

Uitspraak 202203745/1/R3

ECLI:

ECLI:NL:RVS:2025:1574

Datum uitspraak:

9 april 2025

Inhoudsindicatie:

Bij besluit van 26 april 2022 heeft de raad van de gemeente Hoeksche Waard het bestemmingsplan "Laan van Heemstede (naast 60) Puttershoek" vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt onder meer de bouw van een woning op een perceel agrarisch grasland in het verlengde van bestaande bebouwing aan de Laan van Heemstede in Puttershoek mogelijk. De raad heeft verder toepassing gegeven aan een ruimte voor ruimte-regeling. Daarom omvat het bestemmingsplan ook de verderop gelegen percelen Oud Bonaventurasedijk 83 in Maasdam, Derde Kruisweg 1 in 's-Gravendeel en de Derde Kruisweg (ong.) in Strijen. Dit zijn saneringslocaties waar voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt afgebroken en wordt wegbestemd. Bij het besluit tot vaststelling van het plan heeft de raad ook de sanering van het perceel Hoeksedijk 58 in Maasdam betrokken, dat geen deel uitmaakt van dit bestemmingsplan. [partij] is de initiatiefnemer van de mogelijk gemaakte woning. [appellant] en anderen zijn omwonenden van het perceel waarop deze woning mogelijk wordt gemaakt. Zij kunnen zich niet verenigen met het bestemmingsplan.

◇ eerste aanleg- meervoudig

◇ ro- zuid-holland

Volledige tekst

202203745/1/R3.

Datum uitspraak: 9 april 2025

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant] en anderen, allen wonend in Puttershoek, gemeente Hoeksche waard,

appellanten,

en

de raad van de gemeente Hoeksche Waard,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 26 april 2022 heeft de raad het bestemmingsplan "Laan van Heemstede (naast 60) Puttershoek" (hierna: het bestemmingsplan) vastgesteld.

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

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Bij besluit van 7 februari 2023 heeft de raad een wijziging van het bestemmingsplan vastgesteld.

[appellant] en anderen hebben gronden tegen het besluit van 7 februari 2023 aangevoerd.

De raad en [partij] hebben elk een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

[appellant] en anderen hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak behandeld op de zitting van 30 januari 2025, waar [appellant] en anderen, van wie [appellant] en [gemachtigde], bijgestaan door mr. M.J.J. de Winter, advocaat in Tholen, en de raad, vertegenwoordigd door mr. B.J.W. Walraven, advocaat in Rotterdam, en L. Bos, zijn verschenen. Verder is [partij], bijgestaan door mr. D.N.J. van Horssen, rechtsbijstandverlener in Oud-Beijerland, op de zitting als partij gehoord.

Overwegingen

Overgangsrecht

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 7 oktober 2021 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro), zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Wettelijk kader

2. De relevante wettelijke bepalingen en planregels die ten grondslag liggen aan de hiernavolgende overwegingen, zijn opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.

Inleiding

3. Het bestemmingsplan maakt onder meer de bouw van een woning op een perceel agrarisch grasland in het verlengde van bestaande bebouwing aan de Laan van Heemstede in Puttershoek (hierna: de locatie) mogelijk. De raad heeft verder toepassing gegeven aan een ruimte voor ruimte-regeling. Daarom omvat het bestemmingsplan ook de verderop gelegen percelen Oud Bonaventurasedijk 83 in Maasdam, Derde Kruisweg 1 in 's-Gravendeel en de Derde Kruisweg (ong.) in Strijen. Dit zijn saneringslocaties waar voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt afgebroken en wordt wegbestemd. Bij het besluit tot vaststelling van het plan heeft de raad ook de sanering van het perceel Hoeksedijk 58 in Maasdam betrokken, dat geen deel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

[partij] is de initiatiefnemer van de mogelijk gemaakte woning. [appellant] en anderen zijn omwonenden van het perceel waarop deze woning mogelijk wordt gemaakt. Zij kunnen zich niet verenigen met het bestemmingsplan.

4. De raad van de voormalige gemeente Binnenmaas heeft al eerder een bestemmingsplan vastgesteld dat op de locatie een woning mogelijk maakte, waartegen [appellant] en anderen beroep hebben ingesteld. De Afdeling heeft het besluit tot vaststelling van dit eerdere bestemmingsplan vernietigd bij uitspraak van 24 april 2019 ([ECLI:NL:RVS:2019:1352](#)). Kort gezegd lag aan deze vernietiging ten grondslag dat de raad de ruimte voor ruimte-regeling niet juist had toegepast, dat de raad niet deugdelijk had gemotiveerd dat de maximale inhoud van de mogelijk gemaakte woning in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, en dat de tekening waarnaar in de planregels werd verwezen onvoldoende zekerheid bood over de landschappelijke inpassing.

5. Hierop heeft [partij] een nieuw verzoek aan de raad gericht om een bestemmingsplan vast te stellen waarin de woning mogelijk wordt gemaakt. De raad heeft het bestemmingsplan vervolgens met enkele aanpassingen opnieuw vastgesteld bij besluit van 26 april 2022. Met dit plan beoogde de raad de door de Afdeling vastgestelde gebreken in de hiervoor aangehaalde uitspraak te repareren en het plan aan te passen aan het actuele provinciale en gemeentelijke beleid. [appellant] en anderen hebben tegen het besluit tot vaststelling van dit plan beroep ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening gericht aan de voorzieningenrechter van de Afdeling. Bij uitspraak van 13 september 2022 ([ECLI:NL:RVS:2022:2654](#)) heeft de voorzieningenrechter het besluit geschorst, omdat gerede twijfel bestond of het bestemmingsplan in de bodemprocedure in stand zou blijven.

6. Naar aanleiding van deze uitspraak heeft de raad het bestemmingsplan bij besluit van 7 februari 2023 opnieuw op enkele punten gewijzigd. Het gaat bij deze wijzigingen kort gezegd om een nieuwe inventarisatie van de te saneren bebouwing op verschillende saneringslocaties, een aanpassing van de voorwaardelijke verplichting over deze sanering en een aanpassing van de maximale inhoud van de nieuw mogelijk gemaakte woning van 877 m³ naar 775 m³. [appellant] en anderen kunnen zich ook na deze wijzigingen niet verenigen met het bestemmingsplan.

