

Uitspraak 201905332/1/R3

ECLI	ECLI:NL:RVS:2020:1768
Datum uitspraak	22 juli 2020
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 9 mei 2019 heeft de raad van de gemeente Rijssen-Holten het bestemmingsplan "Wonen Rijssen, Opbroek Noord" vastgesteld. Het plangebied bevindt zich ten oosten van de kern Rijssen en wordt begrensd door de Witmoesdijk aan de noordzijde en de Wethouder H.H. Korteboslaan aan de westzijde. Met het plan wordt het mogelijk om de gronden van het plangebied te ontwikkelen tot een woningbouwlocatie. [appellante sub 1] en anderen zijn gevestigd aan de [locatie 1] te Rijssen. Zij oefenen op gronden op de westelijke zijde van het plangebied en op gronden ten noorden van het plangebied een plantenkwekerij uit. [appellante sub 2] is eigenaar van de gronden aan de [locatie 2] te Rijssen en heeft deze gronden in gebruik voor zijn autoschadebedrijf. [appellante sub 1] en anderen en [appellante sub 2] hebben beroep ingesteld tegen het plan, omdat zij vrezen dat zij in hun bedrijfsvoering zullen worden beperkt.

Volledige tekst

201905332/1/R3.

Datum uitspraak: 22 juli 2020



Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellante sub 1] en anderen, allen gevestigd respectievelijk wonend te Rijssen, gemeente Rijssen-Holten,

2. [appellante sub 2], gevestigd te Rijssen, gemeente Rijssen-Holten,

en

de raad van de gemeente Rijssen-Holten,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 9 mei 2019 heeft de raad het bestemmingsplan "Wonen Rijssen, Opbroek Noord" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellante sub 1] en anderen en [appellante sub 2] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Bij besluit van 28 november 2019 heeft de raad artikel 11, lid 11.3, van de planregels van het bestemmingsplan "Wonen Rijssen, Opbroek Noord" gewijzigd vastgesteld (hierna: het wijzigingsbesluit).

Daartoe in de gelegenheid gesteld, hebben [appellante sub 1] en anderen hun zienswijze over het wijzigingsbesluit naar voren gebracht.

[appellante sub 1] en anderen, [appellante sub 2] en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 5 juni 2020, waar [appellante sub 1] en anderen, vertegenwoordigd door [gemachtigde A], bijgestaan door mr. [REDACTED], advocaat te Wageningen, [appellante sub 2], bijgestaan door [gemachtigde B] en ing. [REDACTED], rechtsbijstandverlener te Tilburg, en de raad, vertegenwoordigd door [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED], zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plan is volgens paragraaf 1.1. van de plantoelichting een plan met een zogeheten verbrede reikwijdte, als bedoeld in artikel 2.4 van de Crisis- en herstelwet (hierna: Chw) en artikel 7c van het Besluit uitvoering Chw.

2. Het plangebied bevindt zich ten oosten van de kern Rijssen en wordt begrensd door de Witmoesdijk aan de noordzijde en de Wethouder H.H. Korteboslaan aan de westzijde.

In het voorheen geldende plan "Wonen Rijssen, Oosterhof en Verenland" hadden de gronden van het plangebied de bestemmingen "Agrarisch" en "Bedrijf". Met het plan "Wonen Rijssen, Opbroek Noord" wordt het mogelijk om de gronden van het plangebied te ontwikkelen tot een woningbouwlocatie. Het plan kent daarvoor de bestemmingen "Wonen - Aaneen", "Wonen - Vrijstaand", "Woongebied", "Verkeer - Ontsluiting", "Water" en "Groen" toe aan de gronden van het plangebied.

3. [appellante sub 1] en anderen zijn gevestigd aan de [locatie 1] te Rijssen. Zij oefenen op gronden op de westelijke zijde van het plangebied en op gronden ten noorden van het plangebied een plantenkwekerij uit. [appellante sub 2] is eigenaar van de gronden aan de [locatie 2] te Rijssen en heeft deze gronden in gebruik voor zijn autoschadebedrijf. [appellante sub 1] en anderen en [appellante sub 2] hebben beroep ingesteld tegen het plan, omdat zij

vrezen dat zij in hun bedrijfsvoering zullen worden beperkt.

Betekenis van het wijzigingsbesluit

4. Met het wijzigingsbesluit heeft de raad artikel 11, lid 11.3, van het op 9 mei 2019 vastgestelde bestemmingsplan gewijzigd door "milieuzone - bedrijf" te vervangen door "vrijwaringszone".

5. Artikel 6:19, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) luidt: "Het bezwaar of beroep heeft van rechtswege mede betrekking op een besluit tot intrekking, wijziging of vervanging van het bestreden besluit, tenzij partijen daarbij onvoldoende belang hebben."

6. De Afdeling stelt vast dat ingevolge artikel 6:19, eerste lid, van de Awb tegen het wijzigingsbesluit een beroep van rechtswege is ontstaan van [appellante sub 2].

7. [appellante sub 1] en anderen hebben een zienswijze naar voren gebracht over het wijzigingsbesluit waarin zij hebben verklaard dat zij zich kunnen verenigen met dit besluit. Gelet daarop hebben [appellante sub 1] en anderen onvoldoende belang bij de beoordeling van het wijzigingsbesluit, zodat in dit geval geen beroep van rechtswege is ontstaan als bedoeld in artikel 6:19, eerste lid, van de Awb.

