

AFDELING  
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

Historische Vereniging Maasland, gevestigd te Maasland, gemeente  
Midden-Delfland, en Midden-Delfland Vereniging, gevestigd te Delft,  
appellanten,

en

de raad van de gemeente Midden-Delfland,  
verweerder.

### Procesverloop

Bij besluit van 26 september 2023 heeft de raad het bestemmingsplan "Maaslandse Zoom" (hierna: het bestemmingsplan) vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben de Historische Vereniging Maasland en Midden-Delfland Vereniging beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Historische Vereniging Maasland en Midden-Delfland Vereniging hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak behandeld op een zitting van 24 mei 2024, waar Historische Vereniging Maasland, vertegenwoordigd door P.G.M. Houtenbos, en Midden-Delfland Vereniging, vertegenwoordigd door mr. L.P.M. Heijdra, en de raad, vertegenwoordigd door H.J. Habermehl en A. Hoeksema, zijn verschenen. Voorts is op de zitting BPD Ontwikkeling B.V., vertegenwoordigd door mr. J.C. Ellerman, advocaat te Amsterdam, en L.M. van de Leur, als partij gehoord.

### Overwegingen

#### *Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet*

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

Het ontwerpplan is op 30 maart 2023 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet, zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

#### *Inleiding*

2. Het plan voorziet in de mogelijkheid om vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, rijtjeswoningen en gestapelde woningen op een perceel aan de dorpsrand van Maasland te realiseren. Het perceel bevindt zich aan de Hofsingel, die ten westen van het plangebied is gelegen. Het plangebied bevindt zich ten noorden van de Commanderie en sportvelden en ten zuiden van de begraafplaats en een school voor vmbo van Lentiz. Aan beide zijden van het perceel ligt een bestaande watergang.

De Historische Vereniging Maasland en de Midden-Delfland Vereniging kunnen zich niet verenigen met de maximaal toegestane bouwhoogte van de gestapelde woningen en hebben daarom beroep ingesteld.

*Ontvankelijkheid*

3. De raad stelt zich op het standpunt dat het beroep niet-ontvankelijk is, omdat Historische Vereniging Maasland en Midden-Delfland Vereniging geen belanghebbenden zijn als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb), in samenhang gelezen met het derde lid van dat artikel.

3.1. Bij uitspraak van 4 mei 2021, ECLI:NL:RVS:2021:953, onder 4.3 tot en met 4.8, heeft de Afdeling - tegen de achtergrond van het arrest van het Hof van Justitie van de Europese Unie van 14 januari 2021, Stichting Varkens in Nood, ECLI:EU:2021:7 - overwogen dat aan degene die bij een besluit geen belanghebbende is, maar die wel een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit op basis van de in het nationale omgevingsrecht gegeven mogelijkheid daartoe, in beroep niet zal worden tegengeworpen dat hij geen belanghebbende is.

3.2. Zoals de Afdeling heeft overwogen in haar uitspraak van 14 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:786, overweging 4.9, beschouwt de Afdeling als omgevingsrechtelijke zaken onder meer de zaken over besluiten op grond van de Wro.

3.3. De Afdeling stelt vast dat hier sprake is van een omgevingsrechtelijke zaak over een besluit op grond van de Wro. In dit geval is aan een ieder de mogelijkheid gegeven om over het ontwerpbesluit een zienswijze naar voren te brengen. Historische Vereniging Maasland en Midden-Delfland Vereniging hebben tegen het ontwerpbesluit een zienswijze naar voren gebracht. Gelet hierop kan voor de vraag of het beroep van Historische Vereniging Maasland en Midden-Delfland Vereniging ontvankelijk is in het midden blijven of zij als belanghebbenden zijn aan te merken, omdat het niet zijn van belanghebbende hen in beroep niet zou kunnen worden tegengeworpen.

3.4. Het beroep is ontvankelijk.

*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.

*Bouwhoogte*

5. Historische Vereniging Maasland en Midden-Delfland Vereniging betogen dat de maximaal toegestane bouwhoogten van 14,5 m en 17,5 m voor de in het oosten van het plangebied te realiseren

appartementengebouwen in strijd zijn met de Omgevingsvisie 1.0 Midden-Delfland (hierna: de Omgevingsvisie). Zij stellen dat de Omgevingsvisie spreekt van maximaal vier bouwlagen, oftewel ongeveer 12 m. De passage *“bebouwing hoger dan vier bouwlagen, lange aaneengesloten bebouwingswanden of stedelijke gesloten bouwblokken vinden we echter nergens passend binnen onze gemeente”* duidt volgens Historische Vereniging Maasland en Midden-Delfland Vereniging op een absolute grens, die volgens hen ruimschoots wordt overschreden. Volgens hen dient de raad zich op dit punt aan de Omgevingsvisie te houden, nu die tevens een uitwerking is van de “Visie Gebiedstafel Bijzonder Provinciaal Landschap Midden-Delfland, mei 2021”, die ziet op de kwaliteiten van het Bijzonder Provinciaal Landschap Midden-Delfland.

