



Uitspraak 201309345/1/R2

Datum van uitspraak: woensdag 14 januari 2015

Tegen: de raad van de gemeente IJsselstein

Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Utrecht

201309345/1/R2.

Datum uitspraak: 14 januari 2015

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

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

1. [appellant sub 1], wonend te IJsselstein,
 2. [appellant sub 2], wonend te IJsselstein,
- appellanten,

en

de raad van de gemeente IJsselstein,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 4 juli 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Landelijk gebied noord en zuid" (hierna: het plan) gewijzigd vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1] en [appellant sub 2] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 17 oktober 2014, waar [appellant sub 1] en de raad, vertegenwoordigd door N.E.C. Versteegh, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts is [partij] ter zitting als partij gehoord.

Overwegingen

1. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb, voor zover hier van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

3. Het plan voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor nagenoeg het hele buitengebied van de gemeente IJsselstein.

Het beroep van [appellant sub 1]

4. [appellant sub 1] richt zich tegen het plandeel met de bestemming "Wonen" dat betrekking heeft op het aan zijn perceel grenzende perceel aan de [locatie 1]. Hij betoogt dat de planregels in artikel 23 ten behoeve van de bestemming "Wonen", alsmede dat de algemene gebruiksregels in artikel 34, onvoldoende zekerheid bieden dat hij geen nadelige gevolgen zal ondervinden van de op het perceel aan de [locatie 1] toegestane bedrijfsactiviteiten aan huis, waaronder een theeschenkerij. Hij vreest dat deze bedrijfsactiviteiten aan huis geluidhinder en verkeer- en parkeeroverlast tot gevolg hebben en dat deze activiteiten een negatieve invloed zullen hebben op zijn privacy. Volgens [appellant sub 1] heeft de raad zijn belang bij behoud van een goede kwaliteit van de leefomgeving onvoldoende meegewogen in de belangenafweging.

In verband met het voorgaande voert hij aan dat onduidelijk is op welke wijze de bepalingen in artikel 23 van de planregels omtrent niet-publieksgerichte en publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten binnen de bestemming "Wonen" zich verhouden tot de in artikel 34, lid 34.2, van de planregels opgenomen algemene gebruiksregel ten aanzien van aan huis verbonden beroeps- of kleinschalige bedrijfsactiviteiten en tot de in artikel 34, lid 34.3, onder 34.3.4, sub b, van de planregels opgenomen theeschenkerij als niet-agrarische nevenactiviteit. Wat betreft artikel 34, lid 34.2, van de planregels stelt [appellant sub 1] dat onduidelijk is welke aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan op grond van dit artikellid. Bovendien zijn de voorwaarden voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 34, lid 34.3, onder 34.3.4, sub b, van de planregels ten behoeve van de nevenactiviteit theeschenkerij bij burgerwoningen pas na de planvaststelling door het college van burgemeester en wethouders ingevuld, aldus [appellant sub 1].

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de in het plan toegestane publieksgerichte activiteiten bij burgerwoningen, zoals een theeschenkerij, passen in het buitengebied en dat deze bijdragen aan de economische vitaliteit ervan. Hij heeft een theeschenkerij slechts door middel van de afwijkingsbevoegdheid voor een nevenfunctie bij een burgerwoning toegestaan, zodat bij een aanvraag om omgevingsvergunning kan worden beoordeeld of voor omwonenden geen onevenredige overlast zal ontstaan. De aantrekkende werking van auto's zal volgens de raad beperkt zijn, nu een theeschenkerij met name door fietsers en wandelaars zal worden bezocht.

4.2. Ingevolge artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aan te geven regels.

4.3. Ingevolge artikel 1, lid 1.7, van de planregels wordt onder een aan huis verbonden beroep verstaan: een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, uitgezonderd prostitutie, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Ingevolge lid 1.41 wordt onder niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit verstaan: een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publieksgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

Ingevolge lid 1.45 wordt onder een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis verstaan: een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publiekaantrekkende werking hebben en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan.

Ingevolge artikel 23, lid 23.1, aanhef en onder a en b, zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden onder meer bestemd voor het bestaande aantal woningen en een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Ingevolge lid 23.4, onder 23.4.1, is binnen de bestemming "Wonen" het gebruik van een deel van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat dit nooit meer mag bedragen dan 60 m²;
- b. degene die de activiteit in de woning of het daarbij behorende bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. aan huis verbonden activiteiten die vallen onder categorie 1 en 2 van de "Staat van Bedrijfsactiviteiten" zijn toegestaan, voor zover ze voldoen aan de hiervoor genoemde criteria.

Ingevolge lid 23.5, onder 23.5.1, kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 23.1, teneinde binnen een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat dit nooit meer mag bedragen dan 60 m²;
- b. degene die de activiteit in de woning of het daarbij behorende bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en de parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in de woonomgeving;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit, met een maximum van 15% van de omzet;
- f. aan huis verbonden activiteiten die vallen onder categorie A van de "Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging" zijn toegestaan, voor zover ze voldoen aan de hiervoor genoemde criteria.