Bijlage

8. De relevante wettelijke bepalingen en planregels die ten grondslag liggen aan de hierna volgende rechtsoverwegingen, zijn opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak. De bijlage maakt deel uit van deze uitspraak.

Intrekking beroepsgrond

9. Ter zitting heeft [appellante sub 2] zijn beroepsgrond over de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan ingetrokken. Daarnaast hebben [appellante sub 1] en anderen hun beroepsgrond dat het plangebied niet in zijn geheel is aangewezen als experimenteergebied op grond van artikel 7c, zeventiende lid, van het Besluit uitvoering Chw en hun beroepsgrond over artikel 11, leden 11.1.1 en 11.1.2, van de planregels ter zitting ingetrokken.

Goede procesorde

10. De raad stelt onder verwijzing naar artikel 1.6a van de Chw dat de beroepsgrond van [appellante sub 1] en anderen over het niet toekennen van de gebiedsaanduiding "milieuzone - bedrijf" aan de gronden met de bestemmingen "Groen" en "Verkeer - Ontsluiting" aan de noordelijke zijde van het plangebied buiten beschouwing moet worden gelaten.

10.1. De Afdeling overweegt dat [appellante sub 1] en anderen in hun beroepschrift hebben betoogd dat geen deugdelijke motivering ten grondslag is gelegd aan het niet toekennen van de gebiedsaanduiding "milieuzone - bedrijf" aan een groter gedeelte van de gronden van het plangebied. Door het vermelden van de rechtsgronden hiervoor in een nader stuk, zijn, anders dan de raad veronderstelt, geen nieuwe beroepsgronden aangevoerd, maar hebben [appellante sub 1] en anderen een nadere onderbouwing gegeven van een reeds aangevoerde beroepsgrond, waaraan artikel 1.6a Chw niet in de weg staat.

Toetsingskader

11. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling

beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Afwijking van het vaststellingsbesluit

12. [appellante sub 2] betoogt dat artikel 11, leden 11.1.1 en 11.1.2, van de planregels niet overeenstemt met wat in het vaststellingsbesluit is bepaald. Daartoe betoogt hij dat in het vaststellingsbesluit staat dat een aantal planregels van het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast, terwijl niet uit het vaststellingsbesluit blijkt dat artikel 11, lid 11.1.1, van de planregels wordt toegevoegd en dat artikel 11, lid 11.1.2, van de planregels wordt gewijzigd. Voor zover de raad stelt dat met de wijziging van deze bepaling de situatie van het voorontwerp wordt hersteld, stelt [appellante sub 2] dat het voorontwerp geen formele status heeft.

Verder heeft [appellante sub 2] ter zitting betoogd dat ten onrechte "milieuzone - bedrijf" in plaats van "vrijwaringszone" in artikel 11, lid 11.3, van de planregels is opgenomen.

12.1. Naar het oordeel van de Afdeling stemmen de leden 11.1.1 en 11.1.2, van artikel 11 van de planregels overeen met hetgeen in het vaststellingsbesluit is bepaald. Hierbij betreft de Afdeling dat uit het vaststellingsbesluit blijkt dat de verbeelding en de planregels van het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast waarbij de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone lokale behoefte" wordt geschrapt. Daarnaast staat het volgende in het vaststellingsbesluit: "Over de gronden van de aanwezige bedrijven en een zone van 50 of 100 meter daaromheen (afhankelijk van het bedrijf) wordt een milieucontour opgenomen. Aan de milieucontour worden regels verbonden met een bouwverbod voor woningen ter bescherming van een goed woon- en leefklimaat voor de woningbouw, voor zolang de bedrijfsactiviteiten nog aanwezig zijn." Dat in het vaststellingsbesluit staat dat ook wordt ingestemd met de ambtelijke aanpassingen en wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan zoals aangegeven in hoofdstuk 3 van de zienswijzennota en dat artikel 11, leden 11.1.1 en 11.1.2, van de planregels niet hiertussen staat, maakt het voorgaande niet anders.

Het betoog faalt.

12.2. Over het betoog dat ten onrechte "milieuzone - bedrijf" in plaats van "vrijwaringszone" in artikel 11, lid 11.3, van de planregels is opgenomen, overweegt de Afdeling als volgt. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat hij met het wijzigingsbesluit heeft beoogd de tekst van artikel 11, lid 11.3, van de planregels te wijzigen door de woorden "milieuzone - bedrijf" te vervangen door "vrijwaringszone". Het dictum van het wijzigingsbesluit luidt: "Artikel 11.3 te herstellen door het vervangen van 'milieuzone - bedrijf' door 'vrijwaringszone'." De Afdeling stelt evenwel vast dat artikel 11, lid 11.3, van de planregels, zoals na het wijzigingsbesluit te raadplegen op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl, luidt: "Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - bedrijf' blijven de geldende onderliggende agrarische bestemmingen (uit de bestemmingsplannen Buitengebied Rijssen - Holten en Wonen Rijssen, Oosterhof en Verenland) met de bestaande mogelijkheden onverkort van kracht, met uitzondering van met akkerbouw en vollegrondstuinbouw samenhangende gewasbescherming." De Afdeling concludeert dat artikel 11, lid 11.3, van de planregels, zoals na het wijzigingsbesluit te raadplegen op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl, niet overeenstemt met het wijzigingsbesluit. Gelet op het voorgaande is het wijzigingsbesluit in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Het betoog slaagt.

