

ECLI	ECLI:NL:RVS:2023:90
Datum uitspraak	11 januari 2023
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 21 september 2021 heeft de raad van de gemeente Hoeksche Waard het bestemmingsplan "Sportlaan Westzijde" vastgesteld. Het plan maakt aan de oostzijde van Strijen 89 woningen mogelijk, waaronder een appartementengebouw van 16 m hoog met 22 appartementen. Het plangebied zal worden ontsloten via de Sportlaan. De raad wil met deze woningen in de woningbehoefte van Strijen voorzien. Stichting HW Wonen, een woningcorporatie, wil de woningen realiseren. Zij wil 50 sociale huurwoningen en 39 koopwoningen realiseren. In het plangebied was voorheen een glastuinbouwbedrijf gevestigd. [appellant A] en [appellant B] wonen aan de [locatie] ten noordwesten van het plangebied. Zij hebben dit perceel in juni 2021 gekocht. Zij vrezen dat het plan zal leiden tot een aantasting van hun uitzicht en verkeersoverlast. Bonaventure exploiteert een caravanpark ten noordoosten van het plangebied. Zij vreest dat het plan de mogelijkheden om haar bedrijf goed te exploiteren ernstig zal aantasten. Bonaventure voelt zich niet gehoord door de raad.

Volledige tekst

202107145/1/R3.

Datum uitspraak: 11 januari 2023

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak respectievelijk tussenuitspraak in het geding tussen:

1. [appellant A] en [appellant B], beiden wonend te Strijen, gemeente Hoeksche Waard,
2. Caravanpark Bonaventure B.V. (hierna: Bonaventure), gevestigd te Strijen, gemeente

Hoeksche waard,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Hoeksche Waard,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 21 september 2021 heeft de raad het bestemmingsplan "Sportlaan Westzijde" vastgesteld.

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

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Bonaventure en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op zitting behandeld op 25 november 2022, waar [appellant A] en [appellant B], bij monde van [appellant A], Bonaventure, vertegenwoordigd door [gemachtigde A] en [gemachtigde B], bijgestaan door mr. E.T. de Jong, advocaat te Arnhem, en de raad, vertegenwoordigd door L. Bos en M. Koster-Sparreboom, zijn verschenen. Verder is op de zitting Stichting HW Wonen, vertegenwoordigd door ing. B. de Rooij, als partij gehoord.

HW Wonen heeft op de zitting zonder bezwaren van partijen nadere stukken ingediend.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plan maakt aan de oostzijde van Strijen 89 woningen mogelijk, waaronder een appartementengebouw van 16 m hoog met 22 appartementen. Het plangebied zal worden ontsloten via de Sportlaan. De raad wil met deze woningen in de woningbehoefte van Strijen voorzien. Stichting HW Wonen, een woningcorporatie, wil de woningen realiseren. Zij wil 50 sociale huurwoningen en 39 koopwoningen realiseren. In het plangebied was voorheen een glastuinbouwbedrijf gevestigd.

1.1. [appellant A] en [appellant B] wonen aan de [locatie] ten noordwesten van het plangebied. Zij hebben dit perceel in juni 2021 gekocht. Zij vrezen dat het plan zal leiden tot een aantasting van hun uitzicht en verkeersoverlast.

1.2. Bonaventure exploiteert een caravanpark ten noordoosten van het plangebied. Zij vreest dat het plan de mogelijkheden om haar bedrijf goed te exploiteren ernstig zal aantasten. Bonaventure voelt zich niet gehoord door de raad.

Toetsingskader

2. 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.

Volgorde van behandeling

3. De Afdeling zal eerst het beroep van [appellant A] en [appellant B] behandelen en daarna het beroep van Bonaventure. De wijze van behandeling van het beroep van Bonaventure zal de Afdeling onder 7 verder uiteenzetten.

Beroep van [appellant A] en [appellant B]

Oordeel van de Afdeling

4. De Afdeling is van oordeel dat het beroep van [appellant A] en [appellant B] ongegrond is. De Afdeling zal hierna aan de hand van de bespreking van hun beroepsgronden motiveren waarom zij tot dit oordeel is gekomen.

Heeft de raad in strijd met het gelijkheidsbeginsel gehandeld?