4.4. Voorts zijn op de in geding zijnde gronden de algemene gebruiksregels van artikel 34 van de planregels van toepassing.

Ingevolge artikel 34, lid 34.1, wordt een viertal soorten gebruik van gronden als verboden gebruik aangemerkt.

Ingevolge lid 34.2 wordt onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 34.1 in ieder geval niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen voor aan-huis-verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mits:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor- en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit ten hoogste 60 m² bedraagt;

- c. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. geen horeca of detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- f. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend.

In lid 34.3, onder 34.3.1, is "tabel 1: nevenfuncties" opgenomen, waarin in relatie tot de bestemmingen en bouwmogelijkheden is vermeld welke (bedrijfsmatige) nevenfuncties op bouwvlakken passend/toelaatbaar zijn, met inachtneming van de daarbij behorende regels. Een theeschenkerij ter plaatse van de bouwvlakken met de bestemming "Wonen" is niet in "tabel 1: nevenfuncties" opgenomen.

Ingevolge lid 34.3, onder 34.3.4, sub b, kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 34.3.1 "tabel 1: nevenfuncties" voor het realiseren van een theeschenkerij bij burgerwoningen (woningen op gronden aangewezen met de bestemming "Wonen" of "Bedrijf"), met dien verstande dat:

1. het toegestane aantal woningen niet mag worden uitgebreid;
2. nieuwbouw of vergroting van het bestaand bebouwd oppervlak niet is toegestaan;
3. het bebouwde oppervlak voor een "theeschenkerij" ten hoogste 60 m² bedraagt;
4. een terras is toegestaan, mits deze functioneel is verbonden met de theeschenkerij;
5. de oppervlakte van een terras ten hoogste 40 m² bedraagt;
6. het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclame-uitingen is toegestaan, mits deze in overeenstemming zijn met de Provinciale Landschapsverordening;
7. op het eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
8. speelvoorzieningen zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van ten hoogste 2,5 m;
9. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

4.5. [appellant sub 1] woont in een twee-onder-een-kapwoning aan de [locatie 2]. Zowel zijn perceel aan de [locatie 2] als het perceel aan de [locatie 1], waarop de andere woning van de twee-onder-een-kapwoning zich bevindt, heeft de bestemming "Wonen". Beide percelen liggen binnen één bouwvlak. Aan de gronden die binnen het bouwvlak liggen, is de maatvoeringsaanduiding

"maximum aantal wooneenheden = 2" toegekend.

4.6. Ingevolge artikel 23, lid 23.4, onder 23.4.1, van de planregels is binnen de bestemming "Wonen" het gebruik van een deel van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit onder voorwaarden toegestaan. Een van die voorwaarden is dat de niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit valt onder categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De raad heeft in het verweerschrift en ter zitting erkend dat voornoemde bepaling verwijst naar de onjuiste Staat van Bedrijfsactiviteiten. De raad heeft te kennen gegeven dat met deze verwijzing meer mogelijk wordt gemaakt dan de gemeente wil toestaan in de regeling voor niet-publieksgerichte activiteiten. Artikellid 23.4, onder 23.4.1, aanhef en onder c, van de planregels moet volgens de raad verwijzen naar categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in

het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit wat dit onderdeel betreft niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

In zoverre slaagt het betoog.

4.7. Ingevolge artikellid 23.5, onder 23.5.1, van de planregels kan het bevoegd gezag onder voorwaarden een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 23.1, teneinde binnen een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis toe te staan. Niet in geschil is dat een theeschenkerij een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis is. De raad heeft ter zitting te kennen gegeven dat is beoogd om een theeschenkerij bij burgerwoningen alleen toe te staan als aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 34, lid 34.3, onder 34.3.4, sub b, van de planregels ten behoeve van een theeschenkerij als niet-agrarische nevenactiviteit is voldaan. De raad heeft derhalve niet beoogd om een theeschenkerij ook door middel van de in artikellid 23.5, onder 23.5.1, opgenomen afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van de bestemming "Wonen" mogelijk te maken. Derhalve moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit ook wat dit onderdeel betreft niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

In zoverre slaagt het betoog eveneens.

4.8. Ingevolge artikel 34, lid 34.2, van de planregels wordt onder voorwaarden onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 34.1 in ieder geval niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen voor aan-huis-verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Ten aanzien van het betoog van [appellant sub 1] dat onduidelijk is welke aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan op grond van dit artikellid, overweegt de Afdeling dat in dit artikellid geen onderscheid wordt gemaakt tussen niet-publieksgerichte en publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten. Voor zover artikellid 34.2 van de planregels verwijst naar het begrip 'kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten', overweegt de Afdeling dat dit begrip niet in de planregels is gedefinieerd en uit deze bewoordingen op zichzelf niet kan worden afgeleid dat uitsluitend niet-publieksgerichte activiteiten zijn bedoeld. Gelet hierop zijn ingevolge artikellid 34.2 van de planregels onder meer publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten bij woningen bij recht toegestaan, uitgezonderd horeca en detailhandel. Ter zitting is komen vast te staan dat de raad heeft beoogd publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten binnen de bestemming "Wonen" niet bij recht toe te staan, maar slechts door middel van een afwijkingsbevoegdheid. Gelet hierop heeft de raad in zoverre niet bestemd hetgeen hij heeft beoogd te bestemmen, zodat het bestreden besluit ook wat dit onderdeel betreft niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

In zoverre slaagt het betoog.