12.3. Ter zitting hebben zowel de raad als [appellante sub 2] meegedeeld er geen bezwaar tegen te hebben als de Afdeling zelf in de zaak zou voorzien door in artikel 11, lid 11.3, van de planregels de passage "milieuzone - bedrijf" te vervangen door "vrijwaringszone". Nu niet aannemelijk is dat derdebelanghebbenden hierdoor in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling uit een oogpunt van finale geschilbeslechting dan ook 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 wijzigingsbesluit voor zover dit wordt vernietigd.

Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

13. [appellante sub 1] en anderen betogen dat de raad ten onrechte gebruik heeft gemaakt van de bevoegdheid om een bestemmingsplan met een verbrede reikwijdte vast te stellen. Daartoe betogen zij dat het buitengebied Rijssen-Holten en de dorpskernen Rijssen en Holten zijn aangewezen als experimenteergebieden om ontwikkelingsperspectieven aan agrarische bedrijven te bieden en de transitie naar een duurzame samenleving te stimuleren, terwijl het bestreden plan hier niet aan bijdraagt. De raad gaat met het bestreden plan daarom verder dan waartoe de regering het experimenteerverzoek heeft ingewilligd.

Daarnaast betogen [appellante sub 1] en anderen dat het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte tot rechtsonzekerheid leidt, omdat de raad geen exploitatieplan heeft vastgesteld. Hierdoor is het onbekend hoeveel bijvoorbeeld de exploitatiebijdrage bedraagt.

13.1. In artikel 7c, zeventiende lid, aanhef en onder w. en III., van het Besluit uitvoering Chw is vermeld dat artikel 7c van het Besluit uitvoering Chw van toepassing is op het buitengebied Rijssen-Holten en op de kernen Rijssen en Holten. Dit betekent dat de raad de bevoegdheid heeft om een bestemmingsplan met een zogeheten verbrede reikwijdte vast te stellen.

13.2. In een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan op onderdelen worden afgeweken van een aantal wetten en besluiten. De toegestane afwijkingen zijn neergelegd in artikel 7c van het Besluit uitvoering Chw. Voor zover [appellante sub 1] en anderen betogen dat het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte een bijdrage moet leveren aan de redenen die in de Nota van Toelichting bij het Besluit uitvoering Chw zijn vermeld om het buitengebied van Rijssen-Holten en de kernen Rijssen en Holten als experimenteergebieden aan te melden, overweegt de Afdeling dat dit niet uit artikel 7c van het Besluit uitvoering Chw volgt. Deze bepaling voorziet niet in een dergelijke toets.

13.3. De raad heeft het om verschillende redenen noodzakelijk gevonden om een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vast te stellen. In de eerste plaats heeft de raad noodzaak gezien om een dergelijk plan vast te stellen, nu hij in afwijking van artikel 6.12, eerste en derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) geen exploitatieplan heeft vastgesteld. Dit vindt zijn grondslag in artikel 7c, tiende lid, van het Besluit uitvoering Chw. In paragraaf 6 van de plantoelichting is hierover vermeld dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding "wetgevingszone - kostenverhaal" voorlopig een bouwverbod geldt om te komen tot het verhalen van de kosten van de grondexploitatie. [appellante sub 1] en anderen betogen weliswaar dat het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte tot rechtsonzekerheid leidt nu een exploitatieplan ontbreekt, maar de Afdeling acht in dit verband van belang dat blijkens de Nota van Toelichting bij artikel 7c van het Besluit uitvoering Chw (Stb. 2014, 168) het doorschuiven van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan past bij de

gewenste uitnodigingsplanologie. Dit houdt in dat via het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (private) initiatiefnemers worden uitgenodigd om tot een ontwikkeling van een gebied te komen. Het is in die gevallen over het algemeen niet gewenst om al bij de wijziging van het bestemmingsplan te worden geconfronteerd met de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen, aldus de Nota van Toelichting.

De raad heeft het verder noodzakelijk gevonden om een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vast te stellen, omdat in de planregels bij het plan "Wonen Rijssen, Opbroek Noord" onder meer regels die betrekking hebben op het uiterlijk van bouwwerken zijn neergelegd. Hierbij is gebruik gemaakt van artikel 7c, zesde en zevende lid, van het Besluit uitvoering Chw. In paragraaf 5.2 van de plantoelichting is hierover vermeld dat de raad deze planregels heeft vastgesteld met het oog op de aankomende Omgevingswet en om deze welstandscriteria ook ter beschikking te kunnen stellen op de landelijke voorziening, ruimtelijkeplannen.nl, en daarmee de vindbaarheid te vergroten.

Tot slot heeft de raad de noodzaak gezien om een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vast te stellen vanwege het opnemen van experimentele planregels over de milieuzones. Hierbij is gebruik gemaakt van de bevoegdheid in artikel 7c, eerste lid, aanhef en onder a, van het Besluit uitvoering Chw. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat hij gebruik heeft gemaakt van deze bevoegdheid, omdat hij heeft willen experimenteren met het opstellen van regels die strekken ten behoeve van het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad geen bestemmingsplan met een verbrede reikwijdte heeft mogen vaststellen.

