

ECLI

ECLI:NL:RVS:2023:398

Datum uitspraak

1 februari 2023

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 25 november 2021 heeft de raad van de gemeente Bergeijk het bestemmingsplan "Voorderstraat-Heiereind Ong." vastgesteld. Het plan maakt twee woningen aan de zuidkant van Riethoven mogelijk. Eén woning is mogelijk gemaakt op het perceel met het kadastrale nummer E 165 naast de woning aan de [locatie 1]. De andere woning is mogelijk gemaakt op het perceel met het kadastrale nummer E 61 dat aan de Heiereind ligt. Voor deze woning is een zogeheten ruimte-voor-ruimte-titel van Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV aangekocht. ORR is door de provincie Noord-Brabant opgericht en is een 100% deelneming van de provincie. [partij] is de initiatiefnemer van de twee woningen. [appellant] woont aan de [locatie 2] in Riethoven ten oosten van het perceel dat aan de Heiereind ligt. Hij woont op een afstand van ongeveer 100 m van het perceel dat aan de Voorderstraat ligt. Hij vreest dat het plan zal leiden tot een ernstige aantasting van zijn woon- en leefklimaat.

Volledige tekst

202201097/1/R2.

Datum uitspraak: 1 februari 2023

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant], wonend te Riethoven, gemeente Bergeijk,

en

de raad van de gemeente Bergeijk,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 25 november 2021 heeft de raad het bestemmingsplan "Voorderstraat-Heiereind Ong." vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellant] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Daartoe in de gelegenheid gesteld, hebben [partij] en het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant (hierna: het college van GS) een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

[appellant], de raad en [partij] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op zitting behandeld op 16 december 2022, waar [appellant], bijgestaan door W. Koster, juridisch rechtsbijstandverlener, en de raad, vertegenwoordigd door B. van Dorsten, zijn verschenen. Verder zijn op de zitting [partij], bijgestaan door mr. H.G.M. van der Westen, advocaat te Eindhoven, en het college van GS, vertegenwoordigd door mr. E.F.M. Vos, gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plan maakt twee woningen aan de zuidkant van Riethoven mogelijk. Eén woning is mogelijk gemaakt op het perceel met het kadastrale nummer E 165 naast de woning aan de [locatie 1]. De andere woning is mogelijk gemaakt op het perceel met het kadastrale nummer E 61 dat aan de Heiereind ligt. Voor deze woning is een zogeheten ruimte-voor-ruimte-titel van Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV (hierna: ORR) aangekocht. ORR is door de provincie Noord-Brabant opgericht en is een 100% deelneming van de provincie. [partij] is de initiatiefnemer van de twee woningen.

[appellant] woont aan de [locatie 2] in Riethoven ten oosten van het perceel dat aan de Heiereind ligt. Hij woont op een afstand van ongeveer 100 m van het perceel dat aan de Voorderstraat ligt. Hij vreest dat het plan zal leiden tot een ernstige aantasting van zijn woon- en leefklimaat.

Toetsingskader

2. 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.

Oordeel van de Afdeling en volgorde van behandeling

3. De Afdeling is van oordeel dat het beroep gegrond is. De raad heeft het plan wat betreft de woning op het perceel aan de Heiereind vastgesteld in strijd met artikel 3.80, eerste lid, onder a, van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: IOV), zoals die luidde op het moment van vaststelling van het plan. Ook is de voorwaardelijke verplichting over de waterhuishouding in artikel 3.5.1 van de planregels in strijd met artikelen 3:2 en 3:46 van de

Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

3.1. De Afdeling zal haar oordeel hierna motiveren. De Afdeling zal dat doen per planonderdeel waartegen [appellant] is opgekomen in deze volgorde:

- het plandeel voor de woning aan de Heiereind;
- het plandeel voor de woning aan de Voorderstraat;
- artikel 3.5.1 van de planregels.

3.2. De Afdeling zal per geconstateerd gebrek beoordelen wat de gevolgen daarvan voor het plan zijn.

Het plandeel voor de woning aan de Heiereind

Is de woning in overeenstemming met artikel 3.80 van de IOV?