Toetsingskader

7. 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.

Gewijzigde plan onderwerp van het geding

8. Gelet op artikel 6:19, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) is het beroep tegen het besluit van 26 april 2022 van rechtswege ook gericht tegen het besluit van 7 februari 2023 tot wijziging van het bestemmingsplan. De Afdeling zal eerst het bestemmingsplan zoals dat is gewijzigd beoordelen en daarna beoordelen of [appellant] en anderen nog belang hebben bij een afzonderlijke beoordeling van het bestemmingsplan zoals dat voor de wijziging luidde.

Ingetrokken beroepsgronden

9. Op de zitting hebben [appellant] en anderen de beroepsgronden over stikstof en milieu, over de inhoud van de woning en over de ruimtelijke gevolgen van een gebruik van de woning voor bedrijvigheid ingetrokken.

Goede procesorde

10. [appellant] en anderen hebben op de zitting naar voren gebracht dat [partij] de reactie van BoschSlabbers van 16 januari 2025 op de door [appellant] en anderen ingezonden contra-expertise van 31 januari 2024 (hierna: de contra-expertise) zodanig laat heeft ingezonden, dat zij de opsteller van de contra-expertise daar niet meer op hebben kunnen laten reageren. Zij hebben de Afdeling verzocht om dit stuk wegens strijd met een goede procesorde buiten beschouwing te laten.

10.1. Zoals op de zitting al is meegedeeld, zal de Afdeling dit stuk wel in haar beoordeling van het beroep betrekken. In artikel 8:58, eerste lid, van de Awb staat dat partijen tot tien dagen voor de zitting nadere stukken kunnen indienen. Het stuk is op 17 januari 2025, dus tijdig, door de Afdeling ontvangen. De aard en de omvang van het stuk - minder dan twee pagina's tekst - geven geen aanleiding om het niettemin wegens strijd met een goede procesorde buiten beschouwing te laten.

Bekendmaking en raadpleegbaarheid

11. [appellant] en anderen betogen dat uit het besluit van 7 februari 2023 zoals dat is bekendgemaakt onvoldoende duidelijk wordt tot welke wijzigingen is besloten. Die wijzigingen staan opgesomd in een bijlage die op de website van de gemeente en op [ruimtelijkeplannen.nl](#) ontbreekt. Ook ontbreekt in het besluit een planidentificatie.

11.1. [appellant] en anderen betwisten niet dat het wijzigingsbesluit (met planidentificatie en een korte weergave van de wijzigingen) is gepubliceerd in het Gemeenteblad van 8 maart 2023, en dat het bestemmingsplan zoals dat na de wijzigingen luidt, te raadplegen was en is op ruimtelijkeplannen.nl. De door [appellant] en anderen bedoelde bijlage bij het raadsbesluit met de opsomming van de wijzigingen is op ruimtelijkeplannen.nl niet opgenomen onder het vaststellingsbesluit, maar wel onder de bijlagen bij de toelichting. De Afdeling is dan ook niet gebleken van enig gebrek in de bekendmaking of de raadpleegbaarheid van het bestemmingsplan dat leidt tot een rechtsonzekere situatie.

Het betoog slaagt niet.

Communicatie en participatie

12. [appellant] en anderen betogen dat zij onvoldoende zijn betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Daarmee heeft de raad volgens hen in strijd gehandeld met de gemeentelijke "Omgevingsvisie Hoeksche Waard" (hierna: de Omgevingsvisie), waarin staat:

"Betrek inwoners en organisaties die te maken krijgen met het initiatief van begin tot eind. Maak inzichtelijk hoe het initiatief inspeelt op hun wensen en zorgen."

12.1. Onder de Wro bestaat geen wettelijke verplichting om voorafgaand aan de terinzagelegging van een ontwerpplan een participatieproces te doorlopen. De Wro schrijft voor dat een bestemmingsplan wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb. Dat heeft de raad gedaan door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en eenieder de gelegenheid te bieden om zienswijzen naar voren te brengen. Het citaat uit de Omgevingsvisie waarop [appellant] en anderen zich baseren, gaat over de rol van de initiatiefnemer. Het gaat niet om een verplichting waaraan moet zijn voldaan voordat de raad een bestemmingsplan kan vaststellen.

Het betoog slaagt niet.

Ruimte voor ruimte en Omgevingsverordening

13. [appellant] en anderen betogen dat de raad ten onrechte nog steeds toepassing heeft gegeven aan de ruimte voor ruimte-regeling op basis van de inmiddels niet meer geldende Structuurvisie Binnenmaas 2020, althans dat de raad onduidelijk is over de grondslag voor toepassing van die regeling. Aan sanering van bebouwing elders kan dan ook geen betekenis toekomen bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de nieuwe woning. Voor zover dat anders is, betogen [appellant] en anderen dat de raad bij de toepassing van de ruimte voor ruimte-regeling verkeerde uitgangspunten heeft gehanteerd. Zo heeft de raad ten onrechte illegale bebouwing en al eerder benutte saneringen betrokken. [appellant] en anderen voeren daarbij voor elk van de saneringslocaties gerichte gronden aan tegen de wijze waarop de raad toepassing heeft gegeven aan de regeling. Hier komt volgens hen bij dat, voor zover de raad zich baseert op de ruimte voor ruimte-regeling uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland (hierna: de Omgevingsverordening), minder oppervlak aan bebouwing wordt gesaneerd dan op grond van die verordening nodig is om een nieuwe woning mogelijk te kunnen maken. Er wordt volgens hen niet voldaan aan het uitgangspunt dat per saldo ruimtelijke kwaliteitswinst moet worden behaald.