Het betoog faalt.

Belangenafweging

14. [appellante sub 1] en anderen betogen dat geen zorgvuldige belangenafweging ten grondslag ligt aan het toekennen van de bestemming "Woongebied" aan de gronden die zij in gebruik hebben voor hun bedrijfsvoering. Daartoe voeren [appellante sub 1] en anderen aan dat de raad hun eigendomspositie niet goed in beeld had, omdat hij er ten onrechte vanuit is gegaan dat zij een deel van de gronden waar de ontsluitingsweg is voorzien in eigendom hebben. Daarbij komt dat de raad ten onrechte niet in zijn afweging heeft betrokken dat het bedrijf goed rendeert. [appellante sub 1] en anderen wijzen verder op de omstandigheid dat niet is voorzien in de relocatie van de plantenkwekerij. Weliswaar is in de brief van 8 april 2019 vermeld dat het gemeentebestuur gronden ter beschikking wil stellen om de plantenkwekerij elders voort te zetten, maar in het verleden hebben zij daar herhaaldelijk om verzocht en het gemeentebestuur stelde toen dat dit niet mogelijk was.

14.1. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten 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.

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

Bij de afweging heeft de raad doorslaggevende betekenis toegekend aan het voldoen aan de woningbouwopgave en aan de omstandigheid dat binnen bestaand stedelijk gebied

onvoldoende ruimte aanwezig is om in de woningbehoefte te voorzien. In paragraaf 2.4.2 van het rapport "Toets ladder voor duurzame verstedelijking. Rijssen, Opbroek Noord", van 19 april 2018 staat namelijk dat de potentiële inbreidingslocaties zowel kwantitatief als kwalitatief gezien niet kunnen voorzien in de behoefte die binnen het marktgebied aanwezig is en dat daarom de voorziene ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gerechtvaardigd is. Daarnaast heeft de raad van belang geacht dat het oostelijk aan de kern Rijssen grenzende gebied al in 1997 in aanmerking is genomen als potentiële woningbouwlocatie. Dit volgt uit paragraaf 3.3 van de plantoelichting. In paragraaf 3.4 van de plantoelichting met als kop "Structuurvisie Rijssen-Holt en doorblik naar 2030" is vermeld dat een deel van dit gebied van karakter zal veranderen door de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk. In paragraaf 3.5 wordt ingegaan op de structuurvisie "Het Opbroek". Hierin is opgenomen dat de gronden van het plangebied in deze structuurvisie zijn aangewezen als woningbouwlocatie. Voor zover [appellante sub 1] en anderen stellen dat niet is voorzien in de relocatie van de plantenkwekerij, overweegt de Afdeling dat uit de brief van 8 april 2019 volgt dat het gemeentebestuur een aanbod heeft gedaan om de percelen die [appellante sub 1] en anderen in het plangebied in gebruik hebben voor hun bedrijfsvoering in eigendom te verwerven. Ook blijkt uit deze brief dat het gemeentebestuur vervangende gronden in het Opbroek ter beschikking wil stellen om de plantenkwekerij voort te kunnen zetten. Ter zitting heeft de raad verder toegelicht dat [appellante sub 1] een aanbod is gedaan, maar dat zij dit niet hebben geaccepteerd.

De Afdeling ziet in het betoog van [appellante sub 1] en anderen geen aanleiding voor het oordeel dat de raad, gegeven de hem toekomende beleidsruimte, het plan in zoverre niet heeft mogen vaststellen en geen doorslaggevende betekenis heeft mogen toekennen aan het belang van woningbouw. Er is geen aanleiding voor het oordeel dat de belangen van [appellante sub 1] en anderen niet bij de totstandkoming van het plan zijn betrokken.

Het betoog faalt.

Milieuzone

15. [appellante sub 1] en anderen betogen dat geen deugdelijke motivering ten grondslag is gelegd aan het toekennen van de gebiedsaanduiding "milieuzone - bedrijf" aan het grootste gedeelte van de gronden van het plangebied. Daartoe betogen zij dat een locatiespecifiek onderzoek ontbreekt. Zij wijzen ook op de omstandigheid dat vanwege de zuidwestelijke windrichting effecten van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op hun gronden in het plangebied buiten de gronden met de gebiedsaanduiding "milieuzone - bedrijf" kunnen worden ondervonden. Verder kunnen volgens hen effecten van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op hun gronden buiten het plangebied worden ondervonden ter plaatse van de gronden op de noordelijke zijde van het plangebied met de bestemmingen "Groen" en "Verkeer - Ontsluiting".

15.1. De Afdeling stelt voorop dat wanneer het gaat om het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen er geen wettelijke bepalingen bestaan over de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen woningen. In het algemeen wordt een afstand van 50 m als spuitvrije zone tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, niet onredelijk geacht.

