

ECLI	ECLI:NL:RVS:2012:BY6739
Datum uitspraak	19 december 2012
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 27 juni 2011 heeft de raad het bestemmingsplan "[locatie] Heeze" vastgesteld en besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

Volledige tekst

201110476/1/R3.

Datum uitspraak: 19 december 2012

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellante], wonend te [woonplaats], gemeente Heeze-Leende,

en

de raad van de gemeente Heeze-Leende,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 27 juni 2011 heeft de raad het bestemmingsplan "[locatie] Heeze" vastgesteld en besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

Tegen dit besluit heeft [appellante] beroep ingesteld.

Daartoe in de gelegenheid gesteld heeft [belanghebbende] een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellante] heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 31 oktober 2012, waar [appellante], bijgestaan door mr. H.A. Gooskens, en de raad, vertegenwoordigd door Th. van der Lans, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts is ter zitting [belanghebbende] gehoord.

Overwegingen

1. Ter zitting heeft [appellante] haar beroepsgrond over de bouw mogelijkheden op haar eigen woonperceel ingetrokken.
2. Het plan voorziet op het perceel [locatie] in een nieuwe burgerwoning en een nieuwe inpandige bedrijfswoning, in ruil voor de gedeeltelijke sloop van een glastuinbouwbedrijf. Ter

plaatsse mag 600 m² aan kassen blijven staan en is een bedrijfsgebouw mogelijk gemaakt. De voormalige bedrijfswoning aan de [locatie] is bestemd als burgerwoning en de overige gronden in het plan hebben een natuur- en agrarische bestemming gekregen.

3. [belanghebbende] voert aan dat het beroep van [appellante], voor zover gericht tegen de financiële verevening als tegenprestatie voor de twee woningen, niet-ontvankelijk is. Daartoe voert hij aan dat dit een onderdeel is van de anterieure overeenkomst tussen hem en de gemeente, waarbij [appellante] geen rechtstreeks betrokken belang heeft. In dit verband wijst hij op jurisprudentie van de Afdeling waaruit volgt dat omwonenden die geen gronden in het exploitatiegebied hebben en ook geen grondexploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 8.2, vijfde lid, van de Wet ruimtelijke ordening hebben gesloten met betrekking tot deze gronden, geen belanghebbenden zijn bij de financiële delen van een exploitatieplan of bij het niet vaststellen daarvan.

3.1. De raad heeft bij de vaststelling van het plan geen exploitatieplan vastgesteld, omdat met [belanghebbende] een anterieure overeenkomst is gesloten. De Afdeling overweegt dat de exploitatieopzet, waar [appellante] op wijst, echter als bijlage bij het plan is gevoegd ter onderbouwing van de vereiste tegenprestatie voor de nieuwe woningen en de bestemmingswijziging. [appellante] voert aan dat uit deze opzet, anders dan de raad stelt, niet volgt dat op grond van het toegepaste beleid ter plaatse in twee woningen kan worden voorzien, waardoor het plan in strijd is met dit beleid. Gelet daarop is het beroep gericht tegen het bestemmingsplan als zodanig en de daaraan ten grondslag gelegde motivering en is het ontvankelijk.

4. [appellante] voert aan dat ten onrechte is voorzien in twee nieuwe woningen, nu de ruimtelijke kwaliteitswinst, die hiervoor is vereist in het kader van de provinciale Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling (hierna: de Beleidsnota) en de gemeentelijke beleidsnotitie "bebouwingsconcentraties in het buitengebied" (hierna: de gemeentelijke beleidsnotitie), onvoldoende is. Daartoe voert zij aan dat de raad bij de berekening van de kwaliteitswinst ten onrechte is uitgegaan van een geschatte waarde in plaats van de reële waarde van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf. Zij stelt dat op grond van de juiste bedragen ter plaatse maar één nieuwe woning mogelijk is.

