beoogd op detailniveau de geurcontour te bepalen, omdat de functie van de aanduiding met name signalerend van aard is.

2.15.2. Op het perceel [locatie 2] is de varkenshouderij van [appellante sub 3] gevestigd. Voornoemd perceel valt buiten het plangebied van het onderhavige plan en binnen het plangebied van het

bestemmingsplan "Het Nieuwe Midden". Het bedrijf omvat in totaal 5.844 dierplaatsen voor vleesvarkens en beschikt over een op 20 augustus 1999 verleende vergunning krachtens de Wet milieubeheer.

Blijkens de verbeelding is binnen het plangebied van het onderhavige plan de aanduiding "milieuzone - geurzone" toegekend aan gedeeltes van gronden. Uit het deskundigenbericht volgt dat voornoemde aanduiding de geurcontour van 2,0 odour units per kubieke meter lucht betreft, welke contour geldt voor de bebouwde kom.

2.15.3. Ingevolge artikel 22, lid 22.1.1, van de planregels dienen bij de uitvoering van het plan en toepassing van regels [...] de milieuhindercontouren van de bestaande bedrijven, aangeduid met de aanduiding "milieuzone - geurzone" in acht genomen te worden, in die zin dat milieuhindergevoelige functies als bedoeld in de Wgv niet binnen deze contouren mogen worden gerealiseerd.

Ingevolge lid 22.1.2 kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 22, lid 22.1.1, voor het realiseren van milieuhindergevoelige functies binnen de hiervoor bedoelde contouren, indien - als gevolg van het treffen van maatregelen of anderszins - is komen vast te staan dat ter plaatse geen sprake meer is van in planologisch opzicht relevante milieuhinder.

Nu binnen het gebied waaraan voornoemde aanduiding is toegekend geen milieuhindergevoelige functies zoals woningen mogen worden gerealiseerd, komt aan deze aanduiding rechtsgevolg toe.

2.15.4. Ingevolge artikel 1 van de Wgv, voor zover hier van belang, wordt in deze wet onder een geurgevoelig object verstaan: een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

Op gronden met de bestemming "Groen" mogen ingevolge artikel 5, lid 5.3, van de planregels gebouwen ten behoeve van openbaar nut worden gebouwd mits de grondoppervlakte en de goothoogte niet meer bedragen dan 50 m² onderscheidenlijk 4 m. Tevens mogen andere bouwwerken worden gebouwd mits het grondoppervlak ten hoogste 10 m² bedraagt en de bouwhoogte ten hoogste 2,5 m. Op gronden met de bestemmingen "Natuur" en "Natuur - Water" zijn ingevolge artikel 6, lid 6.3, onderscheidenlijk artikel 7, lid 7.3, van de planregels uitsluitend gebouwen toegestaan ten behoeve van observatiedoeleinden met een maximale hoogte van 8 m en een maximale oppervlakte van 35 m².

Voor zover [appellante sub 3] vreest dat op gronden, die binnen haar geurcontour liggen en waaraan de bestemmingen "Groen", "Natuur" en "Natuur - Water" zijn toegekend, geurgevoelige objecten gerealiseerd kunnen worden, overweegt de Afdeling dat de ingevolge het plan op deze gronden mogelijk te realiseren gebouwen ten behoeve van openbaar nut en observatiedoeleinden alsmede de in artikel 5, lid 5.3, van de planregels bedoelde andere gebouwen niet kunnen worden aangemerkt als geurgevoelige objecten als bedoeld in artikel 1 van de Wgv, omdat ze niet op een met permanent verblijf vergelijkbare wijze zullen worden gebruikt en niet aannemelijk is dat in deze gebouwen regelmatig en op een met permanent verblijf vergelijkbare wijze personen zullen verblijven.

2.15.5. Ingevolge artikel 11, lid 11.1.1, onder a, van de planregels zijn gronden met de bestemming "Gemengd - Uit te werken" onder meer bestemd voor lintbebouwing in de vorm van vrijstaande woningen.

Ingevolge artikel 12, lid 12.1.1, onder a, zijn gronden met de bestemming "Woongebied - Uit te werken" onder meer bestemd voor woningen, in de vorm van vrijstaande en halfvrijstaande woningen, patiowoningen, alsmede woongebouwen.

