

Zoeken in 

Maak eerst een keuze hieronder. ▼

[Menu](#) [Home](#) [Over de Raad van State](#) [Onze werkwijze](#) [Adviezen](#) [Uitspraken](#) [Agenda](#)
[Pers](#) [Werken bij](#) U BEVINDT ZICH HIER: [Home](#) [Uitspraken](#) [Zoeken in uitspraken](#) [Uitspraak 201502999/1/R2](#)
[Vorige](#) [Print](#) [E-mail](#)

Uitspraak 201502999/1/R2

Datum van uitspraak: dinsdag 26 april 2016
Tegen: de raad van de gemeente Best
Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig
Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen
Noord-Brabant
ECLI: **ECLI:NL:RVS:2016:1106**

201502999/1/R2.
Datum uitspraak: 26 april 2016

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant A] en [appellant B], beiden wonend te Best,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Best,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 26 januari 2015 heeft de raad het bestemmingsplan "Klaverhoekseweg 9a en omgeving" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant A] en [appellant B] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De raad heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 13 januari 2016, waar [appellant A] en [appellant B], bijgestaan door mr. R.A.M. Verkoijen, advocaat te Deurne, en de raad, vertegenwoordigd door mr. J. Crommentuijn, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts zijn ter zitting [partijen] gehoord.

Overwegingen

1. 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.

2. Het plan voorziet in een planologische regeling voor het perceel Klaverhoekseweg 9a te Best, waar thans een pluimveehouderij is gevestigd, om zes zogenoemde Ruimte voor Ruimtelijke ordening mogelijk te maken. Hiertoe zal het bedrijf beëindigd worden, zullen de stallen worden gesloopt en zullen de fosfaatrechten worden doorgehaald. Tevens voorziet het plan voor de aanwezige bedrijfswoning in een woonbestemming. [appellant A] en [appellant B] wonen in de directe omgeving van het plangebied aan de Klaverhoekseweg. Het plan voorziet tegenover hun woningen in drie woningen naast de bestaande bedrijfswoning. Aan de andere zijde van het perceel aan de Hurkseweg voorziet het plan in de overige drie woningen.

Intrekking

3. [appellant A] en [appellant B] hebben hun beroepsgronden met betrekking tot de welstand, de ladder voor duurzame verstedelijking als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) en de behoefte ter zitting ingetrokken.

Provinciale verordening

4. [appellant A] en [appellant B] betogen dat het plan niet voldoet aan de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant (hierna: Verordening 2014). Daartoe voeren zij aan dat niet wordt voldaan aan artikel 7.8 van de Verordening 2014, omdat het plangebied niet in een bebouwingsconcentratie ligt. Zij wijzen in dat verband op de beleidsnota "Buitengebied in Ontwikkeling" (hierna: de provinciale nota Bio) en naar de "Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Best" (hierna: de gemeentelijke beleidsnotitie). Ten onrechte heeft de raad voor de invulling van het begrip bebouwingsconcentratie naar de Verordening 2014 gekeken. Volgens [appellant A] en [appellant B] is er gezien de omgeving en de ligging van de woningen geen sprake van een bebouwingslint, waarbij gekeken moet worden naar de situatie vóór de vaststelling van het plan.

Voorts betogen zij dat niet wordt voldaan aan artikel 3.2 van de Verordening 2014, nu met de ontwikkeling van het plan geen kwaliteitsverbetering gepaard gaat. Bovendien wordt door de raad ten onrechte gesuggereerd dat met de beëindiging van het agrarische bedrijf een milieuprobleem wordt opgelost, terwijl het bedrijf niet voor overlast zorgt en het bedrijf hoogstwaarschijnlijk per 1 januari 2020 toch al haar bedrijfsactiviteiten zou moeten beëindigen.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat aan alle voorwaarden uit artikel 7.8 van de Verordening 2014 wordt voldaan. Hoewel het plangebied in de gemeentelijke beleidsnotitie niet is aangewezen als bebouwingsconcentratie, kan het gebied in afwijking hiervan volgens de definitiebepalingen uit de Verordening 2014 wel als zodanig worden aangemerkt. Voorts stelt de raad dat kwaliteitsverbetering inherent is aan de realisatie van zogenoemde Ruimte voor Ruimtewoningen.

4.2. Ingevolge artikel 1.9 van de Verordening 2014 wordt onder een bebouwingscluster verstaan een vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied.