4. [appellant] betoogt dat er geen grondslag is voor de woning op het perceel aan de Heiereind. De raad heeft voor deze woning gebruik gemaakt van de ruimte-voor-ruimteregeling in artikel 3.80 van de IOV, zoals die luidde op het moment van vaststelling van het plan. Op grond daarvan kan een bestemmingsplan een woning mogelijk maken in het buitengebied als aan een aantal voorwaarden is voldaan. Eén van die voorwaarden is dat er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit. De raad heeft de aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit gebaseerd op de toepassing van artikel 3.80, derde lid, van de IOV. Daarin is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel, als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de ORR gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken (hierna: Rbv). Zoals onder 1 is overwogen, is er een ruimte-voor-ruimtetitel van ORR aangekocht voor deze woning.

[appellant] heeft aangevoerd dat met alleen zo'n ruimte-voor-ruimtetitel niet is aangetoond dat in het verleden een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit is behaald. [appellant] heeft er daarbij op gewezen dat uit de administratie van de ruimte-voor-ruimtetitels die het college van GS heeft overgelegd, volgt dat de gekochte ruimte-voor-ruimtetitel niet gebaseerd is op aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit die behaald is door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken (hierna: Rbv). Volgens [appellant] heeft de raad dan ook in strijd met het rechtszekerheids- en motiveringsbeginsel geen juiste toepassing gegeven aan artikel 3.80, derde lid, van de IOV. Deze bepaling is volgens hem ook onverbindend, omdat deze bepaling niet noodzakelijk is met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Dat is wel vereist op grond van artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

4.1. Artikel 3.80 van de IOV luidde op het moment van vaststelling van het plan als volgt:

"Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte-kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;
- b. de ruimte-voor-ruimte-kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de

locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.

Lid 2

Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimte-kavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van deze veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
- b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn direct voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
- c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen Veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
- d. er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;
- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
- f. de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;
- g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;
- h. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;
- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.

Lid 3

In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.

[...]."

4.2. Vaststaat dat het perceel aan de Heiereind in het Landelijk gebied ligt.

In artikel 3.80, eerste lid, onder a, van de IOV is bepaald dat een bestemmingsplan dat van toepassing is op Landelijk gebied, kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte-kavels als er onder meer sprake is van een aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit. In het tweede lid van artikel 3.80 van de IOV is uiteengezet wanneer sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit. Het derde lid van artikel 3.80 van de IOV moet naar het oordeel

van de Afdeling zo worden begrepen dat, in het geval een bestemmingsplan dat voorziet in één of meerdere ruimte-voor-ruimte-kavels wordt ontwikkeld door of vanwege ORR, het vereiste van een aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit als bedoeld in artikel 3.80, eerste lid, onder a, van de IOV kan worden ingevuld met de winst die in het verleden is behaald door de toepassing van de Rbv. Oftewel, als aan het bepaalde van artikel 3.80, derde lid, van de IOV is voldaan, dan is ook aan het bepaalde in artikel 3.80, eerste lid, onder a, van de IOV voldaan en staat daarmee vast dat sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit.

Het college van GS heeft op de zitting naar voren gebracht dat het vereiste van een aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit als bedoeld in artikel 3.80, eerste lid, onder a, van de IOV ook kan worden ingevuld met de winst die in het verleden is behaald door de toepassing van de zogeheten verbrede ruimte-voor-ruimte-regeling. Het gaat daarbij om de toepassing van andere provinciale regelingen ter bevordering van de omgevingskwaliteit in het buitengebied, zoals provinciale regelingen voor de sloop van kassen en militaire complexen. Volgens het college van GS volgt dit uit de toelichting bij artikel 3.80 van de IOV. Uit de tekst van artikel 3.80, derde lid, volgt naar het oordeel van de Afdeling echter duidelijk dat een ruimte-voor-ruimtetitel van ORR alleen kan worden ingezet als deze is gebaseerd op de toepassing van de Rbv. Overigens staat in de toelichting bij artikel 3.80 van de IOV alleen de Rbv vermeld, niet de verbrede ruimte-voor-ruimte-regeling.

4.3. Partijen en het college van GS zijn het erover eens dat de verstrekte ruimte-voor-ruimtetitel die nummer 20170333 heeft, niet is gebaseerd op de toepassing van de Rbv. Er is daarom niet voldaan aan artikel 3.80, derde lid, van de IOV. Dat betekent ook dat niet is voldaan aan de voorwaarde in artikel 3.80, eerste lid, onder a, van de IOV inhoudende dat er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit. Daarbij betreft de Afdeling dat de raad geen toepassing heeft willen geven aan het bepaalde in artikel 3.80, tweede lid, van de IOV. Het plan is dus wat betreft de woning aan de Heiereind vastgesteld in strijd met artikel 3.80, eerste lid, onder a, van de IOV.