4.9. Ten aanzien van het betoog van [appellant sub 1] dat onduidelijk is op welke wijze de bepaling in artikellid 23.4, onder 23.4.1, van de planregels omtrent niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten binnen de bestemming "Wonen" zich verhoudt tot de in artikel 34, lid 34.2, van de planregels opgenomen algemene gebruiksregel ten aanzien van aan huis verbonden beroeps- of kleinschalige bedrijfsactiviteiten, overweegt de Afdeling het volgende. In artikellid 34.2 van de planregels worden andere voorwaarden gesteld dan aan deze activiteiten in artikellid 23.4, onder 23.4.1, van de planregels. Zo wordt in artikellid 34.2 van de planregels bijvoorbeeld niet verwezen naar een Staat van Bedrijfsactiviteiten en zijn aan-huis-verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ingevolge dit artikellid niet toegestaan in bijgebouwen behorende bij een woning. De raad heeft niet inzichtelijk gemaakt op welke wijze de voorwaarden in artikellid 23.4, onder 23.4.1, van de planregels zich verhouden tot de gestelde voorwaarden in artikellid 34.2 van de planregels.

Het betoog slaagt.

4.10. Ingevolge artikellid 34.3, onder 34.3.4, sub b, van de planregels kan het bevoegd gezag onder voorwaarden een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 34.3.1 "tabel 1: nevenfuncties" voor het realiseren van een theeschenkerij bij burgerwoningen. Wat betreft het betoog van [appellant sub 1] dat de voorwaarden voor toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid pas na de planvaststelling door het college van burgemeester en wethouders zijn ingevuld, overweegt de Afdeling het volgende.

Het plan is gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerpplan. In het raadsbesluit van 4 juli 2013 is onder punt 2 vermeld dat de raad heeft ingestemd met de aanpassingen die voortvloeien uit de beoordeling van de zienswijzen en met de ambtelijke wijzigingen zoals genoemd in hoofdstuk 3.3 van de 'Nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid', de oplegnotitie en met inachtneming van bepaalde preciseringen. Een van de preciseringen is dat onder verwijzing naar de Oplegnotitie nr. 2013 een afwijkingsbevoegdheid wordt gecreëerd voor theehuisjes en bed en breakfast-voorzieningen bij particulieren woningen in het buitengebied.

In het ontwerpplan was onder voorwaarden een theeschenkerij bij burgerwoningen in het landelijk gebied bij recht toegestaan. Mede naar aanleiding van de zienswijze van [appellant sub 1] is besloten een theeschenkerij bij burgerwoningen niet bij recht mogelijk te maken, maar door middel van een afwijkingsbevoegdheid met in ieder geval dezelfde voorwaarden als bedoeld in het ontwerpplan. Deze voorwaarden zijn dat het aantal toegestane woningen niet mag worden uitgebreid, dat nieuwbouw of vergroting van het bestaand bebouwd oppervlak niet is toegestaan, dat het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en/of neonreclame, lichtmasten en lichtbakken niet is toegestaan, dat op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, dat speelvoorzieningen zijn toegestaan en dat de maximale bouwhoogte van speelvoorzieningen 2,5 meter is.

Ingevolge de ambtelijke wijzigingen zoals genoemd in hoofdstuk 3.3 van de 'Nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid' dient naast voornoemde voorwaarden bij de bepaling in artikel 34 ten behoeve van het realiseren van een theeschenkerij bij burgerwoningen een regel te worden opgenomen, inhoudende dat moet worden voldaan aan de regels voor bedrijven aan huis. Voorts is in de ambtelijke wijzigingen opgenomen dat het maximale oppervlak voor een theeschenkerij bij een woning 60 m² is en dat de regels in het bestemmingsplan aanvullend zijn op de regeling voor bedrijven aan huis in dit specifieke geval. Daarnaast hebben de ambtelijke wijzigingen betrekking op reclame-uitingen. Hierover is vermeld dat in de verschillende artikelen moet worden opgenomen dat reclame-uitingen zijn toegestaan mits deze in overeenstemming zijn met de Provinciale Landschapsverordening.

