

ECLI

ECLI:NL:RVS:2026:3355

Datum uitspraak

10 juni 2026

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 20 juni 2024 heeft de raad van de gemeente Epe het bestemmingsplan "Hoofdstraat 212 Epe" vastgesteld. Woonstichting Triada wil aan de Hoofdstraat 212 in Epe een appartementengebouw met 32 sociale huurwoningen realiseren. Het bestemmingsplan maakt dit mogelijk. Het plangebied ligt in de zuidoostelijke hoek van nieuwbouwwijk Klarbeek. [appellant sub 2] en [appellanten sub 1] wonen eveneens in deze nieuwbouwwijk aan de rand van het plangebied. Zij vrezen vooral voor een aantasting van hun woon- en leefklimaat. [appellant sub 2] en [appellanten sub 1] betogen dat er bij de totstandkoming van het bestemmingsplan onvoldoende mogelijkheden zijn geweest voor inspraak en participatie en dat onvoldoende naar hen is geluisterd. [appellant sub 2] en [appellanten sub 1] betogen dat het plan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening omdat de toegestane bouwhoogtes niet in de omgeving passen.

Volledige tekst

202405094/1/R3.

Datum uitspraak: 10 juni 2026

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B], wonend in Epe,

2. [appellant sub 2], wonend in Epe,

appellanten,

en

de raad van de gemeente Epe,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 20 juni 2024 heeft de raad het bestemmingsplan "Hoofdstraat 212 Epe" vastgesteld.

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

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellanten sub 1], [appellant sub 2], de raad en Woonstichting Triada hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op de zitting van 26 mei 2026 behandeld, waar [appellanten sub 1], en de raad, vertegenwoordigd door D.D. Scarse MSc, zijn verschenen. Voorts is op de zitting Woonstichting Triada, vertegenwoordigd door mr. L. de Jeu, advocaat te Rotterdam, [gemachtigden], 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 27 december 2023 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) en de Crisis- en herstelwet, zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Inleiding

2. Woonstichting Triada wil aan de Hoofdstraat 212 in Epe een appartementengebouw met 32 sociale huurwoningen realiseren. Het bestemmingsplan maakt dit mogelijk. Het plangebied ligt in de zuidoostelijke hoek van nieuwbouwwijk Klaarbeek. [appellant sub 2] en [appellanten sub 1] wonen eveneens in deze nieuwbouwwijk aan de rand van het plangebied. Zij vrezen vooral voor een aantasting van hun woon- en leefklimaat.

Toetsingskader

3. 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.

Participatie

4. [appellant sub 2] en [appellanten sub 1] betogen dat er bij de totstandkoming van het

bestemmingsplan onvoldoende mogelijkheden zijn geweest voor inspraak en participatie en dat onvoldoende naar hen is geluisterd.

4.1. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is, in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wro, voorbereid met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Daarbij is een ieder de mogelijkheid geboden om zienswijzen over het ontwerpplan naar voren te brengen. De voorbereiding van het besluit voldoet daarmee aan de wettelijke eisen.

4.2. Voorafgaand aan deze wettelijke voorbereidingsprocedure is verder op grond van het gemeentelijk beleid "Samen werken aan een plan, Spelregels voor participatie bij ruimtelijke initiatieven" van 2023 een participatietraject doorlopen. Blijkens paragraaf 7.2 van de plantoelichting en de nota van zienswijzen heeft Woonstichting Triada haar plannen voor het woongebouw tijdens een informatieavond gedeeld met de omgeving, wijzigingen aangebracht naar aanleiding van de tijdens die avond gegeven reacties en die wijzigingen tijdens een tweede informatieavond gedeeld met de omgeving. In de nota van zienswijzen heeft de raad uiteengezet dat en waarom hiermee aan alle stappen van het gemeentelijk participatiebeleid is voldaan. De Afdeling ziet geen reden om hieraan te twijfelen. Zelfs als, zoals [appellanten sub 1] stellen, Woonstichting Triada bij hen de indruk heeft gewekt dat zij ook persoonlijk een reactiemogelijkheid zouden krijgen, betekent dit niet dat het participatietraject niet voldoet aan het gemeentelijk beleid. In dit beleid staat niet dat zo'n persoonlijke reactiemogelijkheid geboden moet worden. Ook het meer algemene gevoel van [appellant sub 2] en [appellanten sub 1] dat er door Woonstichting Triada en de raad niet goed naar hen is geluisterd bij de totstandkoming van het bestemmingsplan, is niet voldoende voor het oordeel dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan onrechtmatig tot stand is gekomen.