De raad heeft op de zitting naar voren gebracht dat hij bij de vaststelling van het plan niet wist dat de verstrekte ruimte-voor-ruimtetitel niet is gebaseerd op toepassing van de Rbv. Ook [partij] wist dat niet. De Afdeling begrijpt dat de raad en [partij] ervan zijn uitgegaan dat de verstrekte ruimte-voor-ruimtetitel is gebaseerd op de toepassing van de Rbv. Dat neemt niet weg dat dat niet het geval is en dat het plan op het moment van vaststelling in strijd was met artikel 3.80, eerste lid, onder a, van de IOV.

De Afdeling zal niet beoordelen of artikel 3.80, derde lid, van de IOV onverbindend is, omdat dat niet nodig is. Deze bepaling kan gezien de verstrekte ruimte-voor-ruimtetitel immers hoe dan ook geen grondslag vormen voor de woning op het perceel aan de Heiereind.

Het betoog slaagt.

Wat zijn de gevolgen voor het plan?

5. Het plan moet in ieder geval wat betreft het plandeel met de bestemming "Wonen" voor het perceel aan de Heiereind worden vernietigd vanwege strijd met artikel 3.80, eerste lid, onder a, van de IOV.

Bestaat aanleiding om de rechtsgevolgen van het plan op dit punt in stand te laten?

6. De raad heeft de Afdeling verzocht om de rechtsgevolgen van het plan op dit punt in stand te laten. De raad heeft er daarbij op gewezen dat de ruimte-voor-ruimteregeleding in de IOV per 15 april 2022 is gewijzigd. In artikel 3.79 van de IOV is nu bepaald dat een bestemmingsplan

kan voorzien in een of meer ruimte-voor-ruimte-kavels als deze ontwikkeling door of vanwege ORR plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit. In deze bepaling is de aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit dus niet meer gekoppeld aan toepassing van de Rbv. De ruimte-voor-ruimtetitel kan volgens de raad worden gebaseerd op aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit die is behaald door toepassing van de verbrede ruimte-voor-ruimteregeling.

6.1. [appellant] heeft aangevoerd dat de rechtsgevolgen van het plan op dit punt niet in stand kunnen worden gelaten, omdat artikel 3.79 van de IOV onverbindend is. Volgens hem is niet aangetoond dat de ruimte-voor-ruimtetitel kan worden gebaseerd op aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit die is behaald door toepassing van de verbrede ruimte-voor-ruimteregeling.

6.2. Artikel 3.79 van de IOV zoals die nu geldt, luidt als volgt:

"Lid 1

Een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimte-kavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

- a. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;
- b. op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in artikel 3.78, derde lid; en
- c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 3.77.

Lid 2

Als uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is terugverdiend, is het eerste lid niet meer van toepassing.

Lid 3

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a;
- b. artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- c. artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied, eerste lid, onder a."

6.3. De Afdeling ziet geen aanleiding om de rechtsgevolgen van het plan op dit punt in stand te laten. Artikel 3.79 bevat namelijk open normen met beslisruimte voor de raad. Het is dan aan de raad om te motiveren dat het plan aan deze open normen voldoet. Dat heeft de raad nog niet gedaan. De Afdeling kan daarom niet beoordelen of het plan op dit punt in overeenstemming is met artikel 3.79 van de IOV.

Omdat de Afdeling de rechtsgevolgen van het plan op dit punt niet in stand laat, is het niet nodig om te beoordelen of artikel 3.79 van de IOV onverbindend is.

Geen bespreking van de overige beroepsgronden die specifiek gaan over de woning aan de Heiereind

7. De Afdeling zal de overige beroepsgronden van [appellant] die specifiek gaan over de woning aan de Heiereind, niet bespreken. Dat is niet nodig omdat het plan in ieder geval op dit punt al niet in stand blijft vanwege strijd met artikel 3.80, eerste lid, onder a, van de IOV.

Het plandeel voor de woning aan de Voorderstraat

Is met de woning een groot maatschappelijk belang gemoeid?