Ingevolge artikel 1.10 wordt onder een bebouwingsconcentratie verstaan een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster.

Ingevolge artikel 3.2, eerste lid, bepaalt een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Ingevolge artikel 7.7 bepaalt een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied dat:

- a. nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning en van solitaire recreatiewoningen is uitgesloten;
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Ingevolge artikel 7.8, eerste lid, kan, in afwijking van artikel 7.7 eerste lid (wonen), een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.

Ingevolge het tweede lid stelt het college van gedeputeerde staten nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.

Ingevolge het derde lid worden als nadere regels bedoeld in het tweede lid aangemerkt de regels uit de Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006 (hierna: de Beleidsregel).

Ingevolge het vierde lid blijkt uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid dat:

a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3, lid 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap), niet van toepassing is;

b. is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het tweede lid nader gestelde regels;

c. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

4.3. Het plangebied ligt aan de noordoostzijde buiten Best en wordt gescheiden van Best door de A2. Blijkens de verbeelding staat aan de wegen de Hurkseweg en de Klaverhoekseweg een verzameling van bestaande bebouwing. De beoogde woningen maken deel uit van deze verzameling. Gelet op de dichtheid van de bestaande bebouwing en de ligging daarvan buiten het bestaand stedelijk gebied, is het gebied, waarbij de voorziene woningen nog niet zijn betrokken, terecht als bebouwingscluster aangemerkt door de raad. Dit volgt ook uit het rapport "Bestemmingsplan Klaverhoekseweg 9a e.o.; gemeente Best; deskundigenrapport t.a.v. het beroep van [appellant A]/[appellant B]" van 22 juli 2015, opgesteld door onderzoeksbureau BRO. Dit betekent dat de raad er, gelet op artikel 1.9 en 1.10 van de Verordening 2014, terecht vanuit is gegaan dat het plangebied binnen een bebouwingsconcentratie als bedoeld in de Verordening 2014 ligt. Of hier sprake is van een bebouwingslint behoeft dan ook geen bespreking meer. Voor zover [appellant A] en [appellant B] verwijzen naar de provinciale nota Bio oordeelt de Afdeling dat deze nota met ingang van 1 juni 2010 is ingetrokken. In artikel 14.4, derde lid, van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 was een overgangsbepaling opgenomen op grond waarvan de Bio-regeling toepassing kon vinden voor plannen die vóór 1 juli 2011 waren vastgesteld en waren gelegen in een bebouwingsconcentratie in onder meer agrarisch gebied. Ten tijde van de vaststelling van het voorliggende plan was de Verordening 2014 in werking getreden, die geen bepalingen over de Bio-regeling bevat (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 10 september 2014, zaak nr. [201208940/1/R3](#)). Voor zover [appellant A] en [appellant B] wijzen op de gemeentelijke beleidsnotitie overweegt de Afdeling dat dit stuk is opgesteld op basis van en naar aanleiding van de provinciale nota Bio, maar niet om het begrip bebouwingsconcentratie uit de Verordening 2014 uit te leggen. Of aan de gemeentelijke beleidsnotitie wordt voldaan zal verderop in de uitspraak worden besproken. Het betoog faalt.

4.4. In artikel 7.8, vierde lid, onder a, van de Verordening 2014 is bepaald dat artikel 3.2 van de Verordening 2014 bij de realisering van een Ruimte voor Ruimtewoning niet van toepassing is. Dit betekent dat de veronderstelde kwaliteitsverbetering niet hoeft te worden aangetoond. Wel dient het plan ingevolge artikel 7.8, vierde lid, onder a, van de Verordening 2014 voorwaarden te bevatten die een goede landschappelijke inpassing verzekeren. In artikel 7.4 van de planregels is de verplichting opgenomen dat voor het gebruik van de nieuw te bouwen woningen aan het in bijlage 2 opgenomen landschappelijke inpassingsplan moet zijn voldaan en dat daarna dient te worden onderhouden en behouden. De Afdeling is van oordeel dat hiermee in zoverre aan de Verordening 2014 is voldaan. Het betoog faalt.

Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006

5. [appellant A] en [appellant B] betogen dat het plan in strijd is met de Beleidsregel. Daartoe voeren zij aan dat er vier woningen mogelijk worden gemaakt, terwijl er slechts 3.450 m² aan bebouwing gesloopt wordt. Volgens [appellant A] en [appellant B] is het niet toegestaan om reeds gesloopte bebouwing in te zetten. Daarnaast is volgens [ap-

pellant A] en [appellant B] de Beleidsregel niet op een juiste wijze toegepast nu er ten onrechte bouwtitels zijn aangekocht en er gesaldeerd is. Verder is onvoldoende aangetoond dat er voor twee woningen 2,55 bouwtitels is gekocht en is onduidelijk om welke locaties het gaat. Voorts voeren zij aan dat niet aan de voorwaarde is voldaan dat alle bedrijfsgebouwen zijn gesloopt, dat de milieuvergunning is ingetrokken en dat de fosfaatrechten zijn doorgehaald, vóórdat de aanvraag is gedaan in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling. Naleving van voornoemde eisen uit de Beleidsregel zijn in de planregels onvoldoende gegarandeerd.

5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat voor de te slopen bebouwing 3,45 woningen gebouwd mogen worden. In aanvulling daarop zijn 2,55 bouwtitels gekocht, zodat in totaal zes woningen mogen worden gebouwd. Verder stelt de raad dat de bebouwing op de slooplocatie nog niet voor de indiening van de aanvraag gesloopt hoeft te zijn. Wat betreft de andere voorwaarden stelt de raad dat in de exploitatieovereenkomst "Herontwikkeling Klaverhoekseweg 9a" voldoende is verzekerd dat aan al die voorwaarden uit de beleidsregel zal worden voldaan. De provinciale bestuur heeft hiermee ingestemd.

5.2. In artikel 7.8 van de Verordening 2014 is bepaald dat de Beleidsregel van toepassing is. Voor de inhoud van dit artikel wordt verwezen naar overweging 4.2.

Ingevolge artikel 3, eerste lid, van de Beleidsregel wordt onder een aanvraag verstaan een verzoek van een gemeentebestuur - het college van burgemeester en wethouders dan wel de gemeenteraad - aan het college van gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant tot planologische medewerking aan de ontwikkeling van één of meerdere ruimte voor ruimte-kavel(s) op grond van de regeling ruimte voor ruimte.

Ingevolge artikel 5 moet, om in aanmerking te komen voor de regeling Ruimte voor Ruimte, op het moment van indiening van de aanvraag sprake zijn van beëindiging van de intensieve veehouderij. Van beëindiging van de intensieve veehouderij is sprake indien voor alle locaties van de intensieve veehouderij die gelegen zijn in het toepassingsgebied als bedoeld in artikel 1 van deze beleidsregel aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de productie van dierlijke meststoffen is feitelijk beëindigd;
- b. de milieuvergunning die betrekking heeft op de activiteiten van de intensieve veehouderij is ingetrokken al dan niet door wijziging of aanpassing van de milieuvergunning in het geval van handhaving van andere agrarische activiteiten ter plaatse dan de activiteiten die betrekking hebben op de intensieve veehouderij;
- c. de rechten voor de intensieve veehouderij die voor de intensieve veehouderij zijn geregistreerd zijn doorgehaald.

5.3. Niet in geschil is dat ten tijde van het bestreden besluit nog niet aan de in de Beleidsregel genoemde voorwaarden was voldaan. Ingevolge de Beleidsregel dient op het moment van de aanvraag aan het college van gedeputeerde staten tot planologische medewerking aan de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte-kavel te worden aangetoond dat aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat van een echte "aanvraag" echter geen sprake is. Bij de voorbereiding van het plan is er overleg met het provinciebestuur, waarbij het erom gaat of "in principe" medewerking wordt verleend. Deze medewerking bestaat er uit dat het provinciebestuur

toezegt geen beroep te zullen instellen en geen reactieve aanwijzing te zullen geven, aldus de raad. De Afdeling ziet zich voor de vraag gesteld hoe met deze Beleidsregel dient te worden omgegaan in het systeem van de Wro.

5.4. Uit artikel 7.8, derde lid, van de Verordening 2014 moet worden afgeleid dat provinciale staten de Beleidsregel hebben willen aanmerken als algemeen verbindende voorschriften.

Ingevolge artikel 8.3, eerste lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) kan tegen een algemeen verbindend voorschrift geen beroep worden ingesteld. Deze bepaling staat evenwel niet in de weg aan de mogelijkheid van exceptieve toetsing.

Exceptieve toetsing houdt in dat aan een algemeen verbindend voorschrift slechts verbindende kracht kan worden onzegd, indien het in strijd is met een hoger wettelijk voorschrift, dan wel indien het in strijd is met een algemeen rechtsbeginsel.