4.3. Verder overweegt de Afdeling dat anders dan [appellanten sub 1] veronderstellen, het bestemmingsplan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp nog niet definitief was. Uit de nota van zienswijzen blijkt immers dat de raad alle zienswijzen - dus ook die van [appellanten sub 1] - heeft betrokken bij zijn beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan. In dit geval hebben de zienswijzen ook geleid tot een gewijzigde vaststelling van het plan. De veronderstelling van [appellanten sub 1] dat tijdens de tweede informatiebijeenkomst van Triada op 23 november 2023 het bestemmingsplan reeds definitief was, is gelet hierop onjuist.

Het betoog slaagt niet.

Bouwhoogtes

5. [appellant sub 2] en [appellanten sub 1] betogen dat het plan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening omdat de toegestane bouwhoogtes niet in de omgeving passen. Deze bouwhoogtes staan volgens hen niet in verhouding tot de omliggende grondgebonden woningen van twee bouwlagen en een kap. [appellanten sub 1] wijzen er verder op dat de bouwhoogtes op deze locatie evenmin passend zijn gelet op het feit dat deze locatie de overgang vormt naar agrarisch gebied. Verder voeren zij aan dat elders in de wijk hoogbouw juist een centrale positie inneemt en de parkeerplaatsen niet aan tuinen grenzen.

5.1. Het bestemmingsplan maakt de bouw van 32 appartementen mogelijk in een L-vormig woongebouw. In het midden van het bouwvlak is een bouwhoogte van 20 m toegestaan en naar de zijanten - in de richting van nabijgelegen woningen - loopt de bouwhoogte trapsgewijs af naar 11 m en vervolgens 8 m. Hier kunnen 6, 3 en 2 bouwlagen worden

gerealiseerd.

5.2. De Afdeling is van oordeel dat de raad zich op het standpunt heeft kunnen stellen dat de bouwhoogte passend is in de omgeving omdat het voorziene woongebouw getrappt wordt vormgegeven, het gebouw zich voegt in de hoofdstructuur van de omgeving doordat het de lijnen van de naastgelegen N309 en Hoofdstraat volgt en het hoogteaccent in het midden enerzijds een markering vormt van de entree van Epe en anderzijds een voorzetting van de hoogbouw in Klaarbeek. In het bijzonder heeft de raad zich op het standpunt kunnen stellen dat door de getrapte vormgeving en het maximum van twee bouwlagen aan de zijanten nabij de bestaande woningen, het voorziene woongebouw past bij de omliggende grondgebonden woningen, die immers ook bestaan uit twee bouwlagen en een kap. Voorts heeft de raad zich op het standpunt kunnen stellen dat de N309 al een scheiding vormt tussen woonbebouwing aan de noordzijde en agrarische gronden aan de zuidzijde daarvan, dat het voorziene woongebouw dus niet direct grenst aan de agrarische gronden en dat het voorziene woongebouw daarmee passend is. Verder heeft de raad erop mogen wijzen dat in deze wijk op een afstand van ongeveer 220 m van het plangebied vier appartementengebouwen van zes bouwlagen staan die, net als het voorziene appartementengebouw, een centrale positie innemen en dat ook op die locatie een van de parkeerplaatsen naast tuinen van omliggende woningen ligt. Dat het voorziene woongebouw vanwege de opzet van hoogbouw in de rest van de wijk niet passend zou zijn, hebben [appellanten sub 1] gelet hierop niet aannemelijk gemaakt.