2.15.6. Ingevolge artikel 11, lid 11.3.1, onder c, en artikel 12, lid 12.3.1, onder c, van de planregels dient voor de vaststelling van het uitwerkingsplan vast te staan dat een aanvaardbare

milieuhygiënische situatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent onder andere dat de milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen zijn bepaald, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving betreffende relevante leefmilieuaspecten.

Daargelaten de vraag of voornoemde planregels de mogelijkheid bieden dat binnen de geurcontour van [appellante sub 3] geurgevoelige objecten gerealiseerd kunnen worden, overweegt de Afdeling dat ingevolge artikel 22, lid 22.1.1, van de planregels wordt uitgesloten dat binnen haar geurcontour milieuhindergevoelige functies als bedoeld in de Wgv worden gerealiseerd. In zoverre wordt [appellante sub 3] niet in haar bedrijfsvoering beperkt. Dat in lid 22.1.2 aan het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid wordt geboden om van het voorgaande ontheffing te verlenen, maakt dit niet anders. Daarbij merkt de Afdeling op dat ingevolge lid 22.1.2 een ontheffing slechts mag worden verleend indien is komen vast te staan dat ter plaatse geen sprake meer is van in planologisch opzicht relevante milieuhinder. [appellante sub 3] heeft op dit punt niet aannemelijk heeft gemaakt dat zij door deze ontheffingsmogelijkheid in haar bedrijfsvoering wordt beperkt. Voorts is bij het verlenen van een ontheffing sprake van een nader afwegingsmoment door het college van burgemeester en wethouders waarbij de aanwezige geurhinder kan worden betrokken.

2.15.7. Ingevolge artikel 8.11, derde lid, van de Wet milieubeheer, zoals dat luidde ten tijde van de vaststelling van het plan, worden in het belang van het bereiken van een hoog niveau van bescherming van het milieu aan de vergunning de voorschriften verbonden, die nodig zijn om de nadelige gevolgen die de inrichting voor het milieu kan veroorzaken, te voorkomen of, indien dat niet mogelijk is, zoveel mogelijk - bij voorkeur bij de bron - te beperken en ongedaan te maken. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat in de inrichting ten minste de voor de inrichting in aanmerking komende beste beschikbare technieken (hierna: BBT) worden toegepast.

Ingevolge artikel 22.1a draagt het bevoegd gezag ervoor zorg dat vergunningen, verleend krachtens artikel 8.1 van de Wet milieubeheer voor inrichtingen waartoe gpbv-installaties behoren, voor zover die niet in overeenstemming zijn met de regels die voor 31 oktober 2007 ter uitvoering van de EG-richtlijn geïntegreerde preventie en bestrijding van verontreiniging bij of krachtens deze wet zijn gesteld, uiterlijk met ingang van die datum daarmee in overeenstemming zijn.

2.15.7.1. Niet in geschil is dat het bedrijf van [appellante sub 3] niet voldoet aan de in het Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij (hierna: het Besluit huisvesting) opgenomen maximale emissiewaarde en dat zij maatregelen moet treffen om de ammoniakemissie vanuit haar stallen te beperken. Uit het deskundigenbericht volgt dat indien sprake is van stalsystemen met emissiewaarden die gelijk zijn aan of lager dan de waarden van het Besluit huisvesting sprake is van BBT.

Ter zitting is niet gebleken dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan concrete stappen waren gezet door het college van gedeputeerde staten als bevoegd gezag om te komen tot een herziene milieuvergunning voor het bedrijf van [appellante sub 3] die in overeenstemming is met het Besluit huisvesting. Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat de raad van de voormalige gemeente Moordrecht bij de berekeningen van de geurcontour van [appellante sub 3] van de vergunde bedrijfssituatie had moeten uitgaan. Nu de geurberekeningen die ten grondslag zijn gelegd aan het bestemmingsplan zijn gebaseerd op een bedrijfssituatie met een huisvestingssysteem dat als BBT is aan te merken, heeft de raad in zoverre gehandeld in strijd met de zorgvuldigheid die bij het voorbereiden van een besluit in acht dient te worden genomen.

Gelet hierop is de berekening van de geurcontour van het bedrijf van [appellante sub 3] op onjuiste uitgangspunten gebaseerd. De Afdeling ziet derhalve grond voor het oordeel dat de belangen van [appellante sub 3] onvoldoende betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Als gevolg van de onjuiste berekening is het voorts onvoldoende duidelijk of van de uitgangspunten uit het MER kan worden uitgegaan.