13.1. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat toepassing van de ruimte voor ruimte-regeling op basis van de Omgevingsvisie, die de Structuurvisie Binnenmaas 2020 heeft vervangen, niet meer nodig is om de nieuwe woning mogelijk te maken. De raad heeft echter vastgehouden aan toepassing van deze regeling. In de plantoelichting staat dat dit bijdraagt aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De raad ziet dit als een aanvullende ruimtelijke maatregel als bedoeld in artikel 6.9 van de Omgevingsverordening, waarmee een ruimtelijke ontwikkeling die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar voorziet in een wijziging op structuurniveau (in de Omgevingsverordening "aanpassen" genoemd) kan worden toegestaan. De precieze omvang van de te slopen bebouwing is daarbij volgens de raad niet leidend. Door de sanering van ontsierende bebouwing op vier locaties neemt de openheid op die meer solitair gelegen percelen toe, zodat wordt voldaan aan het criterium dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.

13.2. Uit artikel 6.9 van de Omgevingsverordening volgt dat een ontwikkeling die onder "aanpassen" valt alleen wordt toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante

richtpunten ruimtelijke kwaliteit (lid 5 onder b). Om de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk te houden of te waarborgen kan het nodig zijn om aanvullende maatregelen te nemen, die onder meer kunnen bestaan uit duurzame sanering van bestaande bebouwing, kassen en boom- en sierteelt.

In de toelichting op dit artikel staat het volgende:

"Bij aanvullende ruimtelijke maatregelen gaat het onder andere om de maatregelen uit de bestaande regelingen 'ruimte voor ruimte' en 'nieuwe landgoederen'. Op basis van deze voormalige regelingen kon in ruil voor de sloop van 1.000 m² bebouwing of 5.000 m² kassen een woning buiten BSD worden gebouwd. Bij de beoordeling van de aanvullende ruimtelijke (kwaliteits-)maatregelen hanteren wij vooralsnog deze oppervlaktes als uitgangspunt."

13.3. In de uitspraak van 24 april 2019 over het oorspronkelijke bestemmingsplan, heeft de Afdeling onder 6.3 overwogen dat met de toevoeging van de woning sprake is van "aanpassen" in de zin van de vroegere Verordening Ruimte 2014. Onder de Omgevingsverordening is dat niet anders.

13.4. De raad mocht er op basis van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening voor kiezen om, voor zover nodig, met aanvullende maatregelen te bereiken dat de ruimtelijke kwaliteit bij het mogelijk maken van de nieuwe woning per saldo ten minste gelijk blijft. Die aanvullende maatregelen mochten bestaan uit sanering van bebouwing en kassen op percelen elders. De raad heeft zich daarbij terecht op het standpunt gesteld dat de Omgevingsverordening er niet toe dwingt dat ten minste voor 1.000 m² aan bebouwing of 5.000 m² aan kassen moet worden gesloopt om een woning mogelijk te maken. Dit is niet als minimum neergelegd in een bepaling in de Omgevingsverordening, maar is slechts als uitgangspunt in de toelichting genoemd. De raad mocht daarom aan de hand van de omstandigheden van het geval beoordelen of de sanering op percelen elders eraan bijdraagt dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. De Afdeling zal dan ook niet ingaan op alles wat [appellant] en anderen hebben aangevoerd over de precieze omvang van de ingebrachte bebouwing. De Afdeling zal aan de hand van wat [appellant] en anderen hebben aangevoerd slechts beoordelen of de raad mocht uitgaan van een ruimtelijke kwaliteitswinst op de te saneren percelen.

13.5. [appellant] en anderen stellen zich ten onrechte op het standpunt dat alleen het illegale karakter van bebouwing al maakt dat sanering daarvan geen (onderdeel van een) aanvullende maatregel als bedoeld in artikel 6.9 van de Omgevingsverordening kan zijn. In de eerdere uitspraak van 24 april 2019, onder 11.6, heeft de Afdeling over de toepassing van de ruimte voor ruimte-regeling op basis van de Structuurvisie Binnenmaas 2020 overwogen dat geen onderscheid wordt gemaakt tussen legaal en illegaal aanwezige gebouwen. Wel overwoog de Afdeling dat het op de weg van de raad lag om inzichtelijk te maken of de te saneren gebouwen ter plaatse illegaal aanwezig zijn en zo dit het geval is, te onderbouwen waarom in dit geval de sanering van illegaal aanwezige gebouwen mag worden ingebracht. De Afdeling ziet geen reden om hier voor de toepassing van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening anders over te oordelen.

De raad heeft verschillende te saneren illegale bebouwing die hij eerder nog in aanmerking had genomen, alsnog buiten beschouwing gelaten. Dat geldt alleen niet voor de kas op het perceel Derde Kruisweg 1 in 's-Gravendeel. Deze kas is illegaal, omdat deze in afwijking van de situatietekening bij de destijds verleende bouwvergunning op het perceel is geplaatst. De raad heeft gemotiveerd dat dit illegale karakter onverlet laat dat bij sloop van deze kas de vergunning nog steeds de bouw van een kas op de juiste vergunde locatie toelaat, ook al stond het bestemmingsplan een kas hier al niet langer toe. Door ook deze vergunning in te trekken, wordt met de sanering van deze kas toch ruimtelijke kwaliteitswinst gehaald. Hiermee heeft de raad toereikend gemotiveerd waarom hij de kas als saneringsobject heeft ingebracht. De raad mocht sanering van deze kas als ruimtelijke kwaliteitswinst aanmerken.

13.6. De Afdeling volgt [appellant] en anderen ook niet in hun betoog dat de raad de te saneren bebouwing aan de Derde Kruisweg (ong.) in Strijen niet had mogen inbrengen, omdat het hier door het ontbreken van een bouwvlak op het perceel ook gaat om illegale bebouwing. [appellant] en anderen doelen hierbij op de omstandigheid dat op de digitaal raadpleegbare plankaart op ruimtelijkeplannen.nl geen bouwvlak is aangeduid. Nog daargelaten dat de raad naar voren heeft gebracht dat op de analoge kaart zoals die door hem is vastgesteld 25 mei 2010 wel een bouwvlak is opgenomen, heeft de raad in het wijzigingsbesluit alleen nog het vergunde deel van de schuur met een oppervlakte van 30 m² betrokken. Het al dan niet ontbreken van een bouwvlak in het bestemmingsplan maakt de schuur, wat

daar ook van zij, in zoverre niet illegaal. Doordat deze bebouwing- samen met bebouwing waarvoor geen vergunning is gevonden- op het perceel zal worden gesloopt, ontstaat hier een onbebouwd perceel. De raad mocht dat als ruimtelijke kwaliteitswinst aanmerken.