4.1. Bij de vaststelling van het plan heeft de raad toepassing gegeven aan de Beleidsnota en de gemeentelijke beleidsnotitie. Dit beleid maakt het mogelijk in ruil voor kwaliteitswinst in het buitengebied woningen toe te voegen in bebouwingsconcentraties. Ter onderbouwing van de kwaliteitswinst heeft de raad bij het plan een exploitatieopzet gevoegd overeenkomstig de gemeentelijke beleidsnotitie, waarin de bestemmingswinst en de tegenprestatie tegen elkaar zijn afgezet.

4.2. De raad heeft te kennen gegeven dat de exploitatieopzet is ingevuld met behulp van gestandaardiseerde normbedragen, die in de gemeente voor dergelijke projecten worden gehanteerd. Dit betreft bijvoorbeeld de waarde van gronden en sloopkosten. Daarbij wordt uitgegaan van de geldende bestemmingen en planologische mogelijkheden ter plaatse en niet van hetgeen feitelijk gerealiseerd is. Met het gebruik van gestandaardiseerde normbedragen heeft de raad beoogd dat gelijksoortige projecten op gelijke wijze worden beoordeeld. De Afdeling acht dit niet onredelijk. Uit de gemeentelijke beleidsnotitie volgt voorts, anders dan [appellante] betoogt, niet dat het gebruik van gestandaardiseerde normbedragen niet zou zijn toegestaan.

Voor zover [appellante] voor de hoogte van de gehanteerde bedragen verwijst naar het Handboek "sanering verspreid glas", wordt overwogen dat dit een handboek is van het

"Expertteam Saneren Verspreid Glas" van de ministeries van Infrastructuur en Milieu en Economie, Landbouw en Innovatie, waaraan de raad bij de toepassing van de Beleidsnota en gemeentelijke beleidsnotitie niet gebonden is.

Uit het feit dat het perceel in 2009 is verkocht voor een prijs die omgerekend een lagere waarde per m² oplevert, volgt evenmin dat de gehanteerde bedragen onredelijk zijn. Bij het tot stand komen van de toenmalige verkoopprijs speelden andere omstandigheden een rol dan in het thans aan de orde zijnde beleid. Het door de coöperatie Agrimaco U.A. opgestelde advies geeft voorts geen aanleiding voor een ander oordeel, nu is gebleken dat daarin niet is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden van het perceel en van gestandaardiseerde normbedragen, maar van de feitelijke situatie ter plaatse. De raad heeft voorts in redelijkheid voor de sloopkosten kunnen uitgaan van het in de provinciale subsidieregeling "Sanering glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden" opgenomen richtbedrag voor sloopkosten, nu ter plaatse kassen worden gesloopt. Gelet op het voorgaande bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid van de gehanteerde bedragen heeft kunnen uitgaan.

Over het betoog dat de exploitatieopzet niet deugdelijk is, omdat in het ontwerpplan nog een tekort uit de opzet volgde, wordt overwogen dat uit het vaststellingsbesluit volgt dat bij amendement de plandelen met de bestemmingen "Bedrijf" en "Wonen" zijn verkleind en de plandelen met de bestemmingen "Natuur" en "Agrarisch met waarden - landschaps- en natuurwaarden" zijn vergroot, zodat de tegenprestatie in overeenstemming met het beleid groter is dan de bestemmingswinst. Gelet daarop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de opzet in zoverre niet deugdelijk is.

Gelet op het voorgaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat, gelet op de exploitatieopzet, de tegenprestatie groter is dan de bestemmingswinst. Derhalve bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het plan in strijd is met de Beleidsnota en de gemeentelijke beleidsnotitie. Het betoog faalt.

5. In hetgeen [appellante] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding 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. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is ongegrond.

6. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. R. van der Spoel, voorzitter, en mr. M.W.L. Simons-Vinckx en mr. N.S.J. Koeman, leden, in tegenwoordigheid van mr. R. Kegge, ambtenaar van staat.

w.g. Van der Spoel w.g. Kegge
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 19 december 2012

459-715.

