

ECLI	ECLI:NL:RVS:2025:1692
Datum uitspraak	16 april 2025
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 2 juli 2024 heeft het college het wijzigingsplan "Genderen: Doeversensestraat" vastgesteld. Aan de zuidwestzijde van Genderen ligt een langgerekt kavel aan de Doeversensestraat dat momenteel in gebruik is voor agrarische doeleinden. Het plangebied ligt in het verlengde en aan de overkant van bestaande woningen aan die straat. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1,3 hectare. De initiatiefnemer wenst deze locatie te ontwikkelen voor 11 vrijstaande woningen inclusief de landschappelijke inpassing daarvan. [appellant] en anderen zijn het niet eens met dit plan. Zij vrezen om verschillende redenen dat hun woon-en leefklimaat door dit plan wordt aangetast. In het bijzonder is volgens hen binnen het plangebied voldoende ruimte om de woningen meer naar het westen en verder van de weg af te plaatsen. Hierdoor vormen de woningen een minder grote aantasting van het woon-en leefklimaat van de bestaande bewoners en kunnen de woningen landschappelijk beter worden ingepast.

Volledige tekst

202405519/1/R2.

Datum uitspraak: 16 april 2025

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

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

[appellant] en anderen, wonend in Genderen, gemeente Altena,
appellanten,

en

het college van burgemeester en wethouders van Altena, verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 2 juli 2024 heeft het college het wijzigingsplan "Genderen: Doeversensestraat" vastgesteld.

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

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

Ruimte voor Ruimte C.V heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

Partijen hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 19 december 2024, waar [appellant] en anderen, vertegenwoordigd door [gemachtigde A], en het college, vertegenwoordigd door dr. W. Oosten, zijn verschenen. Voorts is ter zitting Ruimte voor Ruimte C.V, vertegenwoordigd door [gemachtigde B], bijgestaan door mr. E. Beele, advocaat te Tilburg, als partij gehoord.

Overwegingen

Overgangsrecht en toetsingskader

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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 3 november 2023 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening, zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

2. Met het bestaan van de wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan mag de planologische aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming binnen het gebied waarover de wijzigingsbevoegdheid gaat in beginsel als een gegeven worden beschouwd als is voldaan aan de in het bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarden. Dit neemt niet weg dat het bij het vaststellen van een wijzigingsplan gaat om een bevoegdheid en niet om een plicht. Het feit dat is voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden die in een bestemmingsplan zijn opgenomen, doet niets af aan de plicht van het college van burgemeester en wethouders om in de besluitvorming over de vaststelling van een wijzigingsplan ook na te gaan of uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, wijziging van de oorspronkelijke bestemming gerechtvaardigd is.

Het plan

3. Aan de zuidwestzijde van Genderen ligt een langgerekt kavel aan de Doeversensestraat dat momenteel in gebruik is voor agrarische doeleinden. Het plangebied ligt in het verlengde en aan de overkant van bestaande woningen aan die straat. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1,3 hectare. De initiatiefnemer wenst deze locatie te ontwikkelen voor 11 vrijstaande woningen inclusief de landschappelijke inpassing daarvan.

Het beroep

4. [appellant] en anderen zijn het niet eens met dit plan. Zij vrezen om verschillende redenen dat hun woon-en leefklimaat door dit plan wordt aangetast. In het bijzonder is volgens hen binnen het plangebied voldoende ruimte om de woningen meer naar het westen en verder van de weg af te plaatsen. Hierdoor vormen de woningen een minder grote aantasting van het woon-en leefklimaat van de bestaande bewoners en kunnen de woningen landschappelijk beter worden ingepast.