4.1. [appellant A] en [appellant B] betogen dat de raad in strijd met het gelijkheidsbeginsel en daarmee willekeurig heeft gehandeld. Het plan maakt 89 nieuwe woningen mogelijk op voormalige agrarische gronden, terwijl de raad het niet heeft toegestaan dat op hun perceel een extra woning wordt gerealiseerd. Zij wijzen er daarbij op dat het bestemmingsplan "[locatie] Strijen" het mogelijk maakt een woning op hun perceel te realiseren die verder van de weg af ligt, onder de voorwaarde dat de bestaande woning wordt afgebroken. Deze voorwaarde is gesteld om het landelijke karakter van de Oud Bonaventurasedijk te behouden.

4.2. Volgens de raad is de ruimtelijke situatie van het perceel van [appellant A] en [appellant B] niet hetzelfde als de ruimtelijke situatie van het plangebied.

4.3. De Afdeling is van oordeel dat de raad niet heeft gehandeld in strijd met het gelijkheidsbeginsel. De raad heeft zich terecht op het standpunt gesteld dat de situatie in het geval van [appellant A] en [appellant B] verschilt van de situatie die hier speelt. Daarbij is van belang dat de raad heeft toegelicht dat bij de Oud Bonaventurasedijk sprake is van een bebouwingslint langs de dijk. De raad wil het karakter van dit bebouwingslint behouden en wil daarom niet dat achter het bestaande lint een tweede lint met bebouwing ontstaat. Langs de Sportlaan is daarentegen geen sprake van een karakteristiek bebouwingslint, maar grotendeels open grasland. De ruimtelijke karakteristiek van het gebied nabij het perceel van [appellant A] en [appellant B] is dus heel anders dan die bij het plangebied zodat geen sprake is van gelijke gevallen. Het wel toestaan van extra bebouwing in het plangebied is dus niet willekeurig.

Het betoog slaagt niet.

Zullen [appellant A] en [appellant B] verkeersoverlast van het plan ondervinden?

5. [appellant A] en [appellant B] vrezen dat zij verkeersoverlast van het plan zullen ondervinden.

5.1. De Afdeling is van oordeel dat de raad ervan heeft mogen uitgaan dat [appellant A] en [appellant B] geen verkeersoverlast zullen ondervinden van het plan. Het is aannemelijk dat maar heel weinig verkeer van en naar het plangebied via de Oud Bonaventurasedijk zal gaan. Volgens de plantoelichting zal het plangebied namelijk worden ontsloten via de Sportlaan. Om de Sportlaan te kunnen bereiken, hoeft het verkeer ook niet via de Oud Bonaventurasedijk te rijden. Via de Sportlaan en Oranjestraat is het centrum van Strijen te bereiken. Via de Oranjestraat zijn ook Numansdorp, Zuid-Beijerland en de aansluiting op de

A29 richting Rotterdam en Zierikzee te bereiken. In het noordwesten sluit de Sportlaan aan op de randweg van Strijen. Deze randweg sluit in het noorden van Strijen weer aan op de N491 richting Maasdam en Puttershoek. Via de N491 wordt ook de N217 bereikt. Deze in de plantoelichting toegelichte wijze van ontsluiting van het plangebied hebben [appellant A] en [appellant B] niet betwist, zodat geen aanknopingspunten bestaan dat zij verkeersoverlast van het plan hebben.

Het betoog slaagt niet.

Zal het plan leiden tot een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat van [appellant A] en [appellant B] en een ernstige waardevermindering van hun perceel?

6. [appellant A] en [appellant B] vrezen dat het plan zal leiden tot een ernstige aantasting van hun uitzicht. Zij wijzen er daarbij op dat het plan een appartementengebouw met een hoogte van 16 m mogelijk maakt. Ook vrezen zij voor een ernstige waardevermindering van hun perceel. Zij wijzen er daarbij op dat zij niet in aanmerking komen voor een planschadevergoeding, omdat zij hun perceel hebben gekocht nadat het ontwerp voor het plan ter inzage was gelegd.

6.1. Volgens de raad zal het plan niet leiden tot een ernstige aantasting van het uitzicht van [appellant A] en [appellant B] en evenmin tot een ernstige waardevermindering van hun perceel.