Het betoog dat het plan vanwege de toegestane bouwhoogte niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening slaagt niet.

Geluid

6. [appellanten sub 1] betogen dat uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onderzoek had moeten worden gedaan naar de geluidsbelasting van het plan ter plaatse van hun woning. In dit kader wijzen zij op geluiden van bewoners en geluiden die samenhangen met de voorziene parkeerplaats, zoals geluiden van bezorgers, radio's en waarschuwingssignalen van achteruitrijdende voertuigen.

6.1. De parkeerplaatsen zijn toegestaan binnen het plandeel met de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied". Dit ligt op afstanden van ten minste 26 m en 13 m van de woning en tuin van [appellanten sub 1]. Het voorziene woongebouw ligt op afstanden van ongeveer 34 m en 19 m van de woning en tuin van [appellanten sub 1]. In het plan is door middel van een voorwaardelijke verplichting in artikel 5.4.2 van de planregels verzekerd dat tussen de woning en tuin van [appellanten sub 1] enerzijds en het parkeerterrein en woongebouw anderzijds bomen worden aangeplant en instandgehouden. Gelet op deze afstanden, de tussenliggende bomen, het feit dat in het plan niet meer dan 32 woningen mogelijk worden gemaakt en het feit dat de ontsluiting van het parkeerterrein op afstanden van 55 m en 45 m van de woning en tuin van [appellanten sub 1] ligt, heeft de raad zich zonder nader onderzoek op het standpunt kunnen stellen dat de situering van het parkeerterrein en woongebouw niet tot geluidsoverlast zullen leiden ter plaatse van de woning en tuin van [appellanten sub 1]. Ten overvloede merkt de Afdeling op dat op de zitting door Triada is aangegeven dat het groenplan, binnen de door de gemeente gestelde kaders, in overleg met omwonenden zal worden ingevuld.

Het betoog slaagt niet.

Woon- en leefklimaat

7. [appellant sub 2] betoogt dat de toegestane bouwhoogtes leiden tot inkijk en een aantasting van zijn uitzicht en de privacy in zijn woning en tuin. Verder betogen [appellant sub 2] en [appellanten sub 1] dat zij deze bouwhoogte niet konden verwachten ten tijde van de aankoop van hun percelen. In dit verband wijzen [appellanten sub 1] erop dat destijds één woning met bijgebouwen was toegestaan en dat zij in die wetenschap zijn overgegaan tot aankoop van hun woning. Zij vinden het onbegrijpelijk dat de planologisch toegestane situatie zomaar gewijzigd kan worden.

7.1. Zoals hiervoor onder 6.1 uiteen is gezet, is de kortste afstand tussen het voorziene woongebouw en de woning en tuin van [appellanten sub 1] ongeveer 34 m en 19 m. Het hoogste deel van het woongebouw, waar een bouwhoogte van 20 m is toegestaan, ligt op afstanden van 60 en 43 m van de woning en tuin van [appellanten sub 1]. De woning en tuin van [appellant sub 2] liggen op afstanden van 32 en 20 m van het woongebouw. Het hoogste deel van het woongebouw ligt op een afstand van 55 m van de woning van [appellant sub 2].

7.2. De Afdeling overweegt allereerst dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Hieruit volgt dat [appellant sub 2] en [appellanten sub 1] of andere omwonenden geen aanspraak kunnen maken op handhaving van de voorheen geldende planologische situatie waarbij één grondgebonden woning met bijgebouwen was toegestaan.

