

ECLI

ECLI:NL:RVS:2024:4277

Datum uitspraak

23 oktober 2024

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 18 december 2023 heeft de raad van de gemeente Kaag en Braassem het bestemmingsplan "Kerkstraat 1-2, Oude Wetering" vastgesteld. NU Projectontwikkeling wil op de locatie elf koopwoningen bouwen. Eén blok met drie woningen is voorzien in het bebouwingslint aan de Kerkstraat, de andere woningen komen daarachter te liggen. Deze ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan "Oude Wetering". Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, heeft de raad het bestemmingsplan "Kerkstraat 1-2, Oude Wetering" vastgesteld. [appellant A] en [appellant B] wonen op het perceel [locatie 1]. Daar is ook het bedrijf van [appellant A] en de praktijk van [appellant B] gevestigd. [appellant C] en [appellant D] wonen op het perceel [locatie 2]. Beide percelen grenzen aan het plangebied. Zij vrezen voor een aantasting van hun woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Volledige tekst

202400789/1/R3.

Datum uitspraak: 23 oktober 2024

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

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

[appellant A], [appellant B], [appellant C] en [appellant D], wonend te Oude Wetering, gemeente Kaag en Braassem, (hierna: [appellant A] en anderen)
appellanten,

en

de raad van de gemeente Kaag en Braassem,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 18 december 2023 heeft de raad het bestemmingsplan "Kerkstraat 1-2, Oude Wetering" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant A] en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

NU Projectontwikkeling B.V. en [appellant A] en anderen hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak behandeld op de zitting van 16 augustus 2024, waar [appellant A] en anderen, bijgestaan door ir. F.W.A. Helsloot en [gemachtigde], en de raad, vertegenwoordigd door R. 't Jong, zijn verschenen. Voorts is ter zitting NU Projectontwikkeling vertegenwoordigd door mr. A. Daan, advocaat te Deventer, als partij gehoord.

Na het sluiten van het onderzoek ter zitting heeft de Afdeling het onderzoek heropend met toepassing van artikel 8:68 van de Awb om de raad en NU Projectontwikkeling in de gelegenheid te stellen alsnog te reageren op een brief van [appellant A] en anderen van 2 augustus 2024. Van die gelegenheid hebben de raad en NU Projectontwikkeling gebruik gemaakt. [appellant A] en anderen hebben op hun reacties gereageerd. Daartoe in de gelegenheid gesteld heeft geen van de partijen verklaard gebruik te willen maken van het recht om op een nadere zitting te worden gehoord, waarna de Afdeling het onderzoek heeft gesloten.

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 15 juni 2023 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. Het plangebied ligt aan de Kerkstraat in Oude Wetering. Ten oosten van het plangebied, aan de overzijde van de Kerkstraat, ligt het kanaal Oude Wetering. Het plangebied grens in het westen aan de Ringsloot, met daarachter de Alkemadelaan.

NU Projectontwikkeling wil op de locatie elf koopwoningen bouwen. Eén blok met drie woningen is voorzien in het bebouwingslint aan de Kerkstraat, de andere woningen komen daarachter te liggen. Deze ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan "Oude Wetering". Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, heeft de raad het bestemmingsplan "Kerkstraat 1-2, Oude Wetering" vastgesteld.

3. [appellant A] en [appellant B] wonen op het perceel [locatie 1]. Daar is ook het bedrijf van [appellant A] en de praktijk van [appellant B] gevestigd. [appellant C] en [appellant D] wonen

op het perceel [locatie 2]. Beide percelen grenzen aan het plangebied. Zij vrezen voor een aantasting van hun woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Toetsingskader

4. 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.

Beoordeling van het beroep

5. [appellant A] en anderen hebben de voorzieningenrechter van de Afdeling verzocht een voorlopige voorziening te treffen. De voorzieningenrechter heeft bij uitspraak van 8 april 2024, [ECLI:NL:RVS:2024:1440](#) op dat verzoek beslist. In zijn uitspraak heeft de voorzieningenrechter, weliswaar met een voorlopig oordeel, de rechtmatigheid van het besluit van 18 december 2023 beoordeeld.