6.2. De Afdeling is van oordeel dat de raad zich op dit standpunt heeft mogen stellen. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat tussen het perceel van [appellant A] en [appellant B] en het plangebied agrarische gronden liggen met een lengte van ongeveer 72 m. Verder neemt de Afdeling in aanmerking dat de afstand van de grens van het plangebied tot de bestaande woning op hun perceel ongeveer 130 m is en tot het bouwvlak op hun perceel ongeveer 115 m. De afstand van het appartementengebouw tot de bestaande woning is ongeveer 270 m en tot het bouwvlak ongeveer 255 m. Overigens bestaat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht.

De Afdeling ziet verder geen aanleiding voor de verwachting dat de waardevermindering van het perceel van [appellant A] en [appellant B] zo groot zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan het belang bij het mogelijk maken van de woningbouw.

Het betoog slaagt niet.

Beroep van Bonaventure

Oordeel van de Afdeling

7. De Afdeling is naar aanleiding van het beroep van Bonaventure van oordeel dat het plan twee gebreken bevat.

In de eerste plaats heeft de raad in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) in de plantoelichting niet gemotiveerd waarom de woningen niet binnen het bestaand stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd. De raad had dat wel moeten doen, omdat het plangebied buiten bestaand stedelijk gebied ligt.

In de tweede plaats heeft de raad in het plan ten onrechte niet verzekerd dat de woningen die langs het caravanpark van Bonaventure komen te staan dicht op de weg komen te liggen en zo een diepe tuin zullen krijgen. De raad heeft dat bij de beoordeling of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening wel van belang geacht. De raad

heeft het plan op dit punt in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) niet met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld.

7.1. De Afdeling zal haar oordeel hierna motiveren aan de hand van de bespreking van de beroepsgronden van Bonaventure in deze volgorde:

- ladder voor duurzame verstedelijking;
- VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering";
- parkeren;
- verblijfsklimaat op het caravanpark.

7.2. De Afdeling zal tot slot de raad opdragen de geconstateerde gebreken te herstellen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

8. Bonaventure betoogt dat het plan in strijd is met de ladder voor duurzame verstedelijking die in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is opgenomen.

8.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het plan in overeenstemming is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

8.2. Vaststaat dat het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro van toepassing is. Deze bepaling luidt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

8.3. De Afdeling zal hierna beoordelen of de raad het plan heeft vastgesteld in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro aan de hand van deze drie vragen:

- Heeft de raad deugdelijk onderbouwd dat er behoefte bestaat aan de woningen?;
- Ligt het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied of daarbuiten?;
- Is in de plantoelichting gemotiveerd waarom de woningen niet binnen het bestaand stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd?

Heeft de raad deugdelijk onderbouwd dat er behoefte bestaat aan de woningen?

9. Bonaventure betoogt dat de raad niet deugdelijk heeft onderbouwd dat er behoefte bestaat aan de woningen.

9.1. Volgens de raad heeft hij deugdelijk onderbouwd dat er behoefte bestaat aan de woningen. Daarbij heeft de raad gewezen op het rapport "Woningmarktanalyse 2019 Gemeente Hoeksche Waard en HW Wonen" (hierna de woningmarktanalyse) van 20 januari 2020 van Companen. In de plantoelichting wordt gerefereerd aan de woningmarktanalyse. Ook heeft de raad gewezen op het woningbouwprogramma 2020 van de gemeente Hoeksche Waard van 1 december 2020.

9.2. De Afdeling is van oordeel dat de raad deugdelijk heeft onderbouwd dat er behoefte bestaat aan de woningen. In de woningmarktanalyse is op basis van informatie over demografische ontwikkelingen in de gemeente Hoeksche Waard en de woonwensen de woningbehoefte per kern onderzocht. Volgens de woningmarktanalyse bestaat in Strijen in de periode tot 2030 behoefte aan 185 woningen. Uit het woningbouwprogramma 2020 volgt

dat er in Strijen zonder het plan een concrete, harde plancapaciteit was van 77 woningen. In wat Bonaventure heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding om te twijfelen aan deze gegevens. Bonaventure heeft erop gewezen dat volgens de woningmarktanalyse in de periode 2006-2017 veel inwoners uit Strijen naar andere dorpen in de Hoeksche Waard zijn verhuisd. Dat duidt er volgens haar op dat er in Strijen geen behoefte is aan meer woningen. De raad heeft echter toegelicht dat in die periode nauwelijks woningen zijn gebouwd in Strijen, zodat het begrijpelijk is dat veel inwoners uit Strijen in die periode noodgedwongen naar andere dorpen in de Hoeksche Waard zijn verhuisd. Bovendien is de woningmarkt na 2017 veranderd. Uit de woningmarktanalyse volgt namelijk dat de laatste jaren veel inwoners vanuit de regio Rotterdam naar de Hoeksche Waard verhuizen.