2.15.7.2. Nu een juiste berekening door de raad van de voormalige gemeente Moordrecht van de geurcontour van het bedrijf van [appellante sub 3] ontbreekt, ziet de Afdeling aanleiding in deze procedure uit te gaan van de door [appellante sub 3] overgelegde kaart van het plangebied met daarop aangegeven de door haar berekende geurcontour gebaseerd op de vergunde bedrijfssituatie. Blijkens de verbeelding in samenhang bezien met voornoemde kaart vallen binnen deze geurcontour onder meer gronden met de bestemming "Woongebied - Uit te werken", gronden met de bestemming "Gemengd - Uit te werken" en gronden met de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 3", aan welke gronden blijkens de verbeelding niet de aanduiding "milieuzone - geurzone" is toegekend. Ingevolge artikel 6, lid 6.6.1, artikel 11, lid 11.1.1, en artikel 12, lid 12.1.1, van de planregels kunnen op gronden met voornoemde bestemmingen en aanduiding na uitwerking of wijziging nieuwe woningen gerealiseerd worden. De raad heeft niet inzichtelijk gemaakt in hoeverre ter plaatse van deze woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

2.16. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling in hetgeen [appellante sub 3] heeft aangevoerd aanleiding voor het oordeel dat de plandelen met de bestemmingen "Woongebied - Uit te werken" en "Gemengd - Uit te werken" en de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 3" voor de gronden die binnen de door [appellante sub 3] berekende geurcontour liggen en waaraan blijkens de verbeelding niet de aanduiding "milieuzone - geurzone" is toegekend, zijn vastgesteld in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het beroep van [appellante sub 3] is gegrond. Nu het in dit bestemmingsplan wat betreft de bouwmogelijkheden gaat om één grote samenhangende ontwikkeling, dient het bestreden besluit voor zover het betreft de plandelen met de bestemmingen "Woongebied - Uit te werken" en "Gemengd - Uit te werken" alsmede de aanduidingen "wro-zone - wijzigingsgebied 3" en "wro-zone - wijzigingsgebied 4", voor zover gelegen op het grondgebied van de voormalige gemeente Moordrecht, wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd. Het beroep behoeft voor het overige geen bespreking meer.

Het exploitatieplan

2.17. Het beroep van Zuidplaspolder Beheer is voorts gericht tegen de vaststelling van het intergemeentelijke exploitatieplan door de raden van de voormalige gemeenten Moordrecht en Nieuwerkerk aan den IJssel als bedoeld in artikel 6.12, vijfde lid, van de Wro.

2.17.1. Gelet op hetgeen in 2.16. is overwogen, vernietigt de Afdeling het bestreden besluit van de voormalige gemeente Moordrecht voor zover daarbij onder meer de plandelen met de bestemmingen "Woongebied - Uit te werken" en "Gemengd - Uit te werken" en de aanduidingen "wro-zone - wijzigingsgebied 3" en "wro-zone - wijzigingsgebied 4" zijn vastgesteld. Tussen een bestemmingsplan en een gelijktijdig vastgesteld exploitatieplan bestaat een samenhang die onder meer is af te leiden uit de artikelen 6.12 en 8.3, derde lid, van de Wro en uit de functie van het exploitatieplan voor de verwezenlijking van het bestemmingsplan. Gelet op deze samenhang tussen het exploitatieplan en het bestemmingsplan en gelet op de samenhang die in het onderhavige geval bestaat tussen de verschillende onderdelen van het exploitatieplan, dienen in dit geval ook de bestreden besluiten van beide voormalige raden, wat betreft de vaststelling van het intergemeentelijke exploitatieplan te worden vernietigd. De beroepen van Zuidplaspolder Beheer, voor zover gericht tegen de vaststelling van het intergemeentelijke exploitatieplan, zijn gegrond. De beroepsgronden kunnen buiten bespreking blijven.