13.7. Voor zover [appellant] en anderen aanvoeren dat de raad ten onrechte al benutte sanering heeft ingebracht, doelen zij onder meer op het perceel Oud Bonaventurasedijk 83 in Maasdam. Volgens hen is de sanering van bedrijfsbebouwing hier al ingezet voor de omzetting naar een woonbestemming, waar de eigenaar van het perceel al voordeel van heeft. Verder is op het resterende deel van het perceel nog altijd bebouwing toegestaan en is een grotere woning toegestaan dan de nu aanwezige bedrijfswoning.

In paragraaf 2.3 van de plantoelichting staat dat in de oude situatie op dit perceel (legale) agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig was in de vorm van een bedrijfswoning, een kas van 2.058 m², een schuur van 84 m² en een bedrijfsruimte van 245 m². Het bestemmingsplan maakt hier in plaats van de bedrijfswoning een burgerwoning mogelijk, door op een deel van het perceel een woonbestemming te leggen. De overige bebouwing wordt gesloopt en het agrarische bouwvlak wordt geschrapt. Op het deel van het perceel dat een agrarische bestemming behoudt, zijn alleen nog bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van maximaal 2 m hoog toegestaan.

Naar het oordeel van de Afdeling mocht de raad ervan uitgaan dat met de sloop van de kas, schuur en bedrijfsruimte een ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald, nu daarvoor in de plaats geen nieuwe agrarische gebouwen, maar slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een beperkte hoogte kunnen worden opgericht. Er is geen sprake van het nieuw mogelijk maken van een woning op dit perceel, maar alleen van een omzetting van de mogelijkheid van een bedrijfswoning naar de mogelijkheid van een burgerwoning. De gestelde omstandigheid dat de eigenaar van het perceel daar al voordeel bij heeft, doet er niet aan af dat ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald door het slopen van verspreid liggende bedrijfsbebouwing op het perceel. Ook de omstandigheid dat de woning groter mag worden dan de al aanwezige bedrijfswoning, doet niet af aan die ruimtelijke kwaliteitswinst. Zoals de Afdeling hiervoor heeft overwogen, is een berekening van de precieze oppervlakte van de te saneren en mogelijk gemaakte bebouwing daarbij niet doorslaggevend. De Afdeling ziet geen reden waarom de raad deze kwaliteitswinst niet mocht beschouwen als onderdeel van de aanvullende maatregel om de nieuwe woning aan de Laan van Heemstede mogelijk te maken.

13.8. Voor zover [appellant] en anderen aanvoeren dat de raad sanering van bebouwing op het perceel Hoeksedijk 58 in Maasdam niet had mogen inbrengen, onder meer omdat de sanering van dit perceel al eerder is benut en dit perceel ook geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan, laat de Afdeling het betoog onbesproken, nu volgens de raad slechts sanering van 34,4 m² aan bebouwing wordt benut. Deze geringe bijdrage acht de Afdeling niet doorslaggevend voor de vraag of de raad in zijn totaliteit van een ruimtelijke kwaliteitswinst mocht uitgaan.

13.9. De conclusie is dat de raad de sanering van de in het plan opgenomen saneringspercelen mocht aanmerken als een aanvullende maatregel in de zin van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening, die kon worden toegepast om te bereiken dat de ruimtelijke kwaliteit bij het toestaan van de nieuwe woning aan de Laan van Heemstede per saldo ten minste gelijk blijft.

Het betoog slaagt niet.

Omgevingsvisie en landschappelijke inpassing

14. [appellant] en anderen betogen dat de nieuw mogelijk gemaakte woning in strijd met het ruimtelijke beleid in de Omgevingsvisie is. Samengevat voeren zij aan dat de raad de woning pas mogelijk mocht maken als was gebleken dat inbreiding of herontwikkeling onvoldoende mogelijkheden biedt, en dat de raad dit niet heeft onderzocht. Verder gelden de "Hoeksche Waarden", die inhouden dat het patroon van dijken en kreken, de herkenbaarheid van het cultuurhistorisch landschap en het contrast tussen grote open ruimten en groene randen en gebieden binnen de open ruimtes (rekening houdend met zichtlijnen) moeten worden versterkt. De woning tast die waarden volgens hen aan. Ook betwisten zij dat de nieuwe woning aansluit op het lint. Zij wijzen daarbij op de eerdere weigering om omgevingsvergunning te verlenen voor een schuur aan de Laan van Heemsede 60A, buiten het lint, omdat deze de openheid zou aantasten. Tot slot voeren zij aan dat de toevoeging van een woning op deze locatie in strijd is met de "Hoeksche Werken", die duurzaamheid en biodiversiteit voorschrijven. Zij hebben hun standpunt onderbouwd met de contra-expertise.

14.1. De raad heeft in paragraaf 3.4.1 van de plantoelichting geïnventariseerd welke onderdelen van de Omgevingsvisie in dit geval van belang zijn. Om te beginnen wijst de raad erop dat de Omgevingsvisie uitgaat van een "ja, mits"-benadering, waarbij het accent ligt op wat de Hoeksche Waard wil, niet op wat niet mag. Het initiatief draagt volgens de raad bij aan de "Hoeksche Werken", waaronder valt: "duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig", want de nieuwe woning zal door het gebruik van zonnepanelen en zonnecollectoren een bijdrage leveren aan reductie van CO2 en andere broeikasgassen. Ook draagt het initiatief volgens de raad bij aan de "Hoeksche Waarden", die gaan over omgevingskwaliteit. De woning ligt voor de Hoeksche Waarden in het gebied "Natuurlijk! verbonden". Volgens de raad past de nieuwe woning bij de identiteit van het dorp en sluit de woning aan op de identiteit van het lint. Volgens de raad is niet hiervoor vereist dat de woning direct aansluit op het lint. De raad acht de woning ook uit een oogpunt van handhaving van voldoende omgevingskwaliteit aanvaardbaar, mede gelet op de wijze van landschappelijke inpassing. Het plan levert verder een bijdrage aan het creëren van openheid door de sanering op de saneringslocaties.