Bonaventure heeft verder aangevoerd dat op basis van de hiervoor vermelde gegevens niet kan worden geconcludeerd dat er behoefte bestaat aan de woningen. Zij heeft er daarbij in de eerste plaats op gewezen dat volgens de woningmarktanalyse in de periode na 2030 minder woningen nodig zijn in Strijen. De Afdeling overweegt dat dit echter niet wegneemt dat er tot 2030 wel behoefte is aan woningen in Strijen. De raad hoefde geen rekening te houden met de periode na 2030. In de tweede plaats heeft Bonaventure in haar nadere stukken gewezen op het project Land van Essche III. Dit project bestaat uit 155 woningen in het zuiden van Strijen. Op de zitting heeft Bonaventure echter erkend dat het voornemen voor dit project op het moment van vaststelling van het plan onvoldoende concreet was, zodat de raad daarmee geen rekening hoefde te houden. Tot slot stelt Bonaventure dat uit de woningmarktanalyse volgt dat geen behoefte bestaat aan de 50 sociale huurwoningen die HW Wonen wil realiseren. De Afdeling overweegt dat niet het voornemen van HW Wonen ter beoordeling voorligt, maar het plan. Het plan maakt geen woningen mogelijk die alleen geschikt zijn voor de sociale huur, maar maakt verschillende typen woningen mogelijk, zoals vrije sector huur- en koopwoningen. Er bestaan dus ruime mogelijkheden om aan te sluiten op de behoefte in Strijen aan specifieke typen woningen.

Het betoog slaagt niet.

Ligt het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied of daarbuiten?

10. Bonaventure betoogt dat de raad er ten onrechte van is uitgegaan dat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied ligt. Volgens haar ligt het plangebied buiten bestaand stedelijk gebied.

10.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied ligt, omdat het plangebied aan drie zijden wordt omsloten door bestaand stedelijk gebied.

10.2. De Afdeling is van oordeel dat het plangebied buiten bestaand stedelijk gebied ligt. Bij beantwoording van de vraag of een plangebied binnen bestaand stedelijk gebied ligt, moet volgens rechtspraak van de Afdeling worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied al een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, of dat het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. De Afdeling wijst daarvoor naar 10.1 van haar uitspraak van 28 juni 2017, [ECLI:NL:RVS:2017:1724](#). In het plangebied was in het voorgaande bestemmingsplan "Dorp III 2012" geen stedenbouwkundig samenstel van bebouwing mogelijk ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca. Ook kan het plangebied op grond van dat plan niet worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal

culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Het voorgaande plan maakte in het plangebied namelijk alleen een agrarisch bedrijf, zoals een glastuinbouwbedrijf mogelijk. Agrarische functies, zoals glastuinbouw, zijn geen stedelijke ontwikkelingen.

Als een gebied op grond van de planologische mogelijkheden niet als bestaand stedelijk gebied kan worden aangemerkt, kunnen omstandigheden als bijvoorbeeld de situering van het plangebied aansluitend aan bebouwing er in beginsel niet toe leiden dat een gebied toch als bestaand stedelijk gebied moet worden aangemerkt. Daarvoor wijst de Afdeling naar 10.2 van haar uitspraak van 28 juni 2017, [ECLI:NL:RVS:2017:1724](#). De Afdeling ziet geen aanleiding om in dit geval een uitzondering te maken op dit uitgangspunt. Het plangebied wordt namelijk niet aan alle zijden omsloten door bestaand stedelijk gebied. Aan één zijde grenst het plangebied immers aan gronden met een agrarische bestemming. De Afdeling wijst ter vergelijking naar 8.1 van haar uitspraak van 16 december 2020, [ECLI:NL:RVS:2020:2896](#).