Op de zitting van 16 augustus 2024 zijn alle beroepsgronden van [appellant A] en anderen aan de orde gekomen. De Afdeling zal hierna bij de bespreking van sommige van deze beroepsgronden verwijzen naar het oordeel van de voorzieningenrechter of daarop een aanvulling geven. Andere beroepsgronden zullen, omdat nadere stukken of de behandeling op zitting daartoe aanleiding geven, inhoudelijk worden besproken.

6. [appellant A] en anderen betogen dat de raad bij het bepalen van de maximale bouwhoogte onvoldoende rekening heeft gehouden met zichtlijnen vanaf de Kerkstraat naar de Alkemadelaan. Deze zichtlijnen vormen cultuurhistorische waarden die de raad onvoldoende bij het plan heeft betrokken.

6.1. De voorzieningenrechter heeft in zijn uitspraak van 8 april 2024 overwogen dat er, gelet op de door de raad onder 7.1 van zijn uitspraak gegeven motivering, onvoldoende aanleiding is voor het oordeel dat de raad bij de besluitvorming onvoldoende rekening heeft gehouden met de zichtlijnen op de Alkemadelaan. De Afdeling kan zich vinden in dit oordeel van de voorzieningenrechter. Daarbij wijst de Afdeling er nog op dat [appellant A] en anderen op de zitting hebben bevestigd dat de zichtlijnen niet als cultuurhistorisch waardevolle elementen in het bestemmingsplan of in andere gemeentelijke regelgeving beschermd worden.

7. [appellant A] en anderen betogen dat de raad onvoldoende heeft gemotiveerd dat de toename van het verkeer als gevolg van de ontwikkeling niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de doorstroming van het verkeer.

Zij voeren in dit verband aan dat de raad niet op basis van een verkeerstelling uit 2022 ervan uit heeft kunnen gaan dat het huidige aantal voertuigbewegingen in Kerkstraat 1.500 motorvoertuigen per etmaal is. Zij wijzen er in dit verband op dat de door de raad gebruikte verkeerstelling niet in de Kerkstraat heeft plaatsgevonden. Zij wijzen er voorts op dat, gelet op de opmerking op het voorblad van de rapportage van die telling, het getelde aantal voertuigen niet juist kan zijn. Zij wijzen er ook op dat tijdens een telling in 2016 veel minder verkeersbewegingen zijn geteld, zodat de resultaten van de telling in 2022 niet juist kunnen zijn. Zij wijzen er tot slot op dat in het akoestisch onderzoek van veel meer verkeersbewegingen is uitgegaan.

Zij voeren verder aan dat de raad er ten onrechte van uitgaat dat de Kerkstraat een capaciteit heeft van 3.000 motorvoertuigen per etmaal.

7.1. De raad is er op basis van publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeercijfers naar parkeernormen' van de CROW van uitgegaan dat de ontwikkeling leidt tot een toename van, afgerond, 85 verkeersbewegingen per etmaal. De locatie is ontsloten via de Kerkstraat, die een capaciteit heeft van 3.000 motorvoertuigen per etmaal. Dit heeft de raad gebaseerd op de opzet van de straat en een vergelijking met andere wegen/straten in de gemeente. De raad heeft bij het bepalen van het aantal verkeersbewegingen in de Kerkstraat de resultaten van een verkeerstelling uit 2022, neergelegd in een rapportage van 16 juni 2022, als uitgangspunt genomen. Tijdens die telling zijn er op een gemiddelde weekdag 1.260 verkeersbewegingen, veroorzaakt door motorvoertuigen, geteld. Volgens de raad ligt een weekdaggemiddelde in het algemeen lager dan een werkdaggemiddelde, zodat bij de totstandkoming van het plan is uitgegaan van een hoger gemiddelde, namelijk van 1.500 verkeersbewegingen per dag in de bestaande situatie. De toename van 85 verkeersbewegingen is volgens de raad een relatief geringe toename voor deze weg en de weg kan deze toename opvangen.