5.5. De Afdeling is van oordeel dat het planologisch medewerking dan wel een verklaring van geen bezwaar vragen niet strookt met de huidige systematiek van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro). Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat de Beleidsregel is opgesteld ten tijde dat de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO) gold. In de toelichting van de Beleidsregel staat dat de aanvrager, dat wil zeggen het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad, overeenkomstig artikel 19 van de WRO een aanvraag om een verklaring van geen bezwaar indient bij het provinciebestuur. Dit past bij een stelsel, zoals de WRO kende, van goedkeuring door het college van gedeputeerde staten van bestemmingsplannen. Voor nadere regels, zoals de Beleidsregel, die uitgaan van het verkrijgen van de noodzaak van planologische medewerking van het college van gedeputeerde staten voorafgaande aan de vaststelling van een bestemmingsplan, biedt de Wro geen grondslag. Dit betekent dat de Beleidsregel in strijd is met de Wro. Gelet hierop ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat provinciale staten ten onrechte de Beleidsregel als nadere regels hebben aangemerkt. Artikel 7.8, derde lid, van de Verordening 2014 dient dan ook onverbindend te worden verklaard wegens strijd met artikel 4.1 van de Wro.

5.6. Het voorgaande laat onverlet dat de raad bij de verantwoording die artikel 7.8, vierde lid, van de Verordening 2014 voorschrijft, bij de materiële eisen uit de Beleidsregel aansluiting heeft kunnen zoeken. Dit betekent in dit geval dat het plan bij de vaststelling aan deze materiële eisen moet voldoen.

5.7. Op het perceel Klaverhoekseweg 9a is 3.450 m² bestaande bedrijfsbebouwing aanwezig, die gesloopt zal worden. Verder zal de productie van dierlijke meststoffen worden beëindigd, zal de milieuvergunning worden ingetrokken en zullen de rechten voor de intensieve veehouderij worden doorgehaald. Voor de oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing kunnen 3,45 woningen worden gerealiseerd. Anders dan [appellant A] en [appellant B] veronderstellen komen voor bedoelde bedrijfsbebouwing zowel stallen die nog aanwezig zijn als reeds gesloopte stallen voor in aanmerking. Dit volgt uit artikel 3, twaalfde lid, van de door de raad gevolgde Beleidsregel. Ingevolge artikel 3, zesde lid, van de Beleidsregel geldt als voorwaarde voor een Ruimte voor Ruimtekaavel dat het bedrijfsbebouwing betreft die van een intensieve veehouderij was die op en na 10 september 1999 in gebruik was. Niet gebleken is dat daar niet aan wordt voldaan op het perceel Klaverhoekseweg 9a. Het betoog faalt.

5.8. Verder zullen er 2,55 bouwtitels worden gekocht en zullen er fosfaatrechten worden bijgekocht. Uit het provinciale toetsingsformulier, dat door de raad is overgelegd, volgt om welke locaties het gaat en hoeveel fosfaatrechten zijn gekocht. De Afdeling ziet geen aanknopingspunten voor het oordeel dat het combineren van het aankopen van bouwtitels en saldering van fosfaatrechten niet is toegestaan, mits dit is onderbouwd en controleerbaar is. Er bestaat dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de Ruimte voor Ruimteregeling in dit geval onjuist is toegepast. Het betoog faalt.

5.9. Wat betreft de eis dat zekergesteld dient te worden dat alle bebouwing gesloopt wordt en dat voldoende milieuwinst dient te worden behaald, overweegt de Afdeling het volgende. In artikel 7, lid 7.4.1, van de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die het voldoen aan het als bijlage gevoegde landschappelijke inpassingsplan verplicht stelt. Uit dit landschappelijk inpassingsplan volgt dat de stallen eerst gesloopt moeten worden voordat de woningen gebouwd kunnen worden. Voorts is er een exploitatieovereenkomst opgesteld waarin staat dat de initiatiefnemer zich verplicht om een verzoek te doen tot intrekking van de milieuvergunning en voor een sloopvergunning. Verder verplicht de initiatiefnemer zich om binnen een bepaalde periode zijn dierrechten door te halen, de sloop van de stallen te voltooien en het landschappelijk inpassingsplan uit te voeren. Tot slot maakt de initiatiefnemer, als aan alle voorwaarden van de Verordening 2014 is voldaan, aanspraak op het bijkopen van 2,55 bouwtitels. Gelet op voornoemde omstandigheden is de Afdeling van oordeel dat voldoende is zekergesteld dat het planologisch toestaan van nieuwe woningen in het buitengebied wordt gecompenseerd door het realiseren van milieuwinst. Het betoog faalt.