Het betoog slaagt.

Is in de plantoelichting gemotiveerd waarom de woningen niet binnen het bestaand stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd?

11. Bonaventure betoogt dat in de plantoelichting niet is gemotiveerd waarom de woningen niet binnen het bestaand stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd.

11.1. De Afdeling stelt vast dat in paragraaf 3.1.2 van de plantoelichting alleen staat dat voor het realiseren van de 89 woningen op andere plekken in Strijen geen ruimte is. Dit is verder in de plantoelichting niet onderbouwd. Daarmee is in de plantoelichting niet gemotiveerd waarom de woningen niet binnen het bestaand stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd. De raad heeft dat ook niet gedaan in het verweerschrift en zijn nadere stukken.

Het betoog slaagt.

Conclusie over de vraag of het plan in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro

12. De Afdeling komt tot de conclusie dat het plan in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. De raad heeft deugdelijk onderbouwd dat er behoefte bestaat aan de woningen, maar heeft in de plantoelichting niet gemotiveerd waarom de woningen niet binnen het bestaand stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd. Het betoog van Bonaventure dat het plan in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro slaagt dus.

VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering"

13. Bonaventure betoogt dat het plan niet voldoet aan de richtafstand van 50 m die in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" wordt aanbevolen van een kampeerterrein met keuken tot een rustige woonwijk. Volgens haar moet het plangebied als een rustige woonwijk worden aangemerkt. De afstand van de uiterste situering van de gevel van woningen die planologisch mogelijk is tot het caravanpark bedraagt op zijn kortst ongeveer 5 m. Volgens Bonaventure heeft de raad niet deugdelijk gemotiveerd dat desondanks sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied. Volgens haar kunnen tot aan de perceelsgrens overlastgevendende activiteiten plaatsvinden.

13.1. Volgens de raad kan het plangebied niet als een rustige woonwijk worden aangemerkt, maar ligt het plangebied in een gemengd gebied. In de VNG-brochure wordt in dat geval een richtafstand van 30 m aanbevolen van een kampeerterrein met keuken tot een gemengd gebied. De raad erkent dat niet aan die afstand wordt voldaan. Volgens de raad zal toch sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied.

13.2. De Afdeling laat in het midden of het plangebied als een rustige woonwijk moet worden aangemerkt of dat het in een gemengd gebied ligt. Dat maakt namelijk niet uit, omdat hoe dan ook niet aan de aanbevolen richtafstanden wordt voldaan.

Ook als niet aan de aanbevolen richtafstand wordt voldaan, kan toch sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De raad moet dat dan wel deugdelijk motiveren. De raad heeft aangegeven dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, omdat gebouwen op het caravanpark waarin overlastgevende activiteiten kunnen plaatsvinden op ruime afstand van het plangebied moeten worden opgericht binnen het bouwvlak. Het verblijf van recreanten op de standplaatsen van het caravanpark zal volgens de raad niet tot meer overlast leiden dan afkomstig is van reguliere woningen. Tussen woningen wordt in de VNG-brochure geen richtafstand aanbevolen.

De Afdeling ziet in wat Bonaventure heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat deze motivering van de raad niet deugdelijk is. Gebouwen op het caravanpark waarin overlastgevende activiteiten kunnen plaatsvinden moeten inderdaad op ruime afstand van het plangebied worden opgericht. Op grond van het voor het caravanpark geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2012" mogen gebouwen, met uitzondering van kampeermiddelen, namelijk alleen binnen de bouwvlakken worden opgericht. Deze bouwvlakken liggen op een afstand van ten minste ongeveer 160 m van het plangebied. Verder heeft Bonaventure niet aannemelijk gemaakt dat het verblijf van recreanten op de standplaatsen van haar caravanpark tot meer overlast zal leiden dan afkomstig is van reguliere woningen.

Het betoog slaagt niet.

Parkeren

14. Bonaventure betoogt dat in de planregel over parkeren ten onrechte niet is aangegeven op de uitoefening van welke bevoegdheid deze planregel betrekking heeft. Dat is in strijd met artikel 3.1.2, tweede lid en onder a, van het Bro.