Daarnaast stellen Historische Vereniging Maasland en Midden-Delfland Vereniging dat de maximaal toegestane bouwhoogten van 14,5 en 17,5 m sowieso te groot zijn en dat de raad onvoldoende heeft gemotiveerd waarom wordt vastgehouden aan die bouwhoogten. Zij voeren aan dat de gebouwen aan de rand van het open weidegebied zullen staan en vanuit verschillende richtingen het zicht zullen domineren. Zij voeren aan dat dit niet past in het dorpsilhouet, waarin tot nu toe alleen de kerktorens uitsteken. De woontorens zullen de kwaliteit van de beoogde zichtlijn tenietdoen en een dissonant zijn in het landschap van de Commandeurspolder. Verder bestaat de woonbebouwing in het dorp vooral uit laagbouw met enkele gestapelde woningen van ten hoogste vier lagen. Deze gestapelde woningen hebben een bouwhoogte van ongeveer 12 m, waardoor het hoogste voorgenomen appartementengebouw bijna 6 m hoger is.

Historische Vereniging Maasland en Midden-Delfland Vereniging verzoeken daarom de maximaal toegestane bouwhoogte voor de gestapelde woningen aan de oostzijde van het plangebied terug te brengen naar 12 m, vergelijkbaar met de appartementsgebouwen in de naastgelegen Commanderij.

5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat hij bij het vaststellen van een bestemmingsplan rekening houdt met gemeentelijk beleid maar daar ook gemotiveerd van mag afwijken. Die mogelijkheid om af te wijken geldt volgens de raad ook voor de structuurvisie (Omgevingsvisie). In dit geval heeft hij hiervan gebruik gemaakt.

De reden om af te wijken van de structuurvisie is dat het plangebied een van de schaarse locaties in Maasland is om woningbouw te realiseren en er een grote behoefte bestaat aan onder meer gelijkvloerse woningen. Tegelijkertijd vraagt een zorgvuldige inpassing van het plan om het creëren van een brede zichtlijn over de lengteas van het plangebied die een openheid creëert die zorgt voor een directe relatie tussen het stedelijke gebied en het buitengebied. Volgens de raad wordt met maximaal toegestane bouwhoogten van 14,5 en 17,5 m voor de in het oosten van het plangebied te realiseren appartementengebouwen rekening gehouden met de lokale woningbehoefte en een sluitende grondexploitatie.

De raad stelt zich op het standpunt dat het met het oog op de stedenbouwkundige inpassing van het plan niet nodig is om de maximaal toegestane bouwhoogte te reduceren. De raad stelt dat al vanaf de eerste planvorming van de Maaslandse Zoom rekening is gehouden met zowel het

open polderlandschap als het dorpskarakter van Maasland. De raad heeft naar voren gebracht dat veel aandacht is besteed aan de stedenbouwkundige opzet en de ruimtelijke kwaliteit en dat daarom het "gebiedspaspoort Maaslandse Zoom" is opgesteld. Daarnaast is het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan "De Maaslandse Zoom" opgesteld. De bewuste keuze is gemaakt om de hoogte van de gebouwen toe te laten nemen richting de dorpsrand, waarmee de woningen wat betreft typologie, korrelgrootte en bouwhoogte goed aansluiten bij de al bestaande bebouwing nabij het plangebied. Volgens de raad conformeert het westelijke deel van het plangebied zich aan het historische bouwlint in de kern van Maasland, alsook aan de directe omgeving. In het oostelijke deel van het plangebied neemt de maximaal toegestane bouwhoogte geleidelijk toe tot een maximale hoogte achter de boomkruinen langs de dorpsrand. De locatie van het hoogste appartementengebouw van 17,5 m is bewust gesitueerd in de zuidoostelijke hoek van het plangebied, daar waar de hoogste bomen staan. Het lagere appartementengebouw van 14,5 m vormt een stapsgewijze en ruimtelijke overgang naar het naastgelegen schoolcomplex.

Daarnaast stelt de raad dat ook na de realisatie van dit plan de kerktorens, de bomen en de molens het voornaamste ongewijzigde aanzicht blijven vormen van Maasland en dat de zichtlijnen vanaf de historische kerkenpaden op het dorp niet negatief beïnvloed worden door de appartementengebouwen.

5.2. In het oosten van het plangebied zijn in het plan twee bestemmingsvlakken opgenomen met de bestemming "Wonen" en onder meer de aanduiding "gestapeld". Dit maakt de bouw van gestapelde woningen mogelijk. Voor het noordelijk gelegen vlak geldt een maximaal toegestane bouwhoogte van 14,5 m en voor het ten zuiden daarvan gelegen vlak geldt een maximaal toegestane bouwhoogte van 17,5 m.