14.2. In wat [appellant] en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de mogelijk gemaakte woning zich niet verhoudt met de Hoeksche Werken uit de Omgevingsvisie. Deze gaan niet over de toevoeging van een woning in een gebied als zodanig. Daarvoor zijn alleen de Hoeksche Waarden van belang.

14.3. In de Omgevingsvisie staat over de Hoeksche Waarden voor het gebied "Natuurlijk! verbonden" het volgende:

"We bieden ruimte voor uitbreiding aan de rand van de dorpen, indien inbreiding en herstructurering binnen de dorpen (binnen deelgebied Dorps Trots) onvoldoende mogelijkheden biedt. De uitbreiding moet passen bij de identiteit van het dorp.

Binnen dit deelgebied liggen ook buurtschappen en lintbebouwing. De dijken in de buurtschappen en linten zijn van oudsher bebouwd en bewoond en hebben een functie als ontsluitingsweg. Ontwikkelingen daar moeten aansluiten op de identiteit van het buurtschap of het lint."

Onder "Te ontwikkelen waarden" is, voor zover hier van belang, opgenomen:

"- Versterken en in stand houden van het patroon van groene dijken en kreken;

- Versterken van het recreatieve netwerk, gekoppeld aan de groenblauwe structuur van kreken en dijken;

- Versterken van het contrast tussen grote open ruimten en groene randen en groene gebieden binnen de open ruimtes. Hierbij rekening houden met de lange zichtlijnen 'van dijk tot dijk'."

14.4. De raad heeft zich op de zitting op het standpunt gesteld dat de Omgevingsvisie niet zo moet worden begrepen, dat geen enkele uitbreiding aan de rand van de dorpen is toegestaan zolang inbreiding en herstructurering binnen de dorpen nog mogelijk is. Dit geldt alleen voor beduidend omvangrijkere projecten dan de toevoeging van één enkele woning zoals hier. Dit is naar het oordeel van de Afdeling een redelijke uitleg. De raad hoefde dus niet te bezien of voor de mogelijk gemaakte woning geen locatie in het dorp gevonden kon worden.

14.5. Verder mocht de raad er vanuit gaan dat de nieuw mogelijk gemaakte woning aansluit op het lint. De raad hoefde niet uit te gaan van de beperkte uitleg dat een nieuwe ontwikkeling direct moet aansluiten op het lint. De afstand tussen de laatste woning van het bestaande lint en de nieuw mogelijk gemaakte woning is ongeveer 90 m. Die afstand is naar het oordeel van de Afdeling in dit geval niet zodanig groot, dat de raad tot de conclusie had moeten komen dat er door het ontbreken van samenhang geen sprake meer is van aansluiting.

14.6. De Afdeling stelt vast dat in de plantoelichting geen concrete toetsing aan de hiervoor aangehaalde Hoeksche Waarden is opgenomen. Wel is in paragraaf 3.4.3 van de plantoelichting ingegaan op het effect van de woning op de structuur van dijken en kreken en op de openheid van het gebied en de zichtlijnen. Dit onder verwijzing naar het stuk "Hoeksche Waard, Landschappelijke analyse Laan van Heemstede naast nr. 60" van BoschSlabbers Landschapsarchitecten van mei 2021, dat als bijlage bij de planregels is gevoegd, en waarin een toetsing aan het provinciale gebiedsprofiel Hoeksche Waard is opgenomen. Gelet op het inpassingsplan wordt de woning volgens de raad landschappelijk goed ingepast. Er is sprake van enige afbreuk aan de openheid van het landschap, maar die afbreuk is volgens de raad beperkt, omdat de zichten vanaf de Hoeksedijk en Maasdamsedijk in oostelijke richting

(vanaf het dorp Puttershoek in de richting van de Laan van Haamstede) al zijn beperkt door het bestaande landgoed De Eeckelaer. De woning draagt volgens de raad bij aan een logische landschappelijke afronding van de Laan van Heemstede en vergroting van de natuurwaarde, en de woning benadrukt de ligging van de kreek langs de Laan van Heemstede in het landschap. Zoals de raad in het verweerschrift heeft bevestigd, volgt hieruit dat de raad het plan in overeenstemming met de Hoeksche Waarden acht.

14.7. In de door [appellant] en anderen ingezonden contra-expertise staat dat de herkenbaarheid van de structuur van kreken en dijken wordt aangetast, omdat agrarisch landschap over een lengte van 115 m wordt omgevormd naar tuin met opgaande beplanting. Wanneer het naastgelegen perceel bij het woonperceel wordt getrokken, gaat het zelfs om een lengte van 275 m.

Ook het ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardige dorpsranden wordt volgens de contra-expertise door het initiatief doorkruist, met name vanwege de grootte van het perceel en de mogelijke bijtrekking van het perceel daarnaast. Het woonperceel is groter dan de andere woonpercelen aan de Laan van Heemstede. Verder sluit de voorgevelrooilijn van de nieuwe woning niet aan bij die van de andere woningen. Het initiatief maakt de dorpsrand diffuser.

Verder is het veiligstellen en waar mogelijk versterken van de verbindingen tussen dorp en landschap volgens de contra-expertise ten onrechte in de landschappelijke analyse hier niet relevant geacht. Het gaat hier mede om de recreatieve beleving in het landelijk gebied zelf. De kreek is in het Gebiedsprofiel in dit licht aangemerkt als een stad-landverbinding. Hier is ook een wandelpad aanwezig. Vanaf dit wandelpad zal de beleving van de open polder en het zicht op het dorp door het initiatief verminderen.