14.1. In artikel 3.1.2, tweede lid en onder a, van het Bro is bepaald dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels.

14.2. Artikel 10.2, onder a, van de planregels luidt: "met betrekking tot het parkeren dient voldaan te worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012), danwel een vastgestelde wijzigingen van de CROW publicatie of het daaropvolgende beleid inzake parkeernormen."

14.3. In artikel 10.2, onder a, van de planregels is niet aangegeven op welke bevoegdheid deze bepaling betrekking heeft, maar deze bepaling is in de planregels wel opgenomen onder de kop "Artikel 10 Algemene bouwregels". Daarmee is naar het oordeel van de Afdeling voldoende duidelijk aangegeven dat deze bepaling betrekking heeft op de bevoegdheid om omgevingsvergunningen te verlenen. De raad heeft op de zitting ook bevestigd dat deze bepaling betrekking heeft op deze bevoegdheid.

Het betoog slaagt niet.

14.4. De raad heeft op de zitting verder aangevoerd dat dit betoog van Bonaventure op grond van het relativiteitsvereiste in artikel 8:69a van de Awb niet tot vernietiging kan leiden. Omdat het betoog van Bonaventure om inhoudelijke redenen niet slaagt, is het echter niet nodig dit

betoog van de raad te bespreken.
Verblijfsklimaat op het caravanpark

15. Bonaventure betoogt dat het plan zal leiden tot een ernstige aantasting van de privacy van de recreanten op haar caravanpark. Verder betoogt zij dat de uitvoering van het beeldkwaliteitsplan ten onrechte niet is verzekerd in het plan. Dat had wel moeten omdat in het beeldkwaliteitsplan maatregelen zijn opgenomen met het oog op de privacy van de recreanten op haar caravanpark. Het is de bedoeling dat bomenrijen rondom het appartementengebouw worden gerealiseerd en dat de woningen langs het caravanpark een diepe tuin krijgen.

16. De raad stelt zich op het standpunt dat het plan niet zal leiden tot een ernstige aantasting van de privacy van de recreanten op het caravanpark. Verder was het volgens de raad niet nodig de uitvoering van het beeldkwaliteitsplan in het plan te verzekeren. De uitvoering van de planologisch relevante aspecten van het beeldkwaliteitsplan is namelijk anderszins verzekerd.

16.1. De Afdeling zal hierna eerst beoordelen of de beoogde opzet in het plangebied zal leiden tot een ernstige aantasting van de privacy van de recreanten op het caravanpark. Daarna zal de Afdeling beoordelen of de uitvoering van de beoogde opzet voldoende is verzekerd.

Zal de beoogde opzet in het plangebied leiden tot een ernstige aantasting van de privacy van de recreanten op het caravanpark?

17. De raad heeft toegelicht dat het de bedoeling is dat bomenrijen het zicht vanuit het appartementengebouw op het caravanpark zullen beperken. Het gaat daarbij om twee bomenrijen om het parkeerterrein voor het appartementengebouw. Dat parkeerterrein komt te liggen naast een waterpartij langs het caravanpark. Deze waterpartij heeft langs het caravanpark een breedte van ongeveer 5 m. Verder is het volgens de raad de bedoeling dat de woningen die langs deze waterpartij komen te staan een diepe tuin krijgen, zodat deze woningen op behoorlijke afstand van de erfgrens komen te liggen om aantasting van de privacy van de recreanten op het caravanpark te beperken.

17.1. De Afdeling is van oordeel dat de raad ervan heeft mogen uitgaan dat deze beoogde opzet van de woningbouw in het plangebied niet zal leiden tot een ernstige aantasting van de privacy van de recreanten op het caravanpark. De beoogde bomenrijen zullen niet het gehele zicht vanuit het appartementengebouw op het caravanpark wegnemen, maar zullen het zicht wel voor een groot deel beperken. HW Wonen heeft dit op de zitting geïllustreerd aan de hand van een aantal overgelegde tekeningen waarop de zichtlijnen vanuit het appartementengebouw zijn weergegeven. Bovendien komt het appartementengebouw niet direct naast het caravanpark te staan, maar op een afstand van ongeveer 42 m daarvan. Verder heeft de raad van belang mogen achten dat het de bedoeling is dat de woningen langs het caravanpark diepe tuinen zullen krijgen. Ook wordt het zicht vanuit deze woningen op het caravanpark afgeschermd door een al bestaande haag op het caravanpark. Bonaventure heeft op de zitting toegelicht dat deze haag in de winter geen bladeren heeft, maar in de winter zal niet veel in de tuin worden gezeten.