5.3. In de Omgevingsvisie is in paragraaf 3.3.2 de volgende tekst opgenomen:

"Ruimte voor grootschalige uitbreidingslocaties is er niet in onze gemeente; we willen het buitengebied immers open houden. Dit betekent niet dat er helemaal geen uitbreiding plaats kan vinden. Maar een eventuele uitbreiding van de dorpen vindt wel altijd plaats via maatwerk. Daarbij streven we primair naar een stedenbouwkundig en landschappelijk passende aansluiting op de bestaande context van de dorpsranden en het open landschap. Hierop stemmen we vervolgens de omvang en proportionaliteit van eventuele uitbreidingen af. Maar we zoeken voor nieuwe woningen vooral binnenstedelijke locaties om te verdichten, zoals de Maaslandse Zoom in Maasland. De kleine schaal en menselijke maat die onze dorpen kenmerken blijven daarbij het uitgangspunt. Ook hier geldt dat dit altijd maatwerk is en dat de bebouwing wat betreft situering, hoogte, korrelgrootte en bouwmassa passend aan moet sluiten op de bestaande lokale context. Dit betekent dat er afhankelijk van die context best ruimte kan zijn voor gestapelde bebouwing. Bebouwing hoger dan vier bouwlagen, lange aaneengesloten bebouwingswanden of stedelijke gesloten bouwblokken vinden we echter nergens passend binnen onze gemeente."

5.4. Tussen partijen is niet in geschil dat het in ieder geval met een maximaal toegestane bouwhoogte van 17,5 m mogelijk is om bebouwing te realiseren hoger dan vier bouwlagen. De raad is met dit plan in zoverre dan ook afgeweken van de Omgevingsvisie, waarin staat dat bebouwing hoger dan vier bouwlagen nergens passend wordt gevonden binnen de gemeente. Met een deugdelijke motivering mag de raad afwijken van een structuurvisie. Uit de hiervoor weergegeven motivering van de raad valt af te leiden dat de reden voor afwijking met name is gelegen in de wens om te voorzien in de behoefte aan onder meer gelijkvloerse woningen, die door Historische Vereniging Maasland en Midden-Delfland Vereniging overigens niet wordt bestreden. Daarbij heeft een rol gespeeld dat er in het plangebied met het oog op de ruimtelijke inpassing ook ruimte moet zijn voor een brede zichtlijn over de lengteas van het plangebied en dat de wens bestaat om de woningen in het westelijke deel van het plangebied goed aan te laten sluiten bij de bestaande bebouwing. Verder heeft de raad mee laten wegen dat de bebouwing met een maximaal toegestane bouwhoogte van 17,5 m grotendeels van het buitengebied zal worden afgeschermd door reeds aanwezige bomen, die juist op die plek het hoogst zijn.

Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad hiermee deugdelijk gemotiveerd waarom hij met het opnemen van een maximaal toegestane bouwhoogte van 17,5 m is afgeweken van de Omgevingsvisie, voor zover daarin is vermeld dat bebouwing hoger dan vier bouwlagen nergens in de gemeente passend wordt gevonden. Verder heeft de raad zich redelijkerwijs op het standpunt mogen stellen dat de maximaal toegestane bouwhoogten van 14,5 en 17,5 m in dit geval in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. De raad heeft daarbij, ook met het oog op de kwaliteiten van het Bijzonder Provinciaal Landschap Midden-Delfland, betekenis mogen toekennen aan de afschermende werking van ter plaatse aanwezige bomen.

Voor zover de Historische Vereniging Maasland en Midden-Delfland Vereniging hebben aangevoerd dat de raad deze maximaal toegestane bouwhoogten had kunnen voorkomen door elders in het plangebied voor wat hogere bebouwing te kiezen, overweegt de Afdeling dat de raad bij het maken van haar afwegingen beleidsruimte heeft en dat de Afdeling de gemaakte afweging, waarbij ook rekening is gehouden met al aanwezige bebouwing, niet onredelijk acht.

De afstand tussen de gronden waar gestapelde woningen met een maximaal toegestane bouwhoogte van 14,5 en 17,5 m mogelijk worden gemaakt, bedraagt ongeveer 20 m. Aan de tussenliggende gronden is in het plan de bestemming "Groen" toegekend. Voor zover Historische Vereniging Maasland en Midden-Delfland Vereniging stellen dat de beoogde zichtlijn teniet zal worden gedaan, is de Afdeling van oordeel dat de raad voldoende heeft gemotiveerd dat de stedenbouwkundige opzet voorziet in een brede zichtlijn over de lengteas van het plangebied en dat deze zichtlijn een openheid creëert die zorgt voor een directe relatie tussen het stedelijke gebied en het buitengebied. Verder heeft de raad zich redelijkerwijs op het standpunt mogen stellen dat de maximaal toegestane bouwhoogten van 14,5 m en 17,5 m voor de bebouwing aan de oostzijde van het plangebied daar geen afbreuk aan doen.

5.5. Het betoog slaagt niet.

5.6. Nu het betoog niet slaagt, zal de Afdeling niet ingaan op de vraag of de relativiteit aan een vernietiging van het bestreden besluit in zoverre in de weg staat.

**Conclusie**

6. Het beroep is ongegrond.
7. De raad hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart het beroep ongegrond.

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

w.g. Verheij  
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Lap  
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 3 juli 2024

288-1037

Verzonden: 3 juli 2024