7.3. De Afdeling begrijpt dat de woonomgeving van [appellant sub 2] en [appellanten sub 1] zal veranderen als gevolg van het plan dat een woongebouw mogelijk maakt in hun nieuwbouwwijk. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad bij afweging van de betrokken belangen echter een groter gewicht mogen toekennen aan het belang van woningbouw dan aan de belangen van [appellant sub 2] en [appellanten sub 1] betreffende uitzicht en privacy. In dit kader is allereerst van belang dat in paragraaf 3.1.2 van de plantoelichting staat dat uit de Omgevingsvisie Epe en de Woonagenda 2019-2023 blijkt dat in Epe behoefte bestaat aan (betaalbare) appartementen zodat senioren kunnen doorstromen vanuit hun koopwoningen en dat aan zulke koopwoningen eveneens behoefte bestaat. Verder is van belang dat hiervoor onder 5.2 en 6.1 is geoordeeld dat de raad zich op het standpunt heeft kunnen stellen dat de bouwhoogte passend is in de omgeving en dat het plan niet zal leiden tot geluidsoverlast.

Daarnaast betreft de Afdeling bij haar oordeel dat op grond van vaste rechtspraak geen recht bestaat op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 8 maart 2023, [ECLI:NL:RVS:2022:1159](#), onder 10) en dat evenmin in de ruimtelijke ordening een woonsituatie vrij van enige inkijk kan worden gegarandeerd (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 10 juli 2024, [ECLI:NL:RVS:2023:935](#)). Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad de inperking van het uitzicht van [appellant sub 2], de mogelijke inkijk in zijn woning en de mogelijke inperking van zijn privacy aanvaardbaar kunnen achten. In dit kader is allereerst van belang dat in artikel 5.4.2 van de planregels via een voorwaardelijke verplichting is verzekerd dat tussen de woning van [appellant sub 2] en het voorziene woongebouw door middel van de aanplant van bomen een visuele afscherming wordt gerealiseerd. Verder is in dit verband van belang dat het woongebouw is voorzien binnen bestaand stedelijk gebied en in de oksel van de kruising Hoofdstraat/N309. Daarbij komen dan de genoemde afstanden tussen de woning en tuin van [appellant sub 2] en het woongebouw.

Kortom, in de gestelde aantasting van het woon- en leefklimaat ziet de Afdeling geen grond

voor het oordeel dat de raad het plan niet op deze wijze heeft kunnen vaststellen.
De betogen slagen niet.

Alternatieven

8. [appellant sub 2] voert aan dat een alternatieve invulling van het plan met eenzelfde aantal woningen maar een maximum van twee, drie of vier bouwlagen en een beperking van de doelgroep tot bewoners van 55 jaar en ouder, beter past in de omgeving.

8.1. De raad moet bij de keuze van een bestemming een afweging maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsruimte. De voor- en nadelen van alternatieven moeten in die afweging worden meegenomen.

8.2. Zoals de raad in de nota van zienswijzen terecht uiteen heeft gezet is het niet mogelijk om in een bestemmingsplan te bepalen dat woningen alleen door ouderen mogen worden bewoond. Dit zou immers leiden tot een onderscheid naar leeftijd, wat ruimtelijk niet relevant is (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 24 juli 2024, [ECLI:NL:RVS:2024:2985](#), onder 24.1).

8.3. In de nota van zienswijzen en het verweerschrift heeft de raad verder gemotiveerd dat de woningbouwopgave fors is, dat de ruimte binnen de gemeente schaars is en dat daarom een woongebouw met 32 appartementen wenselijk is. Daarnaast heeft de raad gemotiveerd dat een verlaging van de bouwhoogte leidt tot een minder efficiënt ruimtegebruik en verstening van het plangebied, als eenzelfde aantal van 32 woningen alsnog mogelijk worden gemaakt.

8.4. Kortom, de raad heeft het door [appellant sub 2] voorgestelde alternatief afgewogen bij de vaststelling van het plan en toereikend gemotiveerd waarom niet voor dat alternatief is gekozen.

Conclusie

9. De beroepen zijn ongegrond.

10. Het bestuursorgaan hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. J.H. van Breda, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. W.P. van Kooten-Vroegindeweij, griffier.

w.g. Van Breda

lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Van Kooten-Vroegindeweij

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 10 juni 2026