Blijkens de verbeelding is aan het grootste gedeelte van de gronden van het plangebied de aanduiding "milieuzone - bedrijf" toegekend. In artikel 11, lid 11.1.1, van de planregels is hierover bepaald dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding "milieuzone - bedrijf" de gronden

voorlopig zijn bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een binnen het plangebied gelegen bedrijf waarvan de milieu-invloed zich uitstrekt binnen de plangrenzen, totdat de bestaande bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. In artikel 11, lid 11.1.2, van de planregels is vastgelegd dat voorlopig ter plaatse van de aanduiding "milieuzone - bedrijf" geen nieuwe woningen worden gebouwd, totdat de bestaande bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. Volgens paragraaf 4.2 van de plantoelichting wordt met de gebiedsaanduiding "milieuzone - bedrijf" voorzien in een milieuzone van 50 m breed ten opzichte van de bedrijfsvoering van [appellante sub 1] en anderen en [appellante sub 2].

In hetgeen [appellante sub 1] en anderen hebben aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet heeft kunnen volstaan met het toekennen van de gebiedsaanduiding "milieuzone - bedrijf" aan gronden die tot een afstand van 50 m van de bestaande bedrijven van [appellante sub 1] en anderen en [appellante sub 2] liggen. Daarbij acht de Afdeling van belang dat de raad weliswaar geen locatiespecifiek onderzoek aan deze afstand ten grondslag heeft gelegd, maar dat hij aansluiting heeft gezocht bij de algemene vuistregel van 50 m tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. [appellante sub 1] en anderen hebben geen specifieke omstandigheden aangevoerd die tot de conclusie moeten leiden dat de raad niet bij deze algemene vuistregel heeft kunnen aansluiten. Voor zover [appellante sub 1] en anderen betogen dat de raad ook rekening had moeten houden met de omstandigheid dat effecten van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden ondervonden ter plaatse van de gronden op de noordelijke zijde van het plangebied met de bestemmingen "Groen" en "Verkeer - Ontsluiting", overweegt de Afdeling dat met deze bestemmingen geen gevoelige functie mogelijk wordt gemaakt.

Het betoog faalt.

Ontsluitingsweg

16. [appellante sub 2] betoogt dat in artikel 11, leden 11.1.1 en 11.1.2, van de planregels had moeten worden opgenomen dat de ontsluitingsweg pas zou kunnen worden gerealiseerd als de bestaande bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. In dit verband wijst [appellante sub 2] erop dat het aanleggen van de ontsluitingsweg onlosmakelijk is verbonden met het realiseren van woningen.

Verder betoogt [appellante sub 2] dat het onzeker is of het plan kan worden uitgevoerd, omdat de bestemming "Verkeer - Ontsluiting" die aan zijn gronden is toegekend geen titel biedt om tot onteigening van zijn gronden over te gaan.

16.1. Volgens de verbeelding bij het bestreden plan is aan een gedeelte van de gronden van [appellante sub 2] de bestemming "Verkeer - Ontsluiting" toegekend. Verder is de gebiedsaanduiding "milieuzone - bedrijf" aan de gronden van [appellante sub 2] toegekend. Artikel 11, lid 11.1.2, van de planregels bepaalt dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding "milieuzone - bedrijf" geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd, totdat de bestaande bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd.

16.2. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad in redelijkheid kunnen besluiten niet in artikel 11, lid 11.1.2, van de planregels op te nemen dat de ontsluitingsweg pas kan worden gerealiseerd als de bestaande bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. Daarbij betreft de Afdeling dat de raad ter zitting heeft toegelicht dat de voorziene ontsluitingsweg en de bedrijfsactiviteiten ruimtelijk met elkaar te verenigen zijn. Daarom heeft hij het niet nodig geacht om een bouwverbod voor de aanleg van deze weg in artikel 11, lid 11.1.2, van de planregels op te nemen.

Voor zover [appellante sub 2] betoogt dat de bestemming "Verkeer - Ontsluiting" die aan zijn gronden is toegekend geen titel biedt om tot onteigening van zijn gronden over te gaan, overweegt de Afdeling dat in artikel 77, eerste lid, onder 1, van de Onteigeningswet is bepaald dat onteigening kan plaatsvinden ten behoeve van de uitvoering van of ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig een bestemmingsplan.

Het betoog faalt.

Begrenzing van het plan

17. [appellante sub 2] kan zich niet verenigen met de begrenzing van het plan. Hij betoogt daartoe dat de raad twee agrarische percelen die ten zuiden van het plangebied zijn gelegen binnen de grenzen van het plan had moeten brengen en daaraan een woonbestemming of een andere bestemming had moeten toekennen. Nu de agrarische percelen buiten het plan zijn gelaten, komen zij in de bebouwde kom te liggen. Dit is volgens [appellante sub 2] onaanvaardbaar, omdat ter plaatse gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden gebruikt en geen gebruiksbeperking in het plan is opgenomen. Voor zover de raad stelt dat uit de structuurvisie "Het Opbroek" en de structuurvisie "Rijssen-Holten 2012" volgt dat de agrarische percelen behoren tot de groene lobbenstructuur, wijst [appellante sub 2] erop dat de agrarische percelen niet behoren tot deze structuur. Deze percelen maken volgens hem geen onderdeel uit van de structuurvisie "Het Opbroek", omdat ter plaatse van deze percelen geen plekinformatie beschikbaar is. Bovendien blijkt niet uit de structuurvisie "Rijssen-Holten 2012" dat de groene lobbenstructuur in stand moet worden gehouden of moet worden versterkt.