7.2. De Afdeling stelt vast dat [appellant A] en anderen niet hebben bestreden dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een toename van, afgerond, 85 verkeersbewegingen per etmaal.

Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad bij beoordeling van de vraag of deze toename leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de verkeersafwikkeling in de Kerkstraat kunnen uitgaan van een bestaande verkeersintensiteit op de Kerkstraat van 1.500 verkeersbewegingen per etmaal, gebaseerd op een verkeerstelling uit 2022. De Afdeling overweegt in dit verband ten eerste dat geen grond bestaat voor de door [appellant A] en anderen op de zitting geuite beschuldiging dat bij het opstellen van de rapportage van 16 juni 2022 sprake was van valsheid in geschrifte, omdat, gelet op de documenteigenschappen van de rapportage, de telling niet zou hebben plaatsgevonden in de Kerkstraat maar in de Zuidweg in Rijpwetering. De raad heeft in dit verband aangegeven dat in de documenteigenschappen van de rapportage inderdaad 'Verkeerstelling Zuidweg Rijpwetering' als titel staat, maar dat daarin ook de bestandsnaam 'Verkeerstelling Kerkstraat Oude Wetering' staat. Ook uit de inhoud van de rapportage zelf blijkt volgens de raad dat de telling plaatsvond in de Kerkstraat. De raad wijst daarnaast op de schriftelijke verklaring van de opsteller van de rapportage dat de fout in de titel van het document in het door hem gebruikte format is geslopen, maar dat zeker is dat de telling heeft plaatsgevonden in de Kerkstraat. De Afdeling ziet, gelet op de toelichting van de raad en de beschrijving en foto van de tellocatie in de rapportage, geen grond voor het oordeel dat de telling in 2022 niet heeft plaatsgevonden in de Kerkstraat. Over de verwijzing van [appellant A] en anderen naar de telling in 2016 overweegt de Afdeling dat de raad zich op het standpunt heeft kunnen stellen dat een lichte groei op basis van autonome groei niet onlogisch is. Uitgaande van het aantal in 2016 en 2022 getelde verkeersbewegingen veroorzaakt door motorvoertuigen en met in achtname van het aantal getelde dagen in 2016 en 2022, bestaat geen grond voor het oordeel dat de resultaten van de tellingen zodanig van elkaar verschillen dat [appellant A] en anderen moeten worden gevolgd in hun stelling dat de resultaten van de telling uit 2022 niet juist kunnen zijn. Aan deze conclusie doet naar het oordeel van de Afdeling niet af de opmerking op het voorblad van de rapportage van 16 juni 2022 dat het getelde aantal voertuigen niet kan kloppen. Op het voorblad staat dat de voertuiggrenzen niet juist zijn, omdat er teveel vrachtverkeer in de meting is geteld. De raad heeft gewezen op de verklaring van de opsteller van de rapportage dat de infrarood meetapparatuur niet alle type voertuigen

kan onderscheiden en soms een bestelbus aanmerkt als vrachtwagen. Deze onjuiste registratie van het type voertuigen doet volgens de opsteller van de rapportage echter niet af aan het aantal getelde voertuigen. De Afdeling ziet geen aanleiding de raad hierin niet te volgen. De Afdeling overweegt tot slot dat de omstandigheid dat in het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï van een veel hogere intensiteit op de Kerkstraat is uitgegaan ook niet maakt dat de raad zich niet heeft kunnen baseren op de resultaten van de telling uit 2022. In het akoestisch onderzoek is, zo heeft de raad in zijn verweerschrift toegelicht, gebruik gemaakt van verkeerscijfers uit een regionaal verkeersmodel, waarin is uitgegaan van een situatie in 2032. Voor de gevolgen van wegverkeerslawaaï is uitgegaan van een toekomstig worst case scenario, wat voor de beoordeling van de verkeerstoename van de voorziene ontwikkeling geen representatieve cijfers oplevert.