Het betoog van Bonaventure slaagt in zoverre niet.

Is de uitvoering van de beoogde opzet voldoende verzekerd?

18. De Afdeling is van oordeel dat de uitvoering van de beoogde bomenrijen voldoende is

verzekerd. De raad heeft namelijk op de zitting toegezegd dat deze bomenrijen in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan zullen worden gerealiseerd. In een anterieure overeenkomst met HW Wonen is vastgelegd dat de gemeente eigenaar zal worden van de openbare ruimte in het plangebied, waaronder de gronden waarop de bomenrijen komen te staan. Niet is gebleken van belemmeringen die zich verzetten tegen realisering van de bomenrijen. Onder deze omstandigheden kan de raad in beginsel afzien van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels. De Afdeling wijst ter vergelijking op de uitspraken van de Afdeling van 14 september 2022, [ECLI:NL:RVS:2022:2683](#), onder 8.2, en van 6 juli 2022, [ECLI:NL:RVS:2022:1906](#), onder 8.3. Het betoog van Bonaventure slaagt in zoverre niet.

18.1. De Afdeling is echter van oordeel dat niet voldoende is verzekerd dat de woningen langs het caravanpark een diepe tuin zullen krijgen en zo op een grotere afstand van de erfgrens met het caravanpark komen te liggen. Deze woningen kunnen namelijk op grond van het plan tot aan de grens van het bestemmingsvlak "Wonen" worden opgericht, terwijl dit bestemmingsvlak bijna tot aan de erfgrens doorloopt. Daardoor kunnen deze woningen op een afstand van ongeveer 5 m van het caravanpark komen te staan, terwijl dat niet de bedoeling is geweest van de raad. De raad heeft het plan op dit punt dan ook in strijd met artikel 3:2 van de Awb niet met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld.

Het betoog van Bonaventure slaagt in zoverre.

Bestuurlijke lus

19. De Afdeling ziet aanleiding om de raad op grond van artikel 8:51d van de Awb op te dragen binnen een termijn van zestien weken de gebreken die geconstateerd zijn te herstellen. De raad moet daartoe in de plantoelichting alsnog duidelijk maken waarom de woningen niet binnen het bestaand stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd. De raad kan er ook voor kiezen geen woningen meer mogelijk te maken in het plangebied. Als de raad ervoor kiest om vast te houden aan woningen direct grenzend aan het caravanpark, dan moet hij in het plan zekerstellen dat die woningen op grotere afstand van het caravanpark komen te liggen.

Proceskosten

20. Zoals onder 4 is overwogen, is het beroep van [appellant A] en [appellant B] ongegrond. Daarmee is hun zaak met deze uitspraak definitief afgerond. De raad hoeft geen proceskosten van [appellant A] en [appellant B] te vergoeden.

Voor Bonaventure is deze uitspraak nog niet het einde van de procedure, maar een tussenuitspraak. Pas in de einduitspraak zal ten aanzien van haar beroep worden beslist over haar proceskosten en vergoeding van het door haar betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. draagt de raad van de gemeente Hoeksche Waard in het kader van het beroep van Caravanpark Bonaventure B.V. op om binnen zestien weken na verzending van deze uitspraak:

- met inachtneming van wat in deze uitspraak is overwogen de daar omschreven gebreken in het besluit van 21 september 2021 tot vaststelling van bestemmingsplan "Sportlaan Westzijde" te herstellen;

- de Afdeling en Caravanpark Bonaventure B.V. de uitkomst mee te delen en het gewijzigde besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mee te delen;

II. verklaart het beroep van [appellant A] en [appellant B] ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. J.J.W.P. van Gastel, voorzitter, en mr. P.H.A. Knol en mr. B. Meijer, leden, in tegenwoordigheid van mr. A.L. van Driel Kluit, griffier.

w.g. Van Gastel
voorzitter

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen

Uitgesproken in het openbaar op 11 januari 2023

703