2.17.2. Hoewel tussen een bestemmingsplan en een gelijktijdig vastgesteld exploitatieplan een samenhang bestaat, ziet de Afdeling geen aanleiding vanwege de vernietiging van het gehele intergemeentelijke exploitatieplan eveneens de tot het exploitatiegebied behorende plandelen uit beide bestemmingsplannen, ten aanzien waarvan in het hiervoor overwogene niet is geoordeeld dat deze voor vernietiging in aanmerking komen, te vernietigen. Hiertoe overweegt de Afdeling dat de wet hier niet toe verplicht. Bovendien geldt ingevolge artikel 3.5 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in samenhang bezien met artikel 2.1, eerste lid, onder a en b, van de Wabo, een aanhoudingsverplichting wat betreft het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en aanleggen ten behoeve van een activiteit waarop een exploitatieplan van toepassing is indien er geen grond is de vergunning te weigeren en het exploitatieplan, dat voor de in de aanvraag

begrepen grond is vastgesteld, nog niet onherroepelijk is. Naar het oordeel van de Afdeling is artikel 3.5 van de Wabo niet alleen van toepassing in geval van een gedeeltelijk vernietigd exploitatieplan, maar ook in geval van een geheel vernietigd exploitatieplan. Een andere opvatting zou ertoe leiden dat het bestemmingsplan in werking zou zijn terwijl het kostenverhaal via de omgevingsvergunning voor het bouwen, als bedoeld in artikel 6.17 van de Wro, niet meer verzekerd is. Steun voor deze uitleg van artikel 3.5 van de Wabo wordt gevonden in de memorie van antwoord op de Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie (Kamerstukken I 2006/2007, 30 218, D, p. 17) waarin het volgende is vermeld: "Een bouwvergunningaanvraag moet worden aangehouden totdat een exploitatieplan onherroepelijk is. Na vernietiging van het exploitatieplan loopt de aanhoudingsplicht gewoon door. Het maakt voor deze aanhoudingsplicht niet uit of het bestemmingsplan ondertussen onherroepelijk is geworden."

Het college van burgemeester en wethouders kan, al dan niet na uitwerking van de bestemmingsplannen, op grond van artikel 3.5, derde lid, van de Wabo de aanhoudingsplicht doorbreken en een omgevingsvergunning verlenen. Het instrument van aanhouding en doorbreking geeft het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid de omgevingsvergunning voor het bouwen alleen te verlenen als het kostenverhaal is verzekerd.

2.17.3. Met het oog op een nieuw te nemen besluit overweegt de Afdeling tot slot nog het volgende.

2.17.4. Ingevolge artikel 6.13, eerste lid, van de Wro, zoals dit thans geldt, bevat een exploitatieplan:

a. een kaart van het exploitatiegebied;

b. een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;

c. een exploitatieopzet, bestaande uit:

1. voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;

2. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;

3. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1 tot en met 3 bedoelde ramingen;

4. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;

5. voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;

6. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Ingevolge het derde lid kunnen voor gronden, waarvoor nog een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, moet worden vastgesteld, of waarvoor ingevolge de fasering geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, kan worden verleend, de onderdelen van een exploitatieplan, bedoeld in het eerste en tweede lid, een globale inhoud hebben.

2.17.5. In paragraaf 6 van het exploitatieplan is de exploitatieopzet opgenomen waarin een raming van de kosten en opbrengsten is gemaakt. Hierbij is voor 'Overige kosten' in de exploitatieopzet een bedrag van € 145.900.000,00 opgenomen. Daarbij is aangegeven dat deze kosten zijn geraamd op

basis van een genormeerde grondexploitatieopzet op basis van de uitgangspunten van het (ontwerp) bestemmingsplan "Rode Waterparel". Hierbij is rekening gehouden met de in de Wro en het Bro opgenomen limitatieve opsomming van en gestelde criteria aan kosten. Voorts is aangegeven dat van deze kosten onder andere deel uitmaken:

- de kosten van het wegnemen van een milieuhygiënische contour afkomstig van een inrichting buiten het exploitatiegebied. Binnen de milieuhygiënische contour in het desbetreffende plangebied "Het Nieuwe Midden" zijn geen kostendragers aanwezig. Ook is niet te verwachten dat binnen de exploitatieperiode van de "Rode Waterparel" de desbetreffende gronden binnen het plangebied "Het Nieuwe Midden" voor bebouwing in aanmerking komen, zodat de kosten volledig toegerekend worden aan de exploitatie "Rode Waterparel";
- de kosten van bovenplanse voorzieningen op basis van gemeentelijk beleid.