Of de raad bij het bepalen van de capaciteit van de Kerkstraat deze straat heeft kunnen vergelijken met andere straten in de gemeente kan naar het oordeel van de Afdeling in midden worden gelaten. [appellant A] en anderen hebben niet concreet gemaakt dat, uitgaande van een bestaande verkeersintensiteit van 1.500 motorvoertuigen per etmaal, de Kerkstraat een beperkte toename van 85 verkeersbewegingen per etmaal niet zou kunnen verwerken. Dat zij zelf schatten dat er in de Kerkstraat nog geen 1.000 motorvoertuigen per etmaal kunnen rijden, vindt de Afdeling onvoldoende om te twijfelen aan het onderzoek waar de raad bij zijn besluitvorming van is uitgegaan.

De Afdeling is, gelet op het voorgaande, van oordeel dat de raad zich op het standpunt heeft kunnen stellen dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de verkeersafwikkeling in de Kerkstraat.

Het betoog slaagt niet.

8. [appellant A] en anderen betogen dat het plan niet in voldoende parkeerplaatsen voorziet om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte vanwege de voorziene nieuwe woningen. Zij vrezen dat daardoor, gelet op het tekort aan parkeerplaatsen in de bestaande situatie, meer parkeeroverlast in de omgeving ontstaat. Zij voeren aan dat de raad niet heeft kunnen uitgaan van een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning en ten onrechte geen rekening heeft gehouden met de benodigde 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers. Zij voeren ook aan dat, gelet op het feit dat de bij de woningen aanwezige opritten zullen worden gebruikt als parkeerplaats, reductiefactoren hadden moeten worden toegepast. Zij voeren verder aan dat, gelet op de afmetingen van de toegangsweg en parkeervakken, niet alle in het plangebied te realiseren parkeerplaatsen bruikbaar zullen zijn. Zij voeren tot slot aan dat de ontwikkeling leidt tot verlies van, zoals ter zitting aangegeven, drie openbare parkeerplaatsen die in strijd met de Nota parkeernormen, niet worden gecompenseerd.

8.1. Het gemeentelijk parkeerbeleid is opgenomen in de Nota parkeernormen 2018. Daarin staat onder meer dat de parkeerbehoefte van een nieuwbouwontwikkeling wordt berekend op basis van de parkeernormen zoals genoemd in bijlage 2 van de Nota en dat, indien als gevolg van het nieuwbouwproject binnen de projectgrenzen bestaande parkeerplaatsen komen te vervallen, die een functie voor de lokale parkeerbehoefte vervullen, deze parkeerplaatsen moeten worden gecompenseerd.

De raad is uitgegaan van de in bijlage 2 van de Nota genoemde minimale parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning voor twee-onder-een-kap woningen en 1,6 parkeerplaatsen per woning voor de tussen-/hoekwoningen. Volgens de raad zijn er voor de ontwikkeling afgerond 20 parkeerplaatsen nodig. Binnen het plangebied zullen 22 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, zodat aan de gestelde parkeernorm wordt voldaan. De raad wijst erop dat in de

algemene bouwregels een regeling is opgenomen waarmee geregeld is dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid, ook bij toekomstige veranderingen.

8.2. Artikel 11.4 van de planregels luidt:

"a. Voor zover in hoofdstuk 2 geen specifieke parkeernormen zijn opgenomen, dient bij het wijzigen van het bestaande gebruik en/of het bouwen op grond van de regels in hoofdstuk 2, voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen 2018' van de gemeente Kaag en Braassem of het beleid dat daarop volgt.

b. Van het bepaalde onder a kan worden afgeweken indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid."

8.3. De Afdeling stelt voorop dat het voorliggende plan geen oplossing hoeft te bieden voor een eventueel bestaand parkeertekort rondom het plangebied (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 4 september 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:3056](#)). Het plan dient te voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de ontwikkelingen binnen het plangebied, zodat de bestaande parkeerdruk niet toeneemt.