17.1. Ten zuiden van het plangebied zijn twee percelen gelegen. Volgens de verbeelding bij het plan "Wonen Rijssen, Oosterhof en Verenland" is aan deze percelen de bestemming "Agrarisch" toegekend. Het bestreden plan kent aan de noordelijke zijde van de percelen de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone" toe. Het grootste gedeelte van deze percelen is thans buiten het plangebied gelaten.

17.2. De Afdeling overweegt dat de raad beleidsruimte toekomt bij het bepalen van de begrenzing van een bestemmingsplan. Deze ruimte strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

[appellante sub 2] heeft naar het oordeel van de Afdeling niet aannemelijk gemaakt dat er tussen de twee percelen ten zuiden van het plangebied enerzijds en de percelen in het plangebied anderzijds een zodanige ruimtelijke samenhang bestaat dat deze percelen om die reden in het plan opgenomen hadden moeten worden. Daarbij betreft de Afdeling dat de raad ter zitting heeft toegelicht dat hij deze percelen buiten het plan heeft gelaten, omdat hij daarmee een verbinding tussen de groene zone ten westen van het plangebied en de gronden ten oosten van het plangebied wil bewerkstelligen. De Afdeling acht van belang dat deze ontwikkeling al in de structuurvisies "Het Opbroek" en "Rijssen-Holten 2012" is opgenomen. Weliswaar betoogt [appellante sub 2] dat deze percelen geen onderdeel uitmaken van de structuurvisie "Het Opbroek", maar de kaart op p. 22 duidt de percelen aan als gebied voor het versterken/herstellen van het landschappelijk raamwerk en de kaart op p. 40 duidt de percelen aan met een ster en volgens de legenda betekent dit "bijzondere functie (bijv. stadsboerderij, school)". De percelen zijn verder in de structuurvisie "Rijssen-Holten 2012" aangeduid als "Flankzone oost Rijssen-Oost". Hoofdstuk 9 van de structuurvisie "Rijssen-Holten 2012" bevat een toelichting en hierin is de kaart op p. 40 van de structuurvisie "Het Opbroek" opgenomen.

Over de stelling van [appellante sub 2] dat het onaanvaardbaar is dat de percelen binnen de bebouwde kom komen te liggen nu ter plaatse gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden gebruikt, overweegt de Afdeling dat volgens de verbeelding bij het bestreden plan de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone" is toegekend aan de noordelijke zijde van deze gronden. Gelet op artikel 11, lid 11.3, van de planregels en hetgeen hierover is overwogen onder 12.2. en 12.3. blijven ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone" de geldende onderliggende agrarische bestemmingen met de bestaande mogelijkheden onverkort van kracht, met uitzondering van met akkerbouw en vollegrondstuinbouw samenhangende gewasbescherming.

Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de vastgestelde planbegrenzing strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Het betoog faalt.

Financiële uitvoerbaarheid

18. [appellante sub 2] betwist de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Daartoe betoogt hij dat geen anterieure overeenkomst is gesloten en geen exploitatieplan is vastgesteld. Daar komt bij dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijssen-Holten volgens hem niet de bevoegdheid heeft om een exploitatieplan vast te stellen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen. Verder betoogt [appellante sub 2] dat de financiële uitvoerbaarheid van de te realiseren ontsluitingsweg onvoldoende is gewaarborgd. Hij betoogt daartoe dat de gebiedsaanduiding "wetgevingszone - kostenverhaal" ten onrechte niet is toegekend aan de gronden waarop de ontsluitingsweg zal worden gerealiseerd en dat in artikel 11, lid 11.5.1, van de planregels ten onrechte niet is opgenomen dat een bouwverbod geldt voor de aanleg van de ontsluitingsweg tot het verhalen van de kosten van de grondexploitatie is verzekerd.

18.1. In het kader van een beroep tegen een bestemmingsplan kan een betoog over de uitvoerbaarheid van dat plan, waaronder de financieel-economische uitvoerbaarheid, alleen leiden tot vernietiging van het bestreden besluit voor zover het aangevoerde leidt tot de conclusie dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan om financieel-economische of andere redenen niet uitvoerbaar is.

18.2. Zoals hiervoor is overwogen onder 12.3., heeft de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan besloten geen exploitatieplan vast te stellen. Dit vindt zijn grondslag in artikel 7c, tiende lid, van het Besluit uitvoering Chw, waarin is bepaald dat de raad kan besluiten af te wijken van artikel 6.12, eerste en derde lid, van de Wro, met dien verstande dat een exploitatieplan door burgemeester en wethouders kan worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor bouwen.

In artikel 7c, elfde lid, aanhef en onder c, van het Besluit uitvoering Chw is verder vermeld dat in het bestemmingsplan een of meer exploitatiegebieden worden aangewezen. In het verweerschrift van de raad is vermeld dat de gebiedsaanduiding "wetgevingszone - kostenverhaal" is toegekend aan de desbetreffende exploitatiegebieden en dat ingevolge artikel 11, lid 11.5.1, van de planregels ter plaatse voorlopig een bouwverbod geldt om te komen tot het verhalen van de kosten van de grondexploitatie. De Afdeling overweegt dat volgens de verbeelding de gebiedsaanduiding "wetgevingszone - kostenverhaal" niet is toegekend aan de gronden waarop de ontsluitingsweg zal worden gerealiseerd, zodat ingevolge artikel 11, lid 11.5.1, van de planregels geen bouwverbod geldt voor de aanleg van

deze weg. De raad heeft ter zitting toegelicht dat die gebiedsaanduiding voor dit onderdeel niet noodzakelijk is, omdat op andere wijze in de aanleg van de weg is voorzien. De Afdeling acht die keuze niet onredelijk.