4.11. Gelet op het hiervoor onder 4.10 overwogene, in samenhang gelezen met artikel 34, lid 34.3, onder 34.3.4, sub b, van de planregels, stelt de Afdeling vast dat de in dit artikellid onder 4, 5 en 9 genoemde voorwaarden, inhoudende dat een terras is toegestaan, mits deze functioneel is verbonden met de theeschenkerij, dat de oppervlakte van een terras ten hoogste 40 m² bedraagt en dat de belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad, niet in het ontwerpplan waren opgenomen. Ook in het raadsbesluit van 4 juli 2013, in de beoordeling van de zienswijzen, in de ambtelijke wijzigingen bij de zienswijzennota en in de oplegnotitie worden deze voorwaarden niet genoemd. Gelet hierop heeft de raad de in artikellid 34.3, onder 34.3.4, sub b, onder 4, 5 en 9 genoemde afwijkingsvoorwaarden niet bij besluit vastgesteld. De raad heeft dit ter zitting erkend. De planregeling stemt in zoverre niet overeen met het plan zoals de raad dat heeft vastgesteld. Het staat de raad, noch enig ander, vrij om de planregeling die in overeenstemming is met het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan te wijzigen nadat het besluit is genomen. De planregeling kan in dat geval slechts worden aangepast met een nieuw raadsbesluit dat volgens de wettelijke procedure is voorbereid en bekendgemaakt.

Uit het verhandelde ter zitting is evenwel gebleken dat de raad de niet bij besluit vastgestelde voorwaarden onder 4, 5 en 9 uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wel noodzakelijk acht voor het in het plan opnemen van deze afwijkingsbevoegdheid. Nu de raad in artikellid 34.3, onder 34.3.4,

sub b, van de planregels niet alle afwijkingsvoorwaarden bij besluit heeft vastgesteld die hij uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in dit geval nodig acht, moet worden geoordeeld dat het plan in zoverre is vastgesteld in strijd met de bij het nemen van een besluit te betrachten zorgvuldigheid.

Het betoog slaagt.

5. Gelet op voorgaande is het beroep van [appellant sub 1] gegrond. Het bestreden besluit dient wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd, voor zover het betreft artikel 23, lid 23.4, onder 23.4.1, artikellid 23.5, onder 23.5.1, artikel 34, lid 34.2 en artikellid 34.3, onder 34.3.4, sub b, van de planregels.

6. Met het oog op nadere besluitvorming ziet de Afdeling uit oogpunt van effectieve geschillenbeslechting aanleiding om ook op de hierna volgende beroepsgronden van [appellant sub 1] in te gaan. Hierbij zal de Afdeling naar aanleiding van hetgeen de raad in de stukken en ter zitting heeft medegedeeld uitgaan van de aanname dat in artikel 23, lid 23.4, onder 23.4.1, sub c, van de planregels wordt verwezen naar categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging, dat een theeschenkerij binnen de woonbestemming is uitgezonderd van de in artikellid 23.5, onder 23.5.1, van de planregels opgenomen afwijkingsbevoegdheid, dat publieksgerichte aan huis verbonden beroep- of bedrijfsactiviteiten bij woningen met de bestemming "Wonen" zijn uitgezonderd van de in artikellid 34.2 van de planregels bij recht toegestane aan-huis-verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en dat de voorwaarden zoals genoemd in artikellid 34.3, onder 34.3.4, sub b, onder 4, 5 en 9, van de planregels door de raad bij besluit worden vastgesteld.

7. [appellant sub 1] betoogt dat met de verwijzing in artikel 23, lid 23.4, onder 23.4.1, sub c, van de planregels naar categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging niet aan zijn beroep tegemoet wordt gekomen, nu binnen categorie A ook publieksgerichte activiteiten, zoals detailhandel en horeca, mogelijk worden gemaakt. Volgens hem passen deze activiteiten niet bij elke categorie burgerwoningen in het buitengebied van IJsselstein.

7.1. De Afdeling overweegt dat het in artikellid 23.4, onder 23.4.1, aanhef en sub c, van de planregels gaat om bij recht toegestane niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten die vallen onder categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging. Vaststaat dat in deze Staat van Bedrijfsactiviteiten geen onderscheid wordt gemaakt tussen niet-publieksgerichte en publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis. Mede gelet op de in artikel 1 van de planregels niet strikt geformuleerde begrippen 'niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit' en 'publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis' is onvoldoende duidelijk welke niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten die vallen onder categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging binnen de bestemming "Wonen" zijn toegestaan en of deze activiteiten volgens de raad bij burgerwoningen planologisch aanvaardbaar zijn. Dit had de raad inzichtelijk moeten maken.

8. [appellant sub 1] betoogt dat de afwijkingsbevoegdheid in artikel 34, lid 34.3, onder 34.3.4, sub b, van de planregels ten onrechte bij elke categorie burgerwoningen in het buitengebied, zoals twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen, een theeschenkerij als niet-agrarische nevenactiviteit mogelijk maakt. Nu in dit artikellid geen onderscheid wordt gemaakt tussen een twee-onder-een-kapwoning en een vrijstaande woning voert hij ten aanzien van de afwijkingsvoorwaarden in artikel 34, lid 34.3, onder 34.3.4, sub b, van de planregels onder andere aan dat een terras van 40 m² bij een woning die onderdeel uitmaakt van een twee-onder-een-kapwoning te groot is en dat de theeschenkerij met het terras en de speelvoorzieningen in beginsel op de erfscheiding met zijn perceel kunnen worden gebouwd. Volgens hem had de raad in de planregels moeten voorzien in een minimale afstand tot de perceelsgrens. Voorts betoogt [appellant sub 1] dat de afwijkingsvoorwaarde onder 9, inhoudende dat de belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad, tot een subjectieve afweging van belangen leidt.