8.4. In de Nota parkeernormen zijn voor de verschillende type woningen minimum en maximum parkeernormen opgenomen. [appellant A] en anderen hebben niet geconcretiseerd waarom de raad bij de berekening van de parkeerbehoefte niet heeft mogen uitgaan van de minimum parkeernorm. De Afdeling overweegt verder dat, zoals [appellant A] en anderen op de zitting ook hebben erkend, uit de Nota parkeernormen volgt dat in de parkeernormen het aandeel van bezoekers, namelijk 0,3 parkeerplaats per woning, is verdisconteerd. Uit de in de plantoelichting opgenomen berekening van de parkeerbehoefte volgt verder dat de raad rekening heeft gehouden met het feit dat de op de oprit van de woningen aan te leggen parkeerplaats niet voor 100% meetelt in de berekening. Gelet op voorgaande ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad zich niet op het standpunt heeft kunnen stellen dat de parkeerbehoefte, afgerond, 20 parkeerplaatsen is.

Wat [appellant A] en anderen over de afmetingen van de parkeervakken en de toegangsweg hebben aangevoerd, geeft de Afdeling geen aanleiding om de raad niet te volgen in zijn standpunt dat voldoende parkeerplaatsen met de vereiste afmetingen binnen het plangebied kunnen worden aangelegd.

[appellant A] en anderen hebben tot slot niet aannemelijk gemaakt dat het plan ertoe leidt dat er parkeerplaatsen komen te vervallen die niet zullen worden gecompenseerd. De Afdeling overweegt ten eerste dat [appellant A] en anderen niet concreet hebben gemaakt dat er door de bouw van de woningen drie openbare parkeerplaatsen komen te vervallen. De Afdeling wijst er in dit verband op dat de raad in zijn verweerschrift heeft toegelicht dat er ter hoogte van het plangebied in de bestaande situatie vier langspaarkeerplaatsen aan de Kerkstraat liggen. Niet in geschil is dat door de aanleg van een extra inrit aan de noordzijde van het plangebied de daar aanwezige parkeerplaats zal komen te vervallen. Gelet op de stukken van het dossier, acht de Afdeling het niet uitgesloten dat met de aanleg van de toegangsweg ook een parkeerplaats aan de zuidzijde van het plangebied komt te vervallen. De Afdeling overweegt evenwel dat er in het plangebied 22 parkeerplaatsen zullen worden aangelegd, dus twee meer dan voor de woningbouw nodig is. De raad en NU Projectontwikkeling hebben op de zitting aangegeven dat het plangebied openbaar gebied is, zodat ook anderen dan de bewoners van de nieuwe woningen van de parkeerplaatsen in het plangebied gebruik kunnen maken. De raad heeft daar nog aan toegevoegd dat NU Projectontwikkeling zo nodig expliciet twee parkeerplaatsen in het plangebied als openbare parkeerplaatsen kan aanwijzen.

Gelet hierop volgt de Afdeling [appellant A] en anderen niet in hun stelling dat de ontwikkeling leidt tot een verlies aan parkeerplaatsen die niet zullen worden gecompenseerd. 8.5. Gelet op het voorgaande, ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad zich niet op het standpunt heeft mogen stellen dat op voorhand geen twijfel bestaat dat overeenkomstig artikel 11.4 van de planregels binnen het plangebied kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Het betoog slaagt niet.

9. [appellant A] en anderen betogen dat het bestemmingsplan niet voorziet in voldoende watercompensatie. Zij voeren aan dat de oppervlakte aan verharding in de bestaande en nieuwe situatie niet juist is vastgesteld. Er wordt daardoor volgens hen ten onrechte uitgegaan van een toename aan verharding van slechts 15,7 m². Volgens hen is de toename meer dan 500 m², waardoor er op grond van de regels van het Hoogheemraadschap Rijnland watercompensatie moet plaatsvinden. Ter onderbouwing van hun betoog wijzen zij op de rapportage 'Planologische analyse' van 8 december 2023, opgesteld door hun gemachtigde.