8. [appellant] betoogt dat niet is verzekerd dat voor de woning aan de Voorderstraat een zogeheten maatschappelijke tegenprestatie in de vorm van ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geleverd. Het was de bedoeling dat deze maatschappelijke tegenprestatie bestond uit een financiële bijdrage van [partij] aan de sanering van een intensieve veehouderij aan de [locatie 3] in Westerhoven. Dit perceel ligt op een afstand van ongeveer 1,7 km van het perceel aan de Voorderstraat. De bijdrage van [partij] bestond uit een financiële bijdrage aan de sloop van een oppervlakte van 2.000 m² aan bebouwing op dat perceel. De bebouwing op het perceel [locatie 3] is inmiddels geheel gesloopt. Volgens [appellant] is het onduidelijk wat de financiële bijdrage van [partij] inhield. Het is volgens [appellant] ook niet aangetoond dat de bijdrage van [appellant] noodzakelijk was voor de sanering van dit bedrijf. Hij wijst er daarbij op dat de milieuvergunning voor dit bedrijf al in 2018 is ingetrokken. Ook wijst hij erop dat de eigenaar van het perceel [locatie 3] in een handhavingsprocedure die tot de uitspraak van de Afdeling van 20 maart 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:863](#) heeft geleid, heeft gezegd dat zij het voornemen heeft om tot volledige sanering van de locatie over te gaan. Dat zou de eigenaar doen, wanneer zij toestemming krijgt om haar woningbouwplannen op de locatie uit te voeren. Het gemeentebestuur heeft inmiddels het voornemen om in een bestemmingsplan woningbouw mogelijk te maken op het perceel [locatie 3].

8.1. De raad heeft toegelicht dat volgens het gemeentelijke beleid in beginsel geen medewerking wordt verleend aan nieuwe verzoeken tot woningbouw, ook als die een individuele kavel betreffen. Alleen die verzoeken die een groot maatschappelijk belang anders dan het volkshuisvestingsbelang betreffen, kunnen mogelijk worden gemaakt. Wat onder een groot maatschappelijk belang moet worden verstaan, is verder uitgewerkt in de nota "Uitwerking begrip groot maatschappelijk belang". Daarin staat dat er onder meer sprake is van een groot maatschappelijk belang, als er sprake is van een substantiële verbetering van het woonmilieu. Daarvan is volgens de raad in dit geval sprake, omdat [partij] een bijdrage heeft geleverd aan de sanering van de voormalige intensieve veehouderij aan de [locatie 3] door financieel bij te dragen aan de sloop van een oppervlakte van 2.000 m² aan bebouwing op dat perceel.

8.2. Aan het perceel aan de Voorderstraat is de bestemming "Wonen" met de aanduiding "specifieke vorm van wonen - groot maatschappelijk belang" toegekend.

Artikel 3.5.3 van de planregels luidt als volgt: "Het (doen/laten) gebruik(en) en het bebouwen van de bestemming 'Wonen' ter plaatse van functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - groot maatschappelijk belang' is uitsluitend toegestaan indien alle bebouwing van het varkens- en rundveebedrijf aan de [locatie 3] te Westerhoven is gesaneerd conform de tekening die is opgenomen in Bijlage 2, uitgezonderd de met groen aangegeven bebouwing."

8.3. De Afdeling is van oordeel dat de raad zich redelijkerwijs op het standpunt heeft kunnen stellen dat met de woning aan de Voorderstraat in overeenstemming met het gemeentelijke beleid een groot maatschappelijk belang is gemoeid. Daarbij is niet van belang of de voormalige intensieve veehouderij aan de [locatie 3] ook zonder het plan zou zijn gesaneerd, maar of het plan heeft geleid tot (een deel van de) sanering van dat bedrijf. Dat is het geval. [partij] heeft in ruil voor de woning aan de Voorderstraat financieel bijgedragen aan de sloop van een oppervlakte van 2.000 m² aan bebouwing op dat perceel. Dat deze woning alleen kan worden gebouwd als de bebouwing op dat perceel is gesloopt, is publiekrechtelijk verzekerd door de voorwaardelijke verplichting in artikel 3.5.3 van de planregels. Verder heeft