14.8. In de door de raad ingezonden reactie van BoschSlabbers van 16 januari 2025 op de contra-expertise staat dat in de bestaande situatie al geen sprake is van een vrije ligging van de kreek in het landschap door de aanwezigheid van beplanting en bebouwing. Verder staat hierin dat door op het perceel een boomgaard, beplanting en relatief weinig bebouwing mogelijk te maken, juist een zachte overgang van het dichter bebouwde deel van de Laan van Heemstede naar het meer open en groene gebied daarachter wordt gecreëerd. Het tuinontwerp zorgt voor voldoende doorzichten.

14.9. De Afdeling stelt voorop dat het bestemmingsplan niet voorziet in de mogelijkheid dat het naastgelegen perceel bij het woonperceel wordt getrokken. De gevolgen daarvan staan dan ook niet ter beoordeling. Verder overweegt de Afdeling dat uit de Omgevingsvisie niet volgt dat geen enkele aantasting van de genoemde waarden kan worden toegestaan. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad, door de landschappelijke analyse van BoschSlabbers over te nemen, een zorgvuldige beoordeling gemaakt van de gevolgen voor deze waarden. De conclusies die in de contra-expertise worden getrokken, vloeien voort uit een andere weging van die gevolgen. De contra-expertise geeft echter geen aanleiding om aan te nemen dat de raad bij zijn beoordeling geen juist beeld van de situatie had en redelijkerwijs niet tot een andere weging had kunnen komen. Zoals hiervoor is overwogen, oordeelt de Afdeling niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, ook niet als daarover in een ingebrachte contra-expertise op basis van een andere weging een andere conclusie wordt getrokken.

De Afdeling voegt hier nog aan toe dat aan de omstandigheid dat het college van burgemeester en wethouders eerder een schuur op een perceel aan de Laan van Heemstede niet hebben willen toestaan, in dit verband niet de betekenis toekomt die [appellant] en anderen daaraan toegekend willen zien. Nog daargelaten dat het geen besluit van de raad betreft, gaat het om een locatie die verder weg van het lint ligt en om een ander soort bouwwerk, waarbij de verschijningsvorm niet passend in de omgeving werd geacht.

14.10. De Afdeling komt tot de conclusie dat de raad in de Omgevingsvisie en de gevolgen voor het landschap geen aanleiding hoefde te vinden om af te zien van het mogelijk maken van de nieuwe woning.

Het betoog slaagt niet.

Verkeer

15. [appellant] en anderen betogen dat de raad ten onrechte niet heeft beoordeeld of de weg geschikt is om het te verwachten verkeer af te wikkelen. Zij hebben een notitie van 7 juli 2023 ingezonden waarin staat dat de breedte van de Laan van Heemstede niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen.

15.1. In paragraaf 4.12 van de plantoelichting staat dat het woonperceel wordt ontsloten via de Laan van Heemstede en dat dit een doodlopende weg is die is bestemd voor de ontsluiting van enkele woningen en percelen. Volgens de raad is het profiel van deze weg, gelet op de aard en beperkte functie daarvan, voldoende voor het bereiken van de woning.

15.2. De Afdeling stelt voorop dat [appellant] en anderen hun grond dat moet worden gevreesd voor een gebruik van het woonperceel voor een bedrijf, hebben ingetrokken. Daarmee is gegeven dat de raad geen rekening hoefde te houden met (vracht)verkeer dat verband houdt met dat bedrijf, zoals [appellant] en anderen hebben aangevoerd. Verder is van belang dat de Laan van Heemstede een bestaande weg is die wordt gebruikt voor de ontsluiting van enkele woningen, en zelf geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan. Gelet op de beschrijving in de plantoelichting ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de toevoeging van een enkele woning in het verlengde van de bestaande woningen aan de Laan van Heemstede, uit verkeerskundig oogpunt tot een onaanvaardbare situatie leidt. De Afdeling is overigens in de uitspraak van 24 april 2019 over het voorgaande bestemmingsplan, onder 14.2, al tot dezelfde conclusie gekomen.

Het betoog slaagt niet.

Onderzoeken

16. [appellant] en anderen betogen dat de raad ten onrechte onderzoeken aan het bestemmingsplan ten grondslag heeft gelegd die intussen verouderd zijn, waaronder het bodemonderzoek.

16.1. De raad heeft er in het verweerschrift op gewezen dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan alleen het verkennend bodemonderzoek ouder was dan de in artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening genoemde termijn van twee jaar, en dat dit bodemonderzoek een geldigheid heeft van vijf jaar. Voor actualisatie bestond geen aanleiding omdat daarna geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

16.2. [appellant] en anderen hebben niet gespecificeerd waarom de raad het bodemonderzoek toch niet aan het bestemmingsplan ten grondslag mocht leggen, en welke andere onderzoeken volgens hen verouderd waren. De Afdeling ziet dan ook geen grond voor het oordeel dat de raad verouderde onderzoeken aan het bestemmingsplan ten grondslag heeft gelegd.

Het betoog slaagt niet.

Kostenverhaal

17. [appellant] en anderen betogen dat de exploitatieovereenkomst die de raad aan het bestemmingsplan ten grondslag heeft gelegd, verouderd is. De overeenkomst is aangegaan door de voormalige gemeente Binnenmaas en zag niet op de ontwikkeling zoals die in het bestemmingsplan mogelijk is gemaakt. Zo zijn hierin niet alle saneringslocaties opgenomen, terwijl er wel saneringslocaties zijn opgenomen die intussen zijn vervallen. Verder is de verwijzing in de overeenkomst naar het "Handboek Programma van Eisen Openbare Ruimte" verouderd, nu dit Handboek is ingetrokken. Ook wordt een fondsbijdrage gerekend die niet aansluit bij de oppervlakte en bij het huidige beleid. Dit betekent volgens [appellant] en anderen dat een exploitatieplan niet had mogen ontbreken.

17.1. Uit artikel 6.12, eerste en tweede lid, aanhef en onder a, van de Wro volgt dat de raad een exploitatieplan moet vaststellen voor de grond waarop de woning mogelijk is gemaakt, tenzij het verhaal van kosten van grondexploitatie over deze grond anderszins verzekerd is. In paragraaf 6.1 van de plantoelichting staat dat de raad het kostenverhaal in dit geval voldoende verzekerd geacht met de gesloten exploitatieovereenkomst.