8.1. De Afdeling overweegt dat [appellant sub 1] terecht betoogt dat de afwijkingsbevoegdheid in artikel 34, lid 34.3, onder 34.3.4, sub b, van de planregels bij iedere categorie burgerwoningen in het buitengebied een theeschenkerij mogelijk maakt. Hoewel de afwijkingsvoorwaarde dat bij het realiseren van een theeschenkerij de belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad op zichzelf voldoende objectief is begrensd, is niet gebleken dat de raad heeft onderzocht of behoefte bestaat aan een theeschenkerij bij iedere categorie burgerwoningen en of een theeschenkerij, gelet op de ruimtelijke uitstraling daarvan, bij elke categorie burgerwoningen in het buitengebied aanvaardbaar is. De raad heeft ten onrechte niet onderkend dat de ruimtelijke uitstraling van een theeschenkerij bij een vrijstaande woning anders kan zijn dan bij een twee-onder-een-kapwoning. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat de raad heeft toegelicht dat hij van belang acht dat de nevenfuncties van omringende agrarische bedrijven en burgerwoningen geen negatieve gevolgen mogen hebben voor omringende agrarische bedrijven en burgerwoningen. Het had daarom voor de raad in de rede gelegen om na te gaan wat de ruimtelijke uitstraling is van een theeschenkerij bij verschillende categorieën woningen in samenhang met de in artikel 34, lid 34.3, onder 34.3.4, sub b, van de planregels gestelde voorwaarden. Hierbij merkt de Afdeling op dat de theeschenkerij met het terras en de speelvoorzieningen in beginsel binnen het gehele bouwvlak kunnen worden gerealiseerd, ongeacht de afstand tot een naburig perceel.

9. Wat betreft het betoog van [appellant sub 1] dat de verwijzing naar de Provinciale Landschapsverordening in artikel 34, lid 34.3, onder 34.3.4, sub b, onder 6, van de planregels onvoldoende duidelijk is, overweegt de Afdeling dat een verwijzing in een planregel naar een regeling dat geen deel uitmaakt van het plan uitsluitend aanvaardbaar is indien zonder meer duidelijk is om welke regeling het gaat. Indien de Provinciale Landschapsverordening binnen de planperiode wordt gewijzigd is ingevolge artikel 34, lid 34.3, onder 34.3.4, sub b, onder 6, van de planregels de gewijzigde Provinciale Landschapsverordening van toepassing, nu de verwijzing naar deze regeling niet vergezeld gaat van een datum. Daarmee zou de inhoud van het plan en het ter plaatse toegelaten gebruik kunnen worden gewijzigd, zonder dat een bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen en zonder dat rechtsmiddelen openstaan tegen deze wijziging. Gelet hierop is de verwijzing in artikel 34, lid 34.3, onder 34.3.4, sub b, onder 6, van de planregels rechtsonzeker.

10. Ten aanzien van het betoog dat in de afwijkingsvoorwaarden ten onrechte niet is opgenomen in hoeveel parkeerplaatsen op eigen terrein moet worden voorzien, heeft de raad toegelicht dat hij bij de beoordeling of in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien aansluiting zoekt bij de kengetallen parkeren van het CROW. In dit verband heeft de raad toegelicht dat in dit geval ongeveer vier parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd en de bestemming "Wonen" in de mogelijkheid van parkeren op eigen terrein voorziet. Gelet hierop is voldoende duidelijk aan welke normen voor parkeren bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid moet worden voldaan. Voorts heeft [appellant sub 1] niet betwist dat dit aantal parkeerplaatsen op het betreffende perceel kunnen worden gerealiseerd.

11. Wat betreft het betoog dat de oppervlakte die voor speelvoorzieningen mag worden gebruikt in de voorwaarden ten onrechte niet is gemaximaliseerd, heeft de raad ter zitting erkend dat dit ten onrechte niet is gebeurd.

12. De Afdeling overweegt dat [appellant sub 1] terecht betoogt dat, in afwijking van hetgeen in de ambtelijke wijzigingen bij de zienswijzennota is opgenomen, in de planregeling ten behoeve van de afwijkingsbevoegdheid in artikellid 34.3, onder 34.3.4, sub b, van de planregels niet wordt verwezen naar de regels voor bedrijven aan huis. Ingevolge de ambtelijke wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan dient bij de bepaling in artikel 34 ten behoeve van het realiseren van een theeschenkerij bij burgerwoningen een regel te worden opgenomen, inhoudende dat moet worden voldaan aan de regels voor bedrijven aan huis. Gelet op het voorgaande heeft de raad niet bestemd hetgeen hij heeft beoogd te bestemmen.