[partij] op de zitting onbetwist toegelicht dat de bebouwing op het perceel [locatie 3] nog niet geheel was gesloopt op het moment van vaststelling van het plan, maar dat de sloop van de bebouwing pas na de vaststelling van het plan, in juli 2022, is afgerond. Het plan heeft dus geleid tot sloop van een deel van de bebouwing op het perceel [locatie 3]. De sloop van die bebouwing is ingezet voor de woning aan de Voorderstraat en kan dus niet worden ingezet voor woningbouw elders. [appellant] heeft daartegen naar voren gebracht dat op dat perceel weer agrarische bebouwing kan worden opgericht, omdat daaraan nog steeds de bestemming "Agrarisch" met de aanduiding "intensieve veehouderij" is toegekend. De raad heeft er echter terecht op gewezen dat het niet mogelijk is om een nieuwe intensieve veehouderij op dat perceel te beginnen vanwege de korte afstand tot omliggende woningen. De raad heeft de sloop van de bebouwing op dat perceel als een substantiële verbetering van het woonmilieu mogen aanmerken, ook al is planologisch gezien nog agrarische bebouwing op het perceel mogelijk. Het betoog slaagt niet.

Aantasting zichtlijnen naar het buitengebied

9. [appellant] betoogt dat de woning aan de Voorderstraat zal leiden tot een aantasting van de zichtlijnen vanuit de Voorderstraat richting het buitengebied. Hij wijst er daarbij op dat de raad zich in 2012 bij de vaststelling van het voorheen geldende bestemmingsplan "Riethoven/Walik 2012" op het standpunt stelde dat woningbouw op het perceel aan de Voorderstraat onwenselijk was vanwege de zichtlijnen vanuit de Voorderstraat naar het buitengebied. De Afdeling was onder 3.2 van haar uitspraak van 10 juli 2013, [ECLI:NL:RVS:2013:221](#), van oordeel dat de raad zich op dit standpunt mocht stellen. De raad heeft volgens [appellant] niet deugdelijk gemotiveerd waarom de aantasting van deze zichtlijnen nu wel aanvaardbaar is.

9.1. De raad heeft op de zitting erkend dat de woning aan de Voorderstraat zal leiden tot een aantasting van de zichtlijnen vanuit de Voorderstraat op het buitengebied. Volgens de raad heeft hij nu echter een andere afweging gemaakt dan bij de vaststelling van het voorheen geldende plan. De raad vond het belangrijker dat de ruimtelijke situatie op het perceel [locatie 3] verbeterde dan dat de zichtlijnen behouden blijven. De Afdeling acht dat niet onredelijk. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad mag na een afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

Het betoog slaagt niet.

Verkeerssituatie bij de woning aan de Voorderstraat

10. [appellant] vreest dat de woning aan de Voorderstraat zal leiden tot een verkeersonveilige situatie, omdat de woning het zicht op het kruispunt Voorderstraat-Willibrordusstraat-Eind-Heiereind zal belemmeren. Hij wijst er daarbij op dat rondom het perceel een haag kan worden geplaatst als erfafscheiding.

10.1. De Afdeling is van oordeel dat de raad ervan uit heeft mogen gaan dat de woning aan de Voorderstraat niet zal leiden tot een verkeersonveilige situatie. Als er een haag rondom het perceel wordt geplaatst, dan kan dat het zicht op het kruispunt belemmeren, maar dat betekent niet dat daardoor een verkeersonveilige situatie zal ontstaan. Het betekent alleen dat verkeersdeelnemers moeten stilstaan bij het kruispunt en beoordelen wanneer zij dat kunnen oversteken. De raad heeft op de zitting ook onbestreden toegelicht dat het geen druk kruispunt is. Bovendien kunnen zo nodig maatregelen met het oog op de verkeersveiligheid

worden genomen.
Het betoog slaagt niet.

Artikel 3.5.1 van de planregels

11. [appellant] betoogt dat de voorwaardelijke verplichting in artikel 3.5.1 van de planregels ten onrechte niet in overeenstemming is met het gemeentelijke beleid over de waterhuishouding. Dat beleid houdt in dat per vierkante meter verharding die wordt toegevoegd, moet worden voorzien in de berging van 60 mm hemelwater. Hij wijst erop dat de voorwaardelijke verplichting in het plan alleen is gekoppeld aan het de oppervlakte van het dak en niet aan overige verharding die mogelijk is op grond van het plan, zoals verharding van het erf. Ook geldt de verplichting tot de aanleg van waterberging alleen, als een dak van een bepaalde oppervlakte wordt gerealiseerd. Voor een dak met een kleiner oppervlakte geldt de verplichting niet.