17.2. Op grond van artikel 8:69a van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) vernietigt de bestuursrechter een besluit niet op de grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept. Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet aanpassing bestuursprocesrecht (Kamerstukken II, 2009/10, 32 450, nr. 3, blz. 18-20) blijkt dat de wetgever met artikel 8:69a van de Awb de eis heeft willen stellen dat er een verband is tussen een beroepsgrond en het belang waarin de appellant door het bestreden besluit

dreigt te worden geschaad. De bestuursrechter mag een besluit niet vernietigen wegens schending van een rechtsregel die kennelijk niet strekt tot bescherming van het belang van degene die in (hoger) beroep komt.

17.3. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (bijvoorbeeld de uitspraak van 28 september 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:2579](#), onder 9.4), strekt artikel 6.12, tweede lid, aanhef en onder a, van de Wro tot bescherming van de financiële belangen van de gemeente en van de belangen van degenen die, indien een exploitatieplan zou zijn vastgesteld, rechtstreeks met het verhaal van kosten verbonden aan de exploitatie van het in het betrokken gebied opgenomen gronden te maken hadden kunnen krijgen. Voor [appellant] en anderen is dat niet het geval. Artikel 6.12, tweede lid, aanhef en onder a, van de Wro, strekt dan ook kennelijk niet tot bescherming van hun belangen. Gelet op artikel 8:69a kan het betoog er dus niet toe leiden dat het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan om deze reden wordt vernietigd. De Afdeling zal het betoog dan ook niet inhoudelijk bespreken.

Het betoog slaagt niet.

Voorwaardelijke verplichtingen

18. [appellant] en anderen betogen dat de voorwaardelijke verplichting in artikel 6.2.2, onder a, van de planregels onvoldoende waarborgt dat de beoogde sloop op de saneringslocatie aan de Oud Bonaventurasedijk 83 in Maasdam daadwerkelijk wordt uitgevoerd. Zij wijzen erop dat [partij] niet langer eigenaar is van dat perceel en dat de te slopen bedrijfsruimte onlangs is opgeknapt, zodat niet te verwachten valt dat de huidige eigenaar dit gebouw zal slopen.

Verder voeren zij aan dat tegen intrekking van de bouwvergunning voor de kas aan de Derde Kruisweg 1 in 's-Gravendeel in rechte kan worden opgekomen, zodat de kans bestaat dat deze na aanvankelijke intrekking alsnog zal kunnen worden gebouwd.

18.1. De aanwezigheid van een zakelijk recht, zoals een eigendomsrecht, is in beginsel voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan niet doorslaggevend. Dit is slechts anders indien zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat het plan leidt tot strijd met een zakelijk recht en tevens vaststaat dat niet tot opheffing van het zakelijk recht kan worden overgegaan. De Afdeling verwijst ter vergelijking naar de uitspraak van 3 oktober 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:3227](#), onder 22.2.

De enkele gestelde omstandigheid dat moet worden betwijfeld of de huidige eigenaar van het perceel aan de Oud Bonaventurasedijk 83 bereid is mee te werken aan de sloop van de daar nog aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing, is onvoldoende om aan te nemen dat het plan door deze voorwaardelijke verplichting niet uitvoerbaar is.

18.2. [appellant] en anderen wijzen terecht op de mogelijkheid dat de intrekking van de bouwvergunning voor de kas aan de Derde Kruisweg 1 in bezwaar of beroep ongedaan kan worden gemaakt. Hoewel de kans daarop volgens de raad en [partij] klein is, biedt de voorwaardelijke verplichting daardoor niet de waarborg die de raad daarmee heeft beoogd, namelijk dat herbouw van de te slopen kas niet meer mogelijk zal zijn.

Het betoog slaagt.

18.3. De Afdeling ziet aanleiding om zelf voorziend artikel 6.2.2, onder a, van de planregels aan te vullen, door daaraan toe te voegen dat het besluit tot de intrekking onherroepelijk moet zijn.

19. [appellant] en anderen betogen dat de voorwaardelijke verplichting in artikel 6.2.2, onder b, van de planregels onvoldoende zekerheid biedt voor een goede landschappelijk inpassing. Volgens hen is het tuinontwerp niet aangepast na de uitspraak van de Afdeling van 24 april 2019, waarin is geoordeeld dat dit tuinontwerp onduidelijk was.

19.1. In de uitspraak van 24 april 2019, onder 13.2, heeft de Afdeling overwogen dat de tekening waarnaar werd verwezen in de voorwaardelijke verplichting over landschappelijke inpassing, en die als bijlage bij de plantoelichting was gevoegd, onvoldoende zekerheid over de landschappelijke inpassing bood. Daarbij betrof de Afdeling dat niet was opgenomen aan welke eisen de beplanting en bomen moesten voldoen. Om die reden achtte de Afdeling de voorwaardelijke verplichting in strijd met de rechtszekerheid. De Afdeling stelt vast dat deze tekening bestond uit een plattegrond met aanduidingen van bomen en beplanting, zonder dat was aangegeven om welke soort bomen en beplanting het ging. Dat is op de tekening (het tuinontwerp) dat nu als bijlage 1 bij de planregels is

gevoegd, anders. Bij alle ingetekende beplanting en bomen is aangegeven om welke soort het gaat. Daarom ziet de Afdeling geen reden om opnieuw te oordelen dat de voorwaardelijke verplichting onvoldoende zekerheid over de landschappelijke inpassing biedt.

Het betoog slaagt niet.

20. [appellant] en anderen betogen dat de voorwaardelijke verplichting in artikel 6.2.2, onder c, van de planregels onvoldoende zekerheid biedt over de beeldkwaliteitseisen waaraan de nieuwe woning moet voldoen. Volgens hen is ten onrechte nagelaten om de landschappelijke analyse waarnaar deze voorwaardelijke verplichting verwijst, aan te passen aan de uitgangspunten van het besluit van de raad van 7 februari 2023 tot wijziging van het bestemmingsplan.