4.1. In het aangevoerde ziet de Afdeling geen aanleiding om te oordelen dat de gekozen invulling van de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan "Genderen" niet in overeenstemming is met de wijzigingsvoorwaarden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Genderen". Gezien de beroepsgronden is in het bijzonder relevant de vraag of voldaan wordt aan de voorwaarden dat de geplande woningen inpasbaar zijn vanuit ruimtelijk oogpunt en dat de belangen van de eigenaren in/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad. In de toelichting bij het wijzigingsplan is uiteengezet waarom de gekozen indeling een passende en niet onevenredig bezwarende invulling is van het plangebied.

Dat een andere invulling van het plan, zoals woningen die verder van de weg af zijn gelegen, voor [appellant] en anderen minder nadelige gevolgen heeft, betekent niet dat de gekozen inrichting van het plangebied voor hen onevenredige gevolgen heeft. In dit verband acht de Afdeling van belang dat de woningen zo zijn gesitueerd dat er tussen de straat en de woningen zich nog een sloot bevindt en ruimte is gereserveerd voor een voortuin. Pas ten westen van de tuin mogen de woningen worden gebouwd. Dat deze woningen nog verder naar het westen zouden kunnen worden geplaatst maakt daarom niet dat de situering die in het plan is gekozen, ruimtelijk niet inpasbaar is of onevenredig de belangen van [appellant] en anderen schaadt.

Het betoog slaagt niet.

De ruimte voor ruimteregeling

5. Daarnaast stellen [appellant] en anderen dat er onduidelijkheden zijn over de ruimte voor ruimte titels waarmee deze woningen mogelijk zijn gemaakt.

5.1. Over de ruimtelijke titels voor de ruimte voor ruimtewoningen overweegt de Afdeling als volgt. Het college heeft toepassing gegeven aan artikel 3.79, aanhef en onder a, van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: IOV) zoals deze luidde onmiddellijk voorafgaand aan 1 januari 2024. Op grond hiervan mogen in het landelijk gebied dergelijke woningen worden gerealiseerd onder voorwaarde dat de ontwikkeling door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit.

Voor de woningen zijn 11 certificaten aangekocht van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor ruimte II CV (hierna: ORR). De titelnummers van die certificaten zijn 20170792 t/m 20170802.

Zoals is overwogen in de uitspraak van 9 april 2025, [ECLI:NL:RVS:2025:1568](#), onder 10.2 blijkt niet dat er een aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit aan de certificaten ten grondslag ligt. Vast staat dat met de uitgifte van certificaten niet alleen de investeringen in het kader van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken en de regeling Ruimte voor ruimte verbreed worden terugverdiend, maar ook rentekosten en zogenoemde

stimuleringsbijdragen, waarmee gemeenten financieel worden geprikkeld om deel te nemen aan de Ruimte-voor-ruimteregeling. Met de verkoop van een Ruimte-voor-ruimtetitel worden daarom niet alleen in het verleden gedane investeringen in de sloop van bedrijfsgebouwen terugverdiend, maar ook andere kosten die in de loop van de tijd zijn gemaakt om het systeem in stand te houden en die niet direct zijn gekoppeld aan de sloop van bedrijfsgebouwen. Dit betekent dat niet vast staat dat een uitgegeven certificaat voor een bouwtitel gelijk staat aan 1.000 m² aan gesloopte bedrijfsgebouwen. Zoals de Afdeling heeft overwogen in haar uitspraak van 1 februari 2023, [ECLI:NL:RVS:2023:396](#), onder 3.7, was met certificaten tot en met nummer 20170216 voldoende gewaarborgd dat 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen van een beëindigde veehouderij is gesloopt voor één bouwtitel. Dit betekent dat voor certificaten met een hoger nummer het college een zelfstandige plicht heeft om te achterhalen of het betrokken certificaat ook daadwerkelijk een behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit betreft. De enkele toelichting dat het certificaat is gebaseerd op de regeling Ruimte voor ruimte verbreed is hiervoor onvoldoende. Het college moet in ieder geval inzicht geven in het object dan wel de objecten die zijn gesloopt, de ligging van de objecten, de hoeveelheid gesloopte vierkante meters en de hoeveelheid vierkante meters terzake die eventueel al voor een andere (Ruimte-voor-ruimte-)ontwikkeling zijn ingezet, dan wel een vergelijkbaar inzicht geven in een andere kwaliteitsimpuls in concreto die plaats heeft gevonden. Omdat dit voor de certificaten in deze zaak niet inzichtelijk is gemaakt, ook niet door de nadere onderbouwing “Ruimte voor Ruimte en Verbreed” die opgenomen was in het stuk dat op 5 december 2024 is ingediend door de Ruimte voor Ruimte CV, heeft het college niet goed gemotiveerd dat er sprake is van een behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit in de zin van artikel 3.79, eerste lid, onder a, van de IOV.