11.1. Artikel 3.5.1 van de planregels luidt als volgt: "Het gebruik van de gebouwen en gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' en/of de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - groot maatschappelijke belang' overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarde:

a. Hemelwater, afkomstig van daken van woningen en bijgebouwen dient op eigen terrein te worden geborgen dan wel te worden geïnfiltreerd, waarbij een bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening met een minimale omvang van 60 m³ per 1000 m² dakvlak dient te worden gerealiseerd.

b. In afwijking van het bepaalde onder a, mag een alternatieve hemelwatervoorziening op eigen terrein worden gerealiseerd, mits deze aantoonbaar minimaal gelijkwaardig is."

11.2. De Afdeling is van oordeel dat de raad het plan wat betreft artikel 3.5.1 van de planregels heeft vastgesteld in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb.

[appellant] wijst er terecht op dat de voorwaardelijke verplichting in afwijking van het gemeentelijke beleid alleen is gekoppeld aan de oppervlakte van het dak en niet aan overige vormen van verharding die op grond van artikel 3.1 van de planregels op het perceel mogelijk zijn. De raad heeft in strijd met artikel 3:46 van de Awb niet deugdelijk gemotiveerd waarom hij op dit punt is afgeweken van het gemeentelijke beleid.

Volgens de raad is het niet mogelijk om de waterberging die benodigd is voor andere verharding dan bebouwing aan een omgevingsvergunning voor bouwen te koppelen. Dat is juist, maar dat neemt niet weg dat het mogelijk is de voorwaardelijke verplichting in artikel 3.5.1 van de planregels te koppelen aan de totale oppervlakte aan verharding op een perceel. Daarbij kan in de voorwaardelijke verplichting worden bepaald dat het gebruik van gebouwen en gronden niet is toegestaan als de benodigde waterberging niet is gerealiseerd, zoals dat ook in artikel 3.5.1 van de planregel is gebeurd. Als de benodigde waterberging niet is gerealiseerd, kan dus handhavend worden opgetreden tegen het gebruik van de gebouwen en gronden. Dat is ook het geval als voor de verharding geen omgevingsvergunning benodigd is.

De raad heeft in strijd met de vereiste zorgvuldigheid (artikel 3:2 van de Awb) ook niet bereikt wat hij heeft beoogd met artikel 3.5.1 van de planregels. De raad heeft op de zitting toegelicht dat het de bedoeling is dat per vierkante meter aan dakoppervlak moet worden voorzien in waterberging. Dat volgt echter niet uit de planregels. Daaruit volgt dat alleen per

1000 m² dakvlak in waterberging moet worden voorzien. Als een dak met een kleinere oppervlakte dan 1.000 m² wordt gerealiseerd, dan hoeft dus niet te worden voorzien in waterberging.

Het betoog slaagt.

Wat zijn de gevolgen voor het plan?

12. Artikel 3.5.1 van de planregels heeft zowel betrekking op de woning aan de Heiereind als de woning aan de Voorderstraat. Dat betekent dat als gevolg van dit gebrek het gehele plan moet worden vernietigd.

Opdracht aan de raad

13. Uit een oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Proceskosten

14. Zoals onder 3 is overwogen, is het beroep gegrond. De raad moet daarom de proceskosten van [appellant] vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellant] gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Bergeijk van 25 november 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Vorderstraat-Heiereind Ong.";

III. draagt de raad van de gemeente Bergeijk op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel II wordt verwerkt op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

IV. veroordeelt de raad van de gemeente Bergeijk tot vergoeding van bij [appellant] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.674,00 geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

V. gelast dat de raad van de gemeente Bergeijk aan [appellant] het door hem voor de behandeling van zijn beroep betaalde griffierecht van € 184,00 vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. B. Meijer, voorzitter, en mr. J. Gundelach en mr. J.J.W.P. van Gastel, leden, in tegenwoordigheid van mr. A.L. van Driel Kluit, griffier.

w.g. Meijer
voorzitter

w.g. Van Driel Kluit
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 1 februari 2023

