

ECLI	ECLI:NL:RVS:2024:2714
Datum uitspraak	3 juli 2024
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 30 mei 2023 heeft de raad van de gemeente Stichtse Vecht het bestemmingsplan "Maarsseveense Plassen e.o. 2e herziening" vastgesteld. Op 30 januari 2018 heeft de raad het bestemmingsplan "Maarsseveense Plassen e.o." vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft de raad in de loop van tijd een aantal onvolkomenheden aangetroffen. Daarbij komt dat de Afdeling het plan deels heeft vernietigd in haar uitspraak van 31 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2652. Met het nu voorliggende plan beoogt de raad het plan uit 2018 te repareren. Voor onder meer het terrein aan de Westbroekse Binnenweg 44 in Tienhoven is daarbij in de verbeelding voorzien in bouwvlakken voor de aanwezige woningen. Na het instellen van beroep door De Molenpolder heeft [appellante] de eigendom van de gronden waar het in deze procedure om gaat, via vererving van De Molenpolder verkregen. Zij heeft meegedeeld het beroep te willen voortzetten. Zij voert aan dat zij door de planregeling in haar mogelijkheden om op haar gronden een of meer woningen te bouwen wordt beperkt.

Volledige tekst

202304960/1/R4

Datum uitspraak: 3 juli 2024

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

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

Bungalowpark de Molenpolder B.V., gevestigd in Maarssen, gemeente Stichtse Vecht, nu: [appellante], wonend in [woonplaats], gemeente Stichtse Vecht,

appellante,

en

de raad van de gemeente Stichtse Vecht,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 30 mei 2023 heeft de raad het bestemmingsplan "Maarsseveense Plassen e.o. 2e herziening" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft De Molenpolder beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellante] heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 28 mei 2024, waar [appellante], bijgestaan door [gemachtigde] en mr. P.I.M. Houniet, rechtsbijstandverlener in Amsterdam, en de raad, vertegenwoordigd door ing. C.A. Spaan en ing. S.C. Lutters, zijn verschenen.

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 ontwerpplan is op 9 april 2021 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening, zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Inleiding

2. Op 30 januari 2018 heeft de raad het bestemmingsplan "Maarsseveense Plassen e.o." vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft de raad in de loop van tijd een aantal onvolkomenheden aangetroffen. Daarbij komt dat de Afdeling het plan deels heeft vernietigd in haar uitspraak van 31 juli 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:2652](#). Met het nu voorliggende plan beoogt de raad het plan uit 2018 te repareren. Voor onder meer het terrein aan de Westbroekse Binnenweg 44 in Tienhoven is daarbij in de verbeelding voorzien in bouwvlakken voor de aanwezige woningen. Na het instellen van beroep door De Molenpolder heeft [appellante] de eigendom van de gronden waar het in deze procedure om gaat, via vererving van De Molenpolder verkregen. Zij heeft meegedeeld het beroep te willen voortzetten. Zij voert aan dat zij door de planregeling in haar mogelijkheden om op haar gronden een of meer woningen te bouwen wordt beperkt.

Toetsingskader

3. 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.

Indeling terrein met bouwvlakken

4. Het terrein aan de Westbroekse Binnenweg 44 was een recreatiepark en is omgezet in een woonwijk. [appellante] betoogt dat het bestemmingsplan ten onrechte tot een beperking leidt van de mogelijkheden tot inrichting van het park doordat het bestemmingsplan, anders dan het bestemmingsplan uit 2018, de ligging van de bouwvlakken in de verbeelding bindend vastlegt. Zo beschikt zij niet langer over de mogelijkheid om op het als "Woongebied" bestemde gedeelte van haar perceel, kadastraal bekend gemeente Maarssen, sectie H, nummer 824, een of meer woningen te bouwen. Daarbij heeft dit ook een waardeverminderend effect, zo stelt [appellante].

4.1. De raad wijst erop dat aan de Westbroekse Binnenweg meerdere recreatieparken zijn omgezet in woonwijken. In 2016 is voor het bungalowpark De Molenpolder een wijzigingsplan vastgesteld. Een belangrijke randvoorwaarde voor dat plan was dat het aantal van twintig woningen niet mocht worden vergroot. Op de gronden van [appellante] waren geen woningen aanwezig. Het wijzigingsplan is vervolgens opgegaan in het bestemmingsplan uit 2018. Het daarin opgenomen maximale aantal woningen van twintig correspondeerde met het aantal bestaande woningen. In het nu voorliggende plan heeft de raad meer duidelijkheid willen geven door alle bestaande woningen op het park een eigen bouwvlak te geven dat gelijk loopt met de kadastrale begrenzing. Perceel H824 is niet voorzien van een bouwvlak omdat daar in 2016 geen bebouwing stond.

4.2. In het bestemmingsplan uit 2018 was voor de gronden van het terrein aan de Westbroekse Binnenweg 44 voorzien in de bestemming "Woongebied" met de aanduiding "maximum aantal wooneenheden: 20". In de verbeelding waren geen bouwvlakken aangeduid. Het terrein is kadastraal verkaveld. Op twintig kadastrale kavels staan twintig woningen. In artikel 20.2, aanhef en onder a en b, van de planregels is bepaald dat het totaal aantal woningen binnen het woongebied niet meer bedraagt dan het op de verbeelding met de aanduiding aangegeven aantal en dat per afzonderlijk bouwperceel maximaal één hoofdgebouw voor één woning is toegestaan.