Het beroep van [appellant sub 2]

13. [appellant sub 2] betoogt dat hij tijdens de voorbereiding van het plan onvoldoende is betrokken bij de bestemmingswijziging van zijn gronden achter zijn woning aan de Noord IJsseldijk 93a te IJsselstein en dat de procedure voor de vaststelling van het plan daarom onzorgvuldig is verlopen.

13.1. De Afdeling overweegt dat het bieden van inspraak geen deel uitmaakt van de in de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening geregelde bestemmingsplanprocedure. Dat volgens [appellant sub 2] vooraf geen inspraak is geboden of overleg is gevoerd, daargelaten of de stelling juist is, kan als zodanig geen gevolgen hebben voor de rechtmatigheid van de bestemmingsplanprocedure en het bestemmingsplan.

Het betoog faalt.

14. [appellant sub 2] betoogt dat het plandeel met de bestemming "Tuin" dat voor een deel betrekking heeft op zijn gronden achter zijn woning aan de Noord IJsseldijk 93a ten onrechte niet de bestemming "Agrarisch" heeft. Hij voert hiertoe aan dat de voorziene regeling niet overeenkomt met het feitelijk gebruik van de gronden voor hoogstam fruitbomen. Bovendien dient, gelet op het conserverende karakter van het plan, de bestemming "Agrarisch" uit het voorgaande plan te worden gehandhaafd, aldus [appellant sub 2]. Voorts vreest hij dat de bestemming "Tuin" leidt tot waardedaling van deze gronden.

14.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de bestemming "Tuin" voor de gronden achter de woning van [appellant sub 2] passend is, nu in het plan is uitgegaan van de bestaande feitelijke situatie ter plaatse ten tijde van het vaststellingsbesluit.

14.2. Aan de gronden achter de woning van [appellant sub 2] aan de Noord IJsseldijk 93a is de bestemming "Tuin" toegekend.

Ingevolge artikel 18, lid 18.1, van de planregels zijn de voor "Tuin" aangewezen gronden bestemd voor

a. tuinen;

b. ter plaatse van de aanduiding "dierenasiel" zijn tevens voorzieningen toegestaan ten behoeve van een dierenasiel zoals parkeervoorzieningen en uitloopgebieden;

c. boomgaarden.

14.3. De Afdeling stelt voorop dat - anders dan [appellant sub 2] stelt - uit de omstandigheid dat het plan een conserverend karakter heeft niet volgt dat het nieuwe plan identiek moet zijn aan het voorheen geldende plan. Volgens de raad is de bestemming "Tuin" een passende bestemming voor de gronden achter de woning van [appellant sub 2], nu deze gronden in directe verbinding staan met de gronden waarop de woning van [appellant sub 2] staat en waaraan de bestemming "Wonen" is toegekend. Voorts heeft de raad toegelicht dat de bestemming "Agrarisch" op deze gronden niet uitvoerbaar is vanwege de geringe oppervlakte van de gronden. Dit standpunt heeft [appellant sub 2] niet betwist. Voorts heeft hij niet aannemelijk gemaakt dat de gronden desondanks wel voor agrarische activiteiten worden gebruikt. Hierbij neemt de Afdeling in aanmerking dat het door [appellant sub 2] gestelde feitelijke gebruik van de gronden voor hoogstam fruitbomen in het voorliggende plan ook binnen de bestemming "Tuin" is toegestaan, nu de voor deze bestemming aangewezen gronden tevens bestemd zijn voor boomgaarden.

Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de gronden van [appellant sub 2] betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan hij heeft gedaan.

Gelet op het voorgaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de bestemming "Tuin" voor de gronden achter de woning van [appellant sub 2] aan de Noord IJsseldijk 93a een passende bestemming is.

Het betoog faalt.

15. [appellant sub 2] kan zich niet verenigen met de tegenover zijn woning, aan de andere zijde van de Noord IJsseldijk, gelegen gronden met de bestemming "Agrarisch" en de gebiedsaanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 3". Hij betoogt dat ten onrechte niet de exacte locaties van de in dit wijzigingsgebied toegestane vijf woningen op de verbeelding zijn aangeduid. Hierbij wijst [appellant sub 2] op een convenant tussen de gemeente IJsselstein en de provincie Utrecht met betrekking tot het realiseren van het natuur- en recreatiegebied Groen gebied Hollandsche IJssel waarin het wijzigingsgebied voorziet. Volgens hem staat in het convenant dat de vijf woningen alleen mogen worden gerealiseerd op de gronden die eigendom zijn van particuliere eigenaren. Daarmee staat de exacte locatie van de woningen reeds vast, aldus [appellant sub 2].

Voorts betoogt [appellant sub 2] dat het voornoemde convenant ten onrechte niet als bijlage bij het plan is gevoegd.