In hetgeen [appellante sub 2] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan om financieel-economische redenen niet uitvoerbaar is.

Het betoog faalt.

Planregels

19. [appellante sub 2] betoogt dat artikel 11, leden 11.1.1 en 11.1.2, van de planregels tot rechtsonzekerheid leidt, omdat niet duidelijk is wat moet worden verstaan onder "bestaande bedrijfsactiviteiten". Hij voert daartoe aan dat in deze bepaling ofwel het adres van het bedrijf ofwel de naam van het bedrijf had moeten worden opgenomen.

Verder betoogt [appellante sub 2] dat geen sprake is van een duidelijke koppeling in de planregels, omdat artikel 11, leden 11.1.1 en 11.1.2, van de planregels had moeten worden opgenomen in artikel 8 van deze regels. Dit artikel bepaalt namelijk dat woningen kunnen worden gebouwd en niet is uitgesloten dat op grond van artikel 11, leden 11.1.1 en 11.1.2, van de planregels voorlopig geen woningen kunnen worden gebouwd.

19.1. De Afdeling stelt vast dat weliswaar in artikel 11, leden 11.1.1 en 11.1.2, van de planregels niet is omschreven wat onder "bestaande bedrijfsactiviteiten" moet worden verstaan, maar dat in artikel 1, lid 1.8, van de planregels wel is omschreven wat onder het begrip "bestaande" moet worden verstaan. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad in artikel 1, lid 1.8, van de planregels geen adressen of namen van bedrijven hoeven op te nemen. De raad heeft in dit verband van belang mogen achten dat deze bepaling voor meer dan één bedrijf geldt. Gelet hierop ziet de Afdeling in het aangevoerde geen grond voor het oordeel dat artikel 11, leden 11.1.1 en 11.1.2, in samenhang met artikel 1, lid 1.8, van de planregels rechtsonzeker is.

Het betoog faalt.

19.2. Over het betoog dat geen sprake is van een duidelijke koppeling in de planregels, overweegt de Afdeling als volgt. Uit de tekst van artikel 11, leden 11.1.1 en 11.1.2, van de planregels blijkt dat deze bepaling een beperking bevat ten opzichte van hetgeen is bepaald in onder meer artikel 8 van de planregels. Het is daarom niet vereist dat in artikel 8 van de planregels een verwijzing staat naar artikel 11, leden 11.1.1 en 11.1.2, van de planregels.

Het betoog faalt.

Inlassen zienswijze

20. Voor zover [appellante sub 2] voor het overige verzoekt de inhoud van de zienswijze als herhaald en ingelast in het beroepschrift te beschouwen, overweegt de Afdeling dat in de zienswijzennota is ingegaan op zijn zienswijze. [appellante sub 2] heeft in het beroepschrift noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze onjuist zou zijn.

Het betoog faalt.

Conclusie

21. De beroepen van [appellante sub 1] en anderen en [appellante sub 2] tegen het besluit

van 9 mei 2019 zijn ongegrond.

22. Gelet op hetgeen onder 12.2 is overwogen, is het beroep van [appellante sub 2] tegen het wijzigingsbesluit van 28 november 2019 gegrond. In hetgeen hij heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het wijzigingsbesluit wegens strijd met het rechtszekerheidsbeginsel dient te worden vernietigd.

23. Zoals is overwogen onder 12.3, ziet de Afdeling aanleiding om zelf in de zaak te voorzien.

24. 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 de hierna in de beslissing nader aangeduide onderdelen 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

25. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten van [appellante sub 2] te worden veroordeeld. Ten aanzien van [appellante sub 1] en anderen bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen van [appellante sub 1] en anderen en [appellante sub 2] tegen het besluit van 9 mei 2019 ongegrond;

II. verklaart het beroep van [appellante sub 2] tegen het besluit van 28 november 2019 gegrond;

III. vernietigt het besluit 28 november 2019, waarbij de raad van de gemeente Rijssen-Holten artikel 11, lid 11.3, van de planregels van het bestemmingsplan "Wonen Rijssen, Opbroek Noord" gewijzigd heeft vastgesteld;

IV. bepaalt dat artikel 11, lid 11.3, van de planregels als volgt komt te luiden: "Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone' blijven de geldende onderliggende agrarische bestemmingen (uit de bestemmingsplannen Buitengebied Rijssen - Holten en Wonen Rijssen, Oosterhof en Verenland) met de bestaande mogelijkheden onverkort van kracht, met uitzondering van met akkerbouw en vollegrondstuinbouw samenhangende gewasbescherming."