9.1. In paragraaf 4.3 van de plantoelichting is ingegaan op de waterhuishouding. Daarin is onder meer ingegaan op de Keur en de uitvoeringsregels van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Er staat dat volgens de regels van het Hoogheemraadschap een toename aan verharding van meer dan 500 m² in de vorm van nieuw open water moet worden gecompenseerd. Een toename aan verharding zorgt er namelijk voor dat het regenwater sneller op het oppervlaktewater zal afstromen. Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat er geen verslechtering van de huidige situatie mag optreden. Volgens de raad blijkt uit de door NU Projectontwikkeling overgelegde gegevens dat er sprake is van een toename aan verharding van 15,7 m², wat betekent dat er niet gecompenseerd hoeft te worden.

9.2. NU Projectontwikkeling heeft naar aanleiding van het betoog van [appellant A] en anderen nader onderzoek laten uitvoeren door Van Wilsum Van Loon Architecten. De resultaten daarvan zijn neergelegd in een notitie van 24 juli 2024. In die notitie staat dat in de bestaande situatie sprake was van een verhard oppervlak van 1.078 m². In de nieuwe situatie is, als wordt uitgegaan van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden, het verhard oppervlak 1.996 m². Als wordt uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden, is er sprake van een verhard oppervlak van 2.349 m². Dat betekent, zo staat in de notitie, dat de nieuwe ontwikkeling leidt tot een toename aan verharding van 918 m² dan wel 1.271 m². Dat is meer dan 500 m², zodat op grond van de regels van het Hoogheemraadschap minstens 15% van de toename aan verharding moet worden gecompenseerd. Het is volgens de notitie mogelijk om aan de westkant van het plangebied 137,7 m² dan wel 190,7 m² aan oppervlaktewater toe te voegen. Dit is toegestaan binnen de bestemming "Wonen". Andere opties binnen het plangebied zijn het gebruiken van half-verharding of het maken van groendaken.

9.3. De raad heeft op de zitting aangegeven dat hij, gelet op deze notitie, zijn eerdere standpunt dat de toename aan verharding minder dan 500 m² is en er daarom geen compensatie hoeft plaats te vinden, niet handhaaft. De Afdeling is, gelet hierop, van oordeel dat het besluit van 18 december 2023 wat dit onderdeel betreft niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. De raad heeft daardoor zijn standpunt dat watercompensatie niet nodig is, niet toereikend gemotiveerd.

Het betoog slaagt.

10. [appellant A] en anderen betogen dat de voorgenomen ontwikkeling nadelige gevolgen heeft voor het bedrijf op het naastgelegen perceel [locatie 1]. Zij wijzen erop dat op het perceel een praktijk gericht op de behandeling van fysieke, psychische en emotionele klachten, aanwezig is. De behandeling vindt, indien nodig, ook in de tuin plaats. Woningen op korte afstand is funest, aldus [appellant A] en anderen.

10.1. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat op het perceel [locatie 1] de bestemming "Wonen" rust, waarbij een aan huis verbonden beroep is toegestaan. Op het perceel waarvoor het bestemmingsplan "Kerkstraat 1-2" is vastgesteld gold ook de bestemming "Wonen". Er worden in het bestemmingsplan "Kerkstraat 1-2" weliswaar meer woningen toegestaan, maar de functie blijft gelijk. De raad heeft erop gewezen dat een aan huis verbonden beroep, zoals de oefentherapiepraktijk aan de [locatie 1], alleen is toegestaan wanneer dit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Juist vanuit dat perspectief kunnen verschillende woonfuncties, al dan niet met een aan huis verbonden beroep, naast elkaar bestaan. Volgens de raad is de eventuele impact van het bestemmingsplan op de praktijk en de gezondheid van de cliënten van deze praktijk niet zodanig dat dit redelijkerwijs had moeten leiden tot een ander plan.

De Afdeling ziet geen grond voor het oordeel dat de raad zich niet op dit standpunt heeft kunnen stellen. Het betoog slaagt niet.