15.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de locaties van de vijf woningen niet in het plan zijn vastgelegd, omdat nog onduidelijk is waar de betreffende particuliere eigenaren de woningen, die zij in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling mogen realiseren, op hun gronden zullen situeren.

15.2. Ingevolge artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels het college van burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kan wijzigen.

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 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.

15.3. Aan de gronden gelegen tegenover de woning van [appellant sub 2] aan de andere zijde van de Noord IJsseldijk is de bestemming "Agrarisch" en de gebiedsaanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 3" toegekend.

Ingevolge artikel 35, lid 3.9, van de planregels is het college van burgemeester en wethouders op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro bevoegd het plan ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 3" te wijzigen naar de bestemming "Recreatie - Dagrecreatie", waarbij de aanleg van bos, wandel- en fietspaden is toegestaan en waarbinnen voorts maximaal vijf woningen mogen worden gerealiseerd, waarbij voldaan moet worden aan de bouwregels zoals die gelden voor bedrijfswoningen (...).

15.4. Vast staat dat voornoemde wijzigingsbevoegdheid de bouw van vijf nieuwe woningen mogelijk maakt. [appellant sub 2] heeft niet aannemelijk gemaakt dat toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kan leiden tot uitkomsten die niet in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling overweegt dat de raad, mede gelet op de omvang van het gebied, de exacte situering van de woningen niet in het plan behoefde vast te leggen en hij aan het belang van flexibiliteit in redelijkheid een groter gewicht heeft kunnen toekennen dan aan de belangen van [appellant sub 2] die zijn gediend met het vastleggen van de exacte locaties. Ten overvloede merkt de Afdeling op dat een rechtsmiddel openstaat tegen de concrete invulling in het wijzigingsplan, zoals de situering van het bouwvlak.

Het betoog faalt.

15.5. Wat betreft het betoog van [appellant sub 2] dat het convenant ten onrechte niet als bijlage bij het plan is gevoegd, overweegt de Afdeling dat hiertoe geen verplichting bestaat, zodat ook dit betoog faalt.

16. Ten aanzien van het betoog van [appellant sub 2] dat in de plantoelichting ten onrechte geen paragraaf over handhaving is opgenomen en wat betreft de stelling van [appellant sub 2] dat in de plantoelichting ten onrechte een belangrijke conclusie uit het planMER ontbreekt, nog daargelaten of die stelling juist is, overweegt de Afdeling dat het voorgaande de rechtmatigheid van het plan niet raakt. De plantoelichting maakt immers geen onderdeel uit van het plan.

Het betoog faalt.

17. Wat betreft het betoog van [appellant sub 2] dat in het plan ten onrechte geen regeling is opgenomen omtrent de aan te houden afstand van twee meter van een gebouw tot de zijerfscheiding, waardoor hij inbreuk vreest op zijn privacy, overweegt de Afdeling dat dit betoog onvoldoende is onderbouwd.

18. [appellant sub 2] betoogt dat onvoldoende duidelijk is of hij, indien nodig, een beroep kan doen op de planschadeovereenkomst tussen de gemeente en Dienst Landelijk Gebied.

18.1. Voor zover [appellant sub 2] betoogt dat het plan zonder een planschadeovereenkomst niet financieel uitvoerbaar is, overweegt de Afdeling dat niet aannemelijk is gemaakt dat bij de gemeente onvoldoende middelen beschikbaar zijn om aan een mogelijke planschadeclaim te voldoen. Gelet hierop bestaat geen grond voor het oordeel dat het plan niet financieel uitvoerbaar is.

Het betoog faalt.

19. [appellant sub 2] betoogt dat aan de gronden ter plaatse van het restaurant Marnemoende en het restaurant Roozenboom ten onrechte niet de dubbelbestemming "Horeca" is toegekend.

19.1. Vast staat dat aan de gronden ter plaatse van het restaurant Marnemoende de bestemming "Recreatie - Jachthaven" is toegekend. De gronden ter plaatse van het restaurant Roozenboom hebben de bestemming "Recreatie - Dagrecreatie".

19.2. De raad heeft toegelicht dat de horecagelegenheden behorende bij de jachthaven - restaurant Marnemoende - en behorende bij de midgetgolfbaan - pannenkoekenrestaurant Roozenboom - in het plan als zodanig zijn bestemd binnen de bestemming "Recreatie - Jachthaven" onderscheidenlijk de bestemming "Recreatie - Dagrecreatie". [appellant sub 2] heeft dit niet gemotiveerd betwist. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de bestemming "Recreatie - Jachthaven" ter plaatse van het restaurant Marnemoende en de bestemming "Recreatie - Dagrecreatie" ter plaatse van het restaurant Roozenboom een passende bestemming is.

Het betoog faalt.

20. Voor zover [appellant sub 2] betwist dat in het voorliggende plan geen regels zijn opgenomen omtrent gebruiksverboden, gebruik in strijd met het plan, bouwen in strijd met het plan en strafbepalingen, heeft de raad toegelicht dat de gebruiks- en bouwregels, anders dan in het voorgaande plan, zijn opgenomen bij de desbetreffende bestemming. De raad heeft toegelicht dat het gebruik van de gronden in het voorgaande plan werd geregeld in aparte gebruiksvoorschriften. [appellant sub 2] heeft niet betwist dat de in het plan opgenomen gebruiks- en bouwregels in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Het betoog faalt.