Gemeentelijk beleid

6. [appellant A] en [appellant B] betogen dat het plan in strijd is met het gemeentelijke beleid. Daartoe voeren zij aan dat in de Structuurvisie Best 2030 (hierna: de Structuurvisie) staat dat kleinschalige ontwikkelingen in het hele buitengebied onder voorwaarden zijn toegestaan, maar bij voorkeur in bebouwingsconcentraties. Volgens de gemeentelijk beleidsnotitie ligt het plangebied buiten de aangewezen bebouwingsconcentraties.

6.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het niet de bedoeling is geweest van de gemeentelijke beleidsnotitie om de ontwikkelmogelijkheden uit het provinciale beleid te beperken tot in de bebouwingsconcentraties.

6.2. In hoofdstuk 4 van de Structuurvisie zijn de relevante beleidsuitgangspunten neergelegd. Het plangebied ligt blijkens de daarbij behorende beleidskaart in het gebied dat is aangeduid als Ontwikkeling Best Noord (groenstedelijk wonen). Omdat woningbouwlocaties buiten het bestaand stedelijk gebied noodzakelijk zijn om aan de woningvraag te voldoen is het gebied Best-Oost aangewezen als ontwikkellocatie voor groenstedelijk wonen. Verder is het plangebied in hoofdstuk 6 aangeduid als agrarisch recreatief landschap. Er staat dat dit gebied als stedelijk uitloopgebied aantrekkelijker gemaakt moet worden, waarbij uiteraard het behoud van het karakteristieke landschap centraal staat. Gelet op het voorgaande en nu de Structuurvisie, zoals [appellant A] en [appellant B] onderkennen, kleinschalige ontwikkelingen in het buitengebied niet uitsluit is er geen aanleiding voor het oordeel dat de Structuurvisie zich tegen het voorliggende plan verzet.

De gemeentelijke beleidsnotitie is een uitwerking van het provinciale beleid en dient met name als kader voor ruimtelijke initiatieven op voormalige agrarische bedrijfslocaties en individuele Ruimte voor Ruimtelocaties. In deze beleidsnotitie worden twee

soorten bebouwingsconcentraties omschreven, te weten bebouwingsconcentraties type 1 waarvan de begrenzing duidelijk op een kaart wordt weergegeven en bebouwingsconcentraties type 2 waarbij geen duidelijke ruimtelijke grenzen zijn aan te wijzen. Er staat dat voor de afweging op welke plek een Ruimte voor Ruimte-initiatief gerealiseerd mag worden het opgenomen schema als leidraad geldt. Uit dit schema volgt dat een Ruimte voor Ruimte woningen in principe in de aangewezen bebouwingsconcentraties mogen en in principe niet in het overige buitengebied. Vast staat dat het voorliggend plangebied buiten het op de kaart begrensde bebouwingsconcentratie Sonseweg/Sint Oedenrodeseweg ligt. De gemeentelijke beleidsnotitie sluit echter de ontwikkelingsmogelijkheden in het overige buitengebied niet uit en schrijft voor dat de aanwezige gebiedskwaliteiten bij de afweging betrokken dienen te worden. De raad heeft naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid het slopen en het saneren van de pluimveehouderij als ruimtelijke kwaliteitsverbetering kunnen aanmerken. Dit betekent dat voornoemde gemeentelijke beleidsnotitie aan voorliggend plan niet in de weg staat. Het betoog faalt.

Bouwhoogte en inhoudsmaat

6.3. [appellant A] en [appellant B] voeren aan dat de toegestane inhoud van de woningen ten onrechte is vergroot naar 750 m³. In het vorige plan was slechts 600 m³ toegestaan en in dat plan werd door de raad gesteld dat er stedenbouwkundige redenen waren geen grotere inhoudsmaten toe te staan.

Voorts voeren [appellant A] en [appellant B] aan dat in de bouwregels ten onrechte geen maximale bouwhoogte is opgenomen. Dit heeft tot gevolg dat het plan enorm grote woningen toestaat. Volgens [appellant A] en [appellant B] past dit niet binnen de landschappelijke omgeving en draagt dit niet bij aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Ten onrechte gaat de raad er vanuit dat met de woningen een lintbebouwing wordt gerealiseerd en dat dit in de omgeving past. [appellant A] en [appellant B] zien niet in hoe met deze woningen het primaat van deze omgeving, namelijk het agrarische gebruik, kan worden behouden.