V. bepaalt dat deze uitspraak wat de onderdelen III en IV betreft in de plaats treedt van het vernietigde besluit;

VI. draagt de raad van de gemeente Rijssen-Holten op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de hiervoor vermelde onderdelen III en IV worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

VII. veroordeelt de raad van de gemeente Rijssen-Holten tot vergoeding van bij [appellante sub 2] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.050,00 (zegge: duizendvijftig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VIII. gelast dat de raad van de gemeente Rijssen-Holten aan [appellante sub 2] het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 345,00 (zegge:

driehonderdvijfenveertig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. [REDACTED], voorzitter, en mr. [REDACTED]
en mr. [REDACTED], leden, in tegenwoordigheid van mr. [REDACTED], griffier.

De voorzitter is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 22 juli 2020

288-926.

BIJLAGE

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 3:2

Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Artikel 6:19

1. Het bezwaar of beroep heeft van rechtswege mede betrekking op een besluit tot intrekking, wijziging of vervanging van het bestreden besluit, tenzij partijen daarbij onvoldoende belang hebben.

[...].

Artikel 8:72

[...]

3. De bestuursrechter kan bepalen dat:

[...]

b. zijn uitspraak in de plaats treedt van het vernietigde besluit of het vernietigde gedeelte daarvan.

[...].

Crisis- en herstelwet

Artikel 1.6a

Na afloop van de termijn voor het instellen van beroep kunnen geen beroepsgronden meer worden aangevoerd.

Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

Artikel 7c

1. In aanvulling op artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening kunnen in het bestemmingsplan ook regels worden gesteld, die strekken ten behoeve van het:

a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en

[...]

6. In het bestemmingsplan kunnen tevens regels worden gesteld waarvan de uitleg bij de uitoefening van een bij die regels aan te geven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Daarbij kan worden bepaald dat de beleidsregels worden vastgesteld door de raad of door burgemeester en wethouders.

7. Als de regels, bedoeld in het zesde lid, betrekking hebben op het uiterlijk van bouwwerken en bij de toepassing een interpretatie behoeven, stelt de raad de criteria vast die worden toegepast bij de beoordeling van het uiterlijk van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit betrekking heeft. Deze criteria zijn zoveel mogelijk toegesneden op de onderscheiden bouwwerken. In afwijking van artikel 12b van de Woningwet wordt het advies van de welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester slechts op die criteria gebaseerd.

[...]

10. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan kan de raad besluiten af te wijken van artikel 6.12, eerste en derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, met dien verstande dat een exploitatieplan door burgemeester en wethouders kan worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen.

11. Indien toepassing wordt gegeven aan het tiende lid, geldt dat:

[...]

c. daarvoor in het bestemmingsplan een of meer exploitatiegebieden worden aangewezen;

[...]

17. Dit artikel is van toepassing op de volgende plangebieden:

[...]

w. Buitengebied Rijssen-Holten, gemeente Rijssen-Holten, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 69;

[...]

III. Kernen Rijssen en Holten, gemeente Rijssen-Holten, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 147;

[...].

Wet ruimtelijke ordening

Artikel 6.12

1. De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

[...]

3. Met betrekking tot een omgevingsvergunning als bedoeld in het tweede lid alsmede bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, kan de gemeenteraad de bevoegdheden, bedoeld in het eerste en tweede lid, delegeren aan burgemeester en wethouders.

[...].

Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 1.2.3

1. Een visie, plan, besluit en verordening als bedoeld in artikel 1.2.1, eerste lid, in voorkomend geval met de daarbij behorende toelichting of onderbouwing, worden elektronisch vastgesteld. Van een zodanig elektronisch document wordt tevens een papieren versie gemaakt.
2. Indien de inhoud van een elektronisch document als bedoeld in het eerste lid tot een andere uitleg aanleiding geeft dan de papieren versie, is het eerstgenoemde document beslissend.

Onteigeningswet

Artikel 77

1. Onteigening, bedoeld in deze titel kan plaatsvinden:
 - 1°. ten behoeve van de uitvoering van of ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig een bestemmingsplan of een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van de Wet ruimtelijke ordening;

Planregels behorend bij het plan "Wonen Rijssen, Opbroek Noord"

Artikel 1 Begrippen

[...]

1.8 bestaande

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is binnen het betreffende bouwperceel en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende Beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de Beheersverordening, of een andere planologische toestemming.

[...]

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 milieuzone - bedrijf



Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - bedrijf' zijn de gronden voorlopig bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een binnen het plangebied gelegen bedrijf waarvan de milieuinvloed zich uitstrekt binnen de plangrenzen, totdat de bestaande bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd.

11.1.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen mogen voorlopig ter

plaats van de aanduiding 'milieuzone - bedrijf' geen nieuwe woningen worden gebouwd, totdat de bestaande bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd.
[...]

11.3 vrijwaringszone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - bedrijf' blijven de geldende onderliggende agrarische bestemmingen (uit de bestemmingsplannen Buitengebied Rijssen - Holten en Wonen Rijssen, Oosterhof en Verenland) met de bestaande mogelijkheden onverkort van kracht, met uitzondering van met akkerbouw en vollegrondstuinbouw samenhangende gewasbescherming.

[...]

11.5 wetgevingszone - kostenverhaal

11.5.1 aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - kostenverhaal' geldt voorlopig een bouwverbod voor bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals de bouw van één of meer woningen, om te komen tot het verhalen van de kosten van de grondexploitatie.