11. [appellant A] en anderen betogen dat het bestemmingsplan ten onrechte geen grenzen stelt aan het vergunningvrij bouwen in het plangebied.

11.1. Het is vaste rechtspraak van de Afdeling dat het niet aanvaardbaar is om met een planregeling in zijn algemeenheid, dus zonder acht te slaan op de locatie-specifieke omstandigheden, vergunningvrij bouwen aan banden te leggen. De raad moet dan ook deugdelijk motiveren dat een dergelijke planregeling, gelet op de locatie-specifieke omstandigheden uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is.

11.2. De raad heeft erop gewezen dat Oude Wetering zich kenmerkt door lintbebouwing met aan elkaar grenzende woonerven. Het bestemmingsplan is gesitueerd op een terrein waar al grotendeels een woonbestemming met vergunningvrije bouw mogelijkheden gold. Het bestemmingsplan maakt dit volgens de raad niet anders. Volgens de raad zijn daarom de locatie-specifieke omstandigheden niet zodanig dat het uitsluiten van vergunningvrij bouwen gerechtvaardigd is. [appellant A] en anderen hebben dit niet bestreden. De Afdeling ziet geen grond voor het oordeel dat de raad zich niet op dit standpunt heeft mogen stellen.

Het betoog slaagt niet.

12. Voor zover [appellant A] en anderen vrezen voor schade aan hun huizen als gevolg van het heien voor de fundering van de voorziene woningen overweegt de Afdeling dat dit betoog niet gaat over het plan zelf maar over de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in deze procedure niet aan de orde komen. De Afdeling bespreekt deze beroepsgrond daarom niet inhoudelijk. Geheel ten overvloede wijst de Afdeling er nog op dat de raad in de Zienswijzennota heeft aangegeven dat uit een uitgevoerd geotechnisch onderzoek naar voren is gekozen dat een paalsysteem gekozen moet worden waarbij heipalen trillingvrij middels een boorschroefmethode worden aangebracht. Volgens de raad worden voorafgaand aan het heien bouwkundige opnames gedaan van de belendingen zodat schade die onverhoopt zou ontstaan, is verzekerd bij de aannemer.

Overige gronden

13. De voorzieningenrechter heeft in zijn uitspraak van 8 april 2024 een voorlopig oordeel gegeven over de beroepsgronden van [appellant A] en anderen over de inconsistente besluitvorming, het gemeentelijk beleid, de ophoging van het plangebied, het uitgevoerde akoestisch onderzoek, de gevolgen van de ontwikkeling voor de treurwilg, de bereikbaarheid van het plangebied voor hulpdiensten en de voorwaardelijke verplichting inzake het slopen van silo's en een schuur. De Afdeling ziet geen aanleiding om anders over deze gronden te oordelen dan de voorzieningenrechter over deze gronden heeft gedaan. Deze betogen slagen niet.

Conclusie

14. Zoals hiervoor onder 9.3 is overwogen, is het besluit van 18 december 2023, voor zover dat gaat over de waterhuishouding, niet zorgvuldig voorbereid en niet toereikend gemotiveerd. Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de Afdeling de raad opdragen om binnen 12 weken na verzending van deze uitspraak alsnog te motiveren dat de waterhuishouding in het plan afdoende is geregeld, dan wel een gewijzigd of nieuw besluit te nemen. De raad moet de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mededelen en een eventueel gewijzigd besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendmaken en mededelen. Afdeling 3.4 van de Awb hoeft bij de voorbereiding van een gewijzigd of nieuw besluit niet opnieuw te worden toegepast.

15. 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 Kaag en Braassem op om binnen 12 weken na verzending van deze tussenuitspraak:

- met inachtneming van overweging 14 het daar omschreven gebrek in het besluit van 18 december 2023 te herstellen en
- de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mede te delen en een eventueel gewijzigd besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. P.H.A. Knol, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. N.D.T. Pieters, griffier.

w.g. Knol

lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Pieters

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 23 oktober 2024