6.4. Ingevolge artikel 7, lid 7.2.1, van de planregels geldt voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan, uitsluitend in de vorm van een vrijstaande woning met maximaal één bouwlaag met kap;
- c. de inhoud van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4 m;
- e. de dakhelling mag niet minder bedragen dan 45° en niet meer dan 55°;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 m.

6.5. Voor zover in het vorige plan een inhoudsmaat van 600 m³ was toegestaan overweegt de Afdeling dat aan een geldend plan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad heeft bij de positionering van de voorziene woningen rekening gehouden met de afstand tot de weg en het behoud van zones tussen de bebouwing,

zodat zichtvensters aanwezig blijven. Hiermee is rekening gehouden met de omgeving. De woningen aan de Klaverhoekseweg zijn naast elkaar geplaatst, waarbij aansluiting is gezocht bij de bestaande bedrijfswoning. Een weg die parallel loopt aan dit bebouwingsfront en die zal worden aangesloten bij de bestaande weg van de aanwezige bedrijfswoning, zal de voorziene woningen ontsluiten. De woningen aan de Hurkseweg zijn in lijn met de naastgelegen woningen evenwijdig aan de weg gepositioneerd. In zoverre kan worden gesproken van een bebouwingslint. De agrarische functie wordt in die zin behouden dat de gronden om de woonbestemmingen een agrarische bestemming behouden. In hetgeen [appellant A] en [appellant B] hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de inhoudsmaat aan de positionering van de voorziene woningen in de weg staat en dat dit zal leiden tot onaanvaardbare aantasting van het landschap. Gelet op de omgeving heeft de raad een inhoudsmaat van maximaal 750 m³ aanvaardbaar kunnen achten. Het betoog faalt.

6.6. De raad erkent in het verweerschrift dat ten onrechte geen maximale bouwhoogte is opgenomen. In verband hiermee heeft de raad een aanpassing van artikel 7, lid 7.2.1, onder e, van de planregels voorgesteld. 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 betreft dit onderdeel niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het betoog slaagt.

6.7. In hetgeen [appellant A] en [appellant B] hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het artikel 7, lid 7.2.1, onder e, van de planregels betreft, is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

Nu niet aannemelijk is dat derdebelanghebbenden in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb op de hierna te melden wijze zelf in de zaak te voorzien en te bepalen dat deze uitspraak ten aanzien van dit planonderdeel in de plaats treedt van het bestreden besluit voor zover dit is vernietigd. Hierbij betreft de Afdeling dat op grond van het vorige plan ook een maximale bouwhoogte van 10 m was toegestaan en in zoverre omwonenden niet worden benadeeld. Verder heeft de initiatiefnemer verklaard geen bezwaren te hebben tegen deze planregeling.

6.8. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Bro, 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 werken op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Proceskosten

7. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Best van 26 januari 2015 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Klaverhoekseweg 9a en omgeving" voor zover het artikel 7, lid 7.2.1, onder e, van de planregels betreft;

III. bepaalt dat artikel 7, lid 7.2.1, onder e, van de planregels als volgt luidt: de dakhelling mag niet minder bedragen dan 45° en niet meer dan 55°, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m;

IV. bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het vernietigde besluit;

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

VI. veroordeelt de raad van de gemeente Best tot vergoeding van bij [appellant A] en [appellant B] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1079,80 (zegge: duizendnegenenzeventig euro en tachtig cent), waarvan € 992,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;

VII. gelast dat de raad van de gemeente Best aan [appellant A] en [appellant B] het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 167,00 (zegge: honderdzevenenzestig euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander.

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, voorzitter, en mr. G. van der Wiel en mr. B.J. Schueler, leden, in tegenwoordigheid van mr. S.L. Mercker, griffier.

w.g. Van Buuren w.g. Mercker
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 26 april 2016

661.

[Vorige pagina](#) [Print pagina](#) [E-mail pagina](#)

[Disclaimer](#) [Links](#) [Sitemap](#) [Privacy](#) [The Council of State](#) [Le Conseil d'Etat](#) [Der Staatsrat](#)
[Lees Voor](#)