20.1. De wijziging in het besluit van 7 februari 2023 houdt wat betreft de nieuwe woning alleen in dat de inhoud is verkleind. Artikel 6.2.2, onder c, van de planregels verwijst naar de beeldkwaliteitseisen uit de landschappelijke analyse. Die gaan niet over de inhoud van de woning, maar over kleur en materiaalgebruik. Naar het oordeel van de Afdeling is het effect van de verkleining niet zodanig, dat de landschappelijke analyse op dit punt als achterhaald had moeten worden beschouwd.

Het betoog slaagt niet.

Bestemmingsplan vóór de wijziging

21. Naar het oordeel van de Afdeling hebben [appellant] en anderen geen belang meer bij een afzonderlijke beoordeling van het bestemmingsplan zoals dat luidde voor de wijziging bij het besluit van 7 februari 2023. De Afdeling zal daar dan ook niet meer op ingaan.

Conclusie

22. Het beroep is ongegrond.

Proceskosten

23. Omdat de raad in het beroep aanleiding heeft gevonden om het bestemmingsplan zoals dat op 26 april 2022 was vastgesteld, te wijzigen, moet de raad de proceskosten vergoeden. De opgevoerde kosten voor het deskundigenrapport van 31 januari 2024 komen niet voor vergoeding in aanmerking, omdat de beroepsgronden ter onderbouwing waarvan het deskundigenrapport is ingebracht, niet slagen.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Hoeksche Waard van 7 februari 2023 tot wijziging van het bestemmingsplan "Laan van Heemstede (naast 60) Puttershoek", voor zover daarbij artikel 6.2.2, onder a, van de planregels is gewijzigd;

III. bepaalt dat artikel 6.2.2, onder a, van de planregels komt te luiden:

"Voordat ter plaatse van de bestemming 'Wonen- Verspreide woningen' aan de Laan van Heemstede mag worden gebouwd moet alle agrarische bedrijfsbebouwing op de percelen Oud-Bonaventurasedijk 83 te Maasdam, Hoeksedijk 58 te Maasdam, Derde Kruisweg 1 te 's-Gravendeel en Derde Kruisweg (ong.) te Strijen, zijn verwijderd en moet de op 1 februari 1960 verleende bouwvergunning voor een kas op het perceel Derde Kruisweg 1 te 's-Gravendeel door het college van burgemeester en wethouders zijn ingetrokken en het besluit tot intrekking onherroepelijk zijn geworden.";

IV. bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het besluit van 7 februari 2023, voor zover dit is vernietigd;

V. draagt de raad van de gemeente Hoeksche Waard op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de hiervoor vermelde onderdelen II., III. en IV. worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening;

VI. veroordeelt de raad van de gemeente Hoeksche Waard tot vergoeding van bij [appellant] en anderen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 2.267,50, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien

verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

VII. gelast dat de raad van de gemeente Hoeksche Waard aan [appellant] en anderen het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 184,00 vergoedt, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. E.A. Minderhoud, voorzitter, mr. G.O. van Veldhuizen en mr. M.J.M. Ristra-Peeters, leden, in tegenwoordigheid van mr. J.N. Witsen, griffier.

w.g. Minderhoud
voorzitter

w.g. Witsen
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 9 april 2025

727

BIJLAGE

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 8:69a

De bestuursrechter vernietigt een besluit niet op de grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept.

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.

2. In afwijking van het eerste lid kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of naar aanleiding van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° of 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen of indien:

a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;

[...]

Omgevingsverordening Zuid-Holland

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.

2. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals vermeld op kaart 14 in bijlage II en beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap.

3. Bij het beantwoorden van de vraag of bij een beoogde ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan blijven, wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd als bedoeld in het vijfde lid.

4. Een bestemmingsplan kan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits een zorgvuldige afweging is gemaakt over de locatiekeuze. De motivering gaat in op de beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop. Deze vereisten gelden voor zover

het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij:

a. een of meer richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit in het geding zijn zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap; of

b. sprake is van aanpassen of transformatie als bedoeld in het vijfde lid.

5. Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:

a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;

b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;

c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

6. Specifieke regels voor de gebiedstypen als bedoeld in de artikelen 6.9a, 6.9b, 6.9c, 6.9d, 6.9e, 6.9f en 6.9g, worden in acht genomen tenzij een zwaarwegend openbaar belang hieraan in de weg staat.

7. Om de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk te houden of te waarborgen kan het nodig zijn om aanvullende maatregelen te nemen bij aanpassen en transformeren. Aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit een combinatie van:

a. duurzame sanering van bestaande bebouwing, kassen en boom- en sierteelt;

b. wegnemen van verharding;

c. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;

d. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert, waarbij:

i. aanvullende maatregelen worden getroffen binnen het plangebied van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat onmogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen buiten het plangebied worden betrokken in de motivering;

ii. indien aanvullende maatregelen niet volstaan, financiële compensatie wordt toegepast.

[...]

Planregels bestemmingsplan "Laan van Heemstede (naast 60), Puttershoek"

Artikel 6.2.2 Voorwaardelijke verplichting

a. Voordat ter plaatse van de bestemming 'Wonen- Verspreide woningen' aan de Laan van Heemstede mag worden gebouwd moet alle agrarische bedrijfsbebouwing op de percelen Oud-Bonaventurasedijk 83 te Maasdam, Hoeksedijk 58 te Maasdam, Derde Kruisweg 1 te 's-Gravendeel en Derde Kruisweg (ong.) te Strijen, zijn verwijderd en moet de op 1 februari 1960 verleende bouwvergunning voor een kas op het perceel Derde Kruisweg 1 te 's-Gravendeel door het college van burgemeester en wethouders zijn ingetrokken.

b. Voordat de woning aan de Laan van Heemstede in gebruik wordt genomen moet het perceel ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing zijn ingericht en als zodanig in stand worden gehouden conform de eisen zoals opgenomen in het landschappelijke tuinontwerp dat als bijlage 1. bij deze regels is opgenomen.

c. De woning aan de Laan van Heemstede moet voldoen aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in bijlage 2 Landschappelijke analyse Laan van Heemstede naast nr. 60 (Bosch Slabbers landschapsarchitecten, mei 2021, BS20-129).