Aan de opbrengstzijde is in de exploitatieopzet voor 'Gronduitgifte woningen' een bedrag van € 278.300.000,00 opgenomen. Als toelichting daarbij is vermeld dat bij de raming van de gronduitgifte van woningbouw in de vrije sector is uitgegaan van marktconforme grondprijzen.

Ter zitting is aangegeven dat aan bedoelde kosten- en opbrengstenramingen een bepaalde invulling van de betrokken gronden in onder meer programmatisch en infrastructureel opzicht ten grondslag heeft gelegen op basis waarvan bedoelde ramingen meer gespecificeerd hadden kunnen zijn. Behalve een zeer algemene beschrijving in de toelichting van het exploitatieplan is in de exploitatieopzet van het exploitatieplan niet aangegeven de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden. Ter zitting is aangegeven dat een dergelijke toerekening op basis van het gehanteerde programma wel in globale zin in de exploitatieopzet had kunnen worden opgenomen. De Afdeling acht het exploitatieplan aldus ontoereikend vanwege het ontbreken van meer uitgewerkte kosten- en opbrengstenramingen en een toerekening van kosten aan de uit te geven gronden, terwijl ter zitting is komen vast te staan dat dat wel mogelijk was. Gelet hierop bestaat aanleiding voor het oordeel dat het exploitatieplan in zoverre in strijd moet worden geacht met artikel 6.13 van de Wro. Daaraan doet niet af dat ingevolge artikel 6.13, derde lid, van die wet de betreffende onderdelen van het exploitatieplan een globale inhoud kunnen hebben.

2.17.6. Voorts dient, zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in de uitspraak van 9 februari 2011, zaak nr. [200907364/1/R2](#), aan de in het exploitatieplan opgenomen raming van de inbrengwaarden van percelen in beginsel een door een onafhankelijke deskundige uitgevoerde taxatie ten grondslag te liggen. Nu de raad ter zitting te kennen heeft gegeven dat de raming van de inbrengwaarden van de betrokken gronden in het exploitatiegebied niet is gebaseerd op een schriftelijk, gemotiveerd advies van een onafhankelijke deskundige, die heeft geraamd overeenkomstig artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro en de betreffende artikelen van de onteigeningswet, en waarin is uiteengezet op basis waarvan de inbrengwaarden zijn geraamd, heeft de raad nagelaten bij de voorbereiding van het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Proceskosten

2.18. Ten aanzien van Zuidplaspolder Beheer en [appellante sub 3] dient de raad op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Het beroep van [appellant sub 2 A] en [appellant sub 2 B] geeft geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het beroep van [appellante sub 3] geheel en het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder Beheer B.V. en de commanditaire vennootschap Gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder C.V. gedeeltelijk gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Moordrecht, thans: Zuidplas, van 11 juni 2009 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Rode Waterparel", voor zover het betreft:

- de plandelen met de bestemming "Woongebied - Uit te werken";

- de plandelen met de bestemming "Gemengd - Uit te werken";

- de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 3";

- de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 4";

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Moordrecht, thans: Zuidplas, van 11 juni 2009, tot vaststelling van het exploitatieplan;

IV. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel, thans: Zuidplas, van 2 juli 2009, tot vaststelling van het exploitatieplan;

V. verklaart het beroep van [appellant sub 2 A] en [appellant sub 2 B] geheel en het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder Beheer B.V. en de commanditaire vennootschap Gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder C.V. voor het overige ongegrond;

VI. veroordeelt de raad van de gemeente Zuidplas tot vergoeding van bij:

a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder Beheer B.V. en de commanditaire vennootschap Gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder C.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 805,00 (zegge: achthonderdvijf euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;

b. [appellante sub 3] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 805,00 (zegge: achthonderdvijf euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VII. gelast dat de raad van de gemeente Zuidplas aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht vergoedt ten bedrage van:

a. € 594,00 (zegge: vijfhonderdvierennegentig euro) voor de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder Beheer B.V. en de commanditaire vennootschap Gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder C.V., met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;

b. € 297,00 (zegge: tweehonderdzevenennegentig euro) voor [appellante sub 3].

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, voorzitter, en mr. P.B.M.J. van der Beek-Gillessen en mr. J. Hoekstra, leden, in tegenwoordigheid van mr. S. Bechinka, ambtenaar van staat.

w.g. Van Buuren w.g. Bechinka
Voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 10 augustus 2011

371-634.