Overige beroepsgronden

6. [appellant] en anderen stellen dat de ontwikkelaar op onevenwichtige wijze informatie heeft gegeven en inspraak heeft geboden. Alles was erop gericht om het plan zo snel mogelijk uit te voeren en niet om rekening te houden met de bestaande bewoners.

6.1. De Afdeling overweegt dat het bieden van informatie en inspraakmogelijkheden geen onderdeel uitmaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geregelde bestemmingsplanprocedure. De wijze waarom de ontwikkelaar informatie heeft gegeven over haar plannen en de manier waarop omwonenden konden inspreken over het plan heeft daarom geen gevolgen voor de rechtmatigheid van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

7. [appellant] en anderen stellen dat het plan ten onrechte geen regeling bevat over de wijze waarop de nieuwe woningen zullen worden onderheid. Hiervoor moeten waarborgen worden opgenomen zodat schade aan de bestaande woningen kan worden voorkomen.

7.1. De manier waarop de woningen zullen worden onderheid gaat niet over het plan zelf, maar is een kwestie van de uitvoering van het plan. Uitvoeringsaspecten kunnen in deze procedure niet aan de orde komen. Daarom moet deze beroepsgrond buiten beschouwing worden gelaten.

Conclusie en bestuurlijke lus

8. Uit wat hiervoor onder 5.1, is overwogen, volgt dat het wijzigingsplan gebrekkig is. Het college heeft namelijk niet goed gemotiveerd dat er sprake is van aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit in de zin van artikel 3.79, eerste lid, onder a, van de IOV.

9. Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de Afdeling het college opdragen om binnen 26 weken na verzending van deze tussenuitspraak het hierboven genoemde gebrek te herstellen. Het college kan dit doen door alsnog te motiveren dat het wijzigingsplan in overeenstemming is met de IOV, bijvoorbeeld door alsnog te motiveren dat er sprake is van aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit in de zin van artikel 3.79, eerste lid, onder a, van de IOV, voor zover het gaat om de bouwtitels van de woningen waarvoor certificaat van de ORR zijn aangekocht (hierbij moet ook inzicht worden gegeven in het object dan wel de objecten die zijn gesloopt). Het college kan ook een gewijzigd besluit nemen.

Voor een herstelbesluit hoeft niet opnieuw toepassing te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

9.1. Zoals de Afdeling heeft overwogen in haar uitspraak van 27 maart 2024, [ECLI:NL:RVS:2024:1174](#), onder 25.4, blijft op een gewijzigd of nieuw besluit het recht, zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing.

10. Het college moet de Afdeling en de andere partijen de uitkomst meedelen en een eventueel gewijzigd of nieuw besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendmaken en meedelen.

Proceskosten

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

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt het college van de gemeente Altena op om binnen 26 weken na verzending van deze tussenuitspraak:

- met inachtneming van overweging 5.1 en 9 het gebrek in het besluit van 2 juli 2024 te herstellen en

- de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mede te delen en een eventueel gewijzigd besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. J. Hoekstra, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. M. Scheele, griffier.

w.g. Hoekstra

lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Scheele

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 16 april 2025

723