21. [appellant sub 2] betoogt dat de in het plan aanwezige gas- en drukrioleringleidingen langs de Noord IJsseldijk en langs de Meerndijk tot aan de Nedereindseweg ten onrechte niet als zodanig in het plan zijn bestemd.

21.1. Ingevolge artikel 14, eerste lid, van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (hierna: Bevb) geeft een bestemmingsplan de ligging weer van de in het plangebied aanwezige buisleidingen alsmede de daarbij behorende belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding. De

belemmeringenstrook bedraagt ten minste 5 meter aan weerszijden van een buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding.

Ingevolge artikel 1, eerste lid, wordt onder buisleiding verstaan leiding bestemd of gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, met de daarbij behorende voorzieningen.

Ingevolge het eerste lid, wordt onder gevaarlijke stoffen verstaan stoffen die ingevolge artikel 2, eerste lid, zijn aangewezen.

Ingevolge artikel 2, eerste lid, is het Bevb van toepassing op het vervoer door buisleidingen van stoffen die behoren tot een bij regeling van Onze Minister, na overleg met Onze Minister(s) wie het mede aangaat, aangewezen categorie.

Ingevolge artikel 2 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen (hierna: Revb) worden als categorieën buisleidingen als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Bevb aangewezen buisleidingen voor aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 1600 kPa en buisleidingen voor aardolieproducten, met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 1600 kPa.

21.2. De raad heeft toegelicht dat hij op de hoogte is van het feit dat in het plangebied leidingen aanwezig zijn. Voorts heeft hij ter zitting erkend dat hij in het kader van de vaststelling van het plan geen onderzoek heeft gedaan naar mogelijke aanwezige gas- en drukrioleringleidingen langs de Noord IJsseldijk en langs de Meerndijk tot aan de Nedereindseweg. Naar het oordeel van de Afdeling had de raad dit inzichtelijk moeten maken. Nu dit niet is gebeurd, is niet vast komen te staan of de bepalingen van het Bevb op deze mogelijk aanwezige buisleidingen van toepassing zijn. De enkele omstandigheid dat de raad in het kader van het vooroverleg geen reactie heeft ontvangen van de Gasunie, maakt dit niet anders. De raad dient bij de voorbereiding van het plan zelf te bezien of met de bepalingen van het Bevb rekening dient te worden gehouden. Het plan is in zoverre onzorgvuldig vastgesteld.

Het betoog slaagt.

21.3. Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de Afdeling de raad opdragen om binnen 26 weken na verzending van de uitspraak met inachtneming van rechtsoverweging 21.2 alsnog onderzoek te doen naar mogelijke aanwezige gas- en drukrioleringleidingen langs de Noord IJsseldijk en langs de Meerndijk tot aan de Nedereindseweg. De raad dient te bezien of het besluit in het licht van de uitkomsten van dit onderzoek in stand kan blijven of dat het besluit gewijzigd moet worden vastgesteld. In dat laatste geval dient het gewijzigde of nieuwe besluit op de wettelijke voorgeschreven wijze bekendgemaakt te worden.

Relativiteit

22. Voor zover in deze uitspraak is geoordeeld dat een beroepsgrond faalt, heeft de Afdeling zich niet uitgesproken over de vraag of artikel 8:69a van de Awb aan vernietiging van het bestreden besluit in de weg zou hebben gestaan.

Slotoverwegingen

23. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om voor de vernietigde planonderdelen met inachtneming van deze uitspraak een nieuw besluit te nemen en zal daartoe een termijn stellen.

24. Wat betreft [appellant sub 1] is niet gebleken van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen.

In de einduitspraak zal ten aanzien van [appellant sub 2] worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellant sub 1] gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente IJsselstein van 4 juli 2013, voor zover het betreft artikel 23, lid 23.4, onder 23.4.1, artikellid 23.5, onder 23.5.1, artikel 34, lid 34.2 en artikellid 34.3, onder 34.3.4, sub b, van de planregels;

III. draagt de raad van de gemeente IJsselstein op om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;

IV. gelast dat de raad van de gemeente IJsselstein aan [appellant sub 1] het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 160,00 (zegge: honderdzestig euro) vergoedt;

V. draagt de raad van de gemeente IJsselstein op om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak:

1. met inachtneming van overweging 21.3 het in overweging 21.2 omschreven gebrek te herstellen en;
2. 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. M.A.A. Mondt-Schouten, voorzitter, en mr. G. van der Wiel en mr. J. Kramer, leden, in tegenwoordigheid van mr. Y.M. van Soest-Ahlers, griffier.

w.g. Mondt-Schouten w.g. Van Soest-Ahlers
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 14 januari 2015

343-772.