In het nu voorliggende bestemmingsplan hebben de gronden dezelfde bestemming en is in de verbeelding voorzien in twintig bouwvlakken. Deze komen overeen met de kadastrale verdeling. Uit artikel 19.2, aanhef en onder a en b, van de planregels volgt dat hoofdgebouwen alleen binnen op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd en dat per bouwvlak één woning is toegestaan.

4.3. Op de zitting heeft [appellante] gesteld dat woningbouw op haar perceel H824 onder het bestemmingsplan uit 2018 mogelijk was als een van de twintig bestaande woningen zou zijn gesloopt en de kavel vervolgens braak zou blijven liggen en als tuin aan de naastgelegen kavel of kavels zou zijn toegevoegd. Door de eigendomsposities van de kavels op het terrein was dit, zo is op de zitting onomstreden gesteld, geen irreële mogelijkheid. Onder het bestemmingsplan uit 2018 moesten de woningen worden gebouwd binnen bouwpercelen. Ingevolge artikel 1.38 van de regels van dat plan was een bouwperceel een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Voor de omvang van een bouwperceel is de actuele situatie bepalend. In beginsel dient te worden uitgegaan van het kadastrale perceel waarop het bouwplan zal worden gerealiseerd. Een wijziging in eigendomsverhoudingen na vaststelling van het bestemmingsplan kan evenwel van belang zijn voor de vraag of de omvang van het bouwperceel is gewijzigd. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 14 juni 2006, [ECLI:NL:RVS:2006:AX8549](#). In dit geval kon, naar niet in geschil is, kadastrale samenvoeging van een perceel met daarop een te slopen woning met het naastgelegen perceel eenvoudig worden bewerkstelligd. In ruimtelijk opzicht zou de nieuwe situatie één geheel zijn. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 9 april 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:1235](#). Gelet daarop was niet uitgesloten dat onder het bestemmingsplan uit 2018 twee (voormalige) kadastrale percelen als één bouwperceel konden worden aangemerkt. Dat een dergelijke samenvoeging zich in de praktijk niet heeft voorgedaan, doet voor de beoordeling die nu moet worden gemaakt, niet terzake. Dat betekent dat [appellante] onder het vorige bestemmingsplan onder omstandigheden een mogelijkheid had om op haar perceel H824 een woning te bouwen. De definitie van 'bouwperceel' stond daar niet aan in de weg. In het vorige bestemmingsplan was dus alleen het totaal aantal woningen gemaximeerd, maar niet de precieze plek waar deze woningen mochten komen. Het standpunt van de raad dat [appellante] niet op haar perceel kon bouwen omdat sloop en nieuwbouw beperkt waren tot de bouwpercelen met daarop de bestaande woningen, volgt niet uit de planregels en is dus onjuist. Met het nu vastgestelde bestemmingsplan is - wel - duidelijk dat [appellante] die mogelijkheid niet langer heeft doordat de percelen met de twintig woningen de aanduiding "bouwvlak" hebben gekregen en alleen daar een woning is toegestaan. Aan perceel H824 is die aanduiding niet toegekend. De raad heeft niet onderkend dat het nu vastgestelde bestemmingsplan daarmee leidt tot een beperking van de bouwmogelijkheden voor [appellante]. Dat op perceel H824 geen woning stond, kan naar het oordeel van de Afdeling niet als een toereikende motivering gelden omdat dit in ruimtelijke zin nog niet betekent dat een woning daar niet past.

Het betoog slaagt.

Conclusie

5. Gelet op wat de Afdeling onder 4.3 heeft overwogen, heeft de raad het besluit van 30 mei 2023 niet deugdelijk gemotiveerd.

Bestuurlijke lus

6. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

6.1. Met het oog op een spoedige beëindiging van het geschil zal de Afdeling de raad opdragen om binnen 20 weken na verzending van deze tussenuitspraak het onder 4.3 vermelde gebrek in het besluit van 30 mei 2023 te herstellen. Dit kan door alsnog af te wege en te motiveren of de bouwmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan voor het perceel van [appellante], kadastraal bekend gemeente Maarssen, sectie H, nummer 824, voor het gedeelte met de bestemming "Woongebied", bij het verwijderen van een of meer van de bestaande twintig woningen op het terrein moeten worden gehandhaafd. In plaats hiervan kan de raad er ook voor kiezen om een gewijzigd of nieuw besluit te nemen.

6.2. De raad moet de Afdeling en de andere partij de uitkomst meedelen en een eventueel gewijzigd of nieuw besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendmaken en meedelen. Afdeling 3.4 van de Awb hoeft bij de voorbereiding van een gewijzigd of nieuw besluit niet opnieuw te worden toegepast.

Proceskosten en griffierecht

7. In de einduitspraak wordt beslist over vergoeding van de proceskosten en het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Stichtse Vecht op om:

- binnen 20 weken na verzending van deze tussenuitspraak het onder 4.3 omschreven gebrek in het besluit van 30 mei 2023 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Maarsseveense Plassen e.o. 2e herziening" te herstellen, en

- de Afdeling en de andere partij de uitkomst mee te delen en een eventueel gewijzigd of nieuw besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mee te delen.

Aldus vastgesteld door mr. J.J.W.P. van Gastel, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. S. Bechinka, griffier.

w.g. Van Gastel

lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Bechinka

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 3 juli 2024

371