



Raad van State

Uitspraak 201807862/1/R2

ECLI:	ECLI:NL:RVS:2019:1669
Datum uitspraak:	22 mei 2019
Inhoudsindicatie:	Bij besluit van 5 juli 2018 heeft de raad het bestemmingsplan "Burgemeester de Grootstraat, Schaijk" vastgesteld.

 eerste aanleg - enkelvoudig  ro - noord-brabant

Volledige tekst

201807862/1/R2.

Datum uitspraak: 22 mei 2019

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant], wonend te Schaijk, gemeente Landerd,

en

de raad van de gemeente Landerd,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 5 juli 2018 heeft de raad het bestemmingsplan "Burgemeester de Grootstraat, Schaijk" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellant] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 1 mei 2019, waar [appellant], vertegenwoordigd door mr. C.J. Driessen, advocaat te Vianen, gemeente Cuijk, en de raad, vertegenwoordigd door L. Hövels, zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plan is een partiële herziening van het bestemmingsplan "Kom Schaik" (hierna: het vorige plan) en voorziet in herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie op de hoek van de Burgemeester de Grootstraat en de Molenaarstraat te Schaijk. Het plan maakt daar burgerwoningen mogelijk. [appellant] woont aan de Burgemeester de Grootstraat 18 te Schaijk. Zijn perceel grenst aan de oostzijde van het plangebied.

Toetsingskader

2. 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.

Overleg

3. [appellant] betoogt dat ten onrechte geen overleg met omwonenden heeft plaatsgevonden.

3.1. Het bieden van inspraak voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan maakt geen onderdeel uit van de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geregelde bestemmingsplanprocedure. In hetgeen [appellant] heeft aangevoerd ziet de Afdeling ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad hem destijds uit het oogpunt van zorgvuldigheid de mogelijkheid tot inspraak had moeten bieden. Het niet bieden van inspraak in deze fase heeft daarom geen gevolgen voor de rechtmatigheid van de bestemmingsplanprocedure en het bestemmingsplan.

Het betoog faalt.

Verhouding met de omgeving en woon- en leefklimaat

4. [appellant] betoogt dat de voorziene bebouwing niet passend is in de omgeving en dat verwezenlijking van het plan zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van zijn woongenot en privacy, tot verminderde lichtinval en bezonning en tot schaduwwerking op zijn perceel. Hiertoe voert hij aan dat de maatvoeringen in het plan de gebruikelijke afmetingen overschrijden. Hij wijst daarbij op de omvang en de situering van de bouwvlakken, de afstand van de voorziene woningen tot omliggende woningen en de maatvoering van de voorziene bebouwing. Verder betoogt [appellant] dat ten onrechte pas na de vaststelling van het plan beeldkwaliteitseisen zijn gesteld in plaats van voorafgaand aan de vaststelling van het plan.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de voorziene bebouwing wel passend in de omgeving is en dat met het plan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd, nu de bebouwing in een bestaande stedelijke omgeving staat en de afstand van het dichtstbijzijnde bouwvlak tot het perceel van [appellant] 2 m en tot de woning van [appellant] 10 m bedraagt. Verder wijst de raad erop dat de voorziene bouwmassa kleiner is dan de bouwmassa die op grond van het vorige plan in het plangebied gebouwd mocht worden. Tot slot stelt de raad dat het niet nodig is om voorafgaand aan de vaststelling van het plan beeldkwaliteitseisen vast te stellen, nu bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning wordt getoetst of beeldkwaliteitsaspecten aan de welstandsnota voldoen.

4.2. De Afdeling stelt voorop dat in het algemeen geen blijvende rechten aan een geldend bestemmingsplan kunnen 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.

4.3. Nu het betoog van [appellant] is gericht tegen de met het plan voorziene bebouwing, ziet de Afdeling zich allereerst voor de vraag gesteld welke bebouwing het plan mogelijk maakt.

4.4. Artikel 4, lid 4.2.2, van de planregels luidt:

"Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal woningen toegestaan.
- c. De voorgevel van de woning moet in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd.
- d. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" is aangegeven."

4.5. Op grond van artikel 4, lid 4.2.2, van de planregels, in samenhang gelezen met de verbeelding, mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en is ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal woningen toegestaan. De Afdeling stelt vast dat het plan in 5 bouwvlakken voorziet. Aan 3 van deze bouwvlakken is de aanduiding "maximum aantal wooneenheden: 2" toegekend, wat betekent dat daar maximaal 2 woningen per bouwvlak gebouwd mogen worden. Aan de 2 overige bouwvlakken is geen aanduiding "maximum aantal wooneenheden" toegekend. Ter zitting is door de raad toegelicht dat bedoeld is om ter plaatse van deze bouwvlakken, waaraan geen aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is toegekend, maximaal 1 woning per bouwvlak toe te staan, zodat het plan in totaal in 8 woningen voorziet.

Op grond van de planregels, gelezen in samenhang met de verbeelding, is echter niet uitgesloten dat ter plaatse van de bouwvlakken waaraan geen aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is toegekend meer dan 1 woning per bouwvlak mag worden gebouwd. Hier komt bij dat één van de bouwvlakken zonder nadere aanduiding even groot is als één van de bouwvlakken waar 2 woningen zijn voorzien, zodat ook feitelijk niet is uitgesloten dat ter plaatse meer dan één woning per bouwvlak kan worden gebouwd. Nu, anders dan de raad heeft beoogd, niet onomstotelijk in het plan is vastgelegd dat ter plaatse van de bouwvlakken waaraan geen aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is toegekend maximaal 1 woning per bouwvlak is toegestaan, is het plan naar het oordeel van de Afdeling in zoverre in strijd met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld.

Het betoog slaagt.

4.6. Nu de raad het genoemde gebrek zou kunnen herstellen door in het plan op te nemen dat ter plaatse van een bouwvlak waaraan geen aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is toegekend ten hoogste 1 woning is toegelaten, ziet de Afdeling uit het oogpunt van finale geschilbeslechting aanleiding de andere beroepsgronden ook inhoudelijk te bespreken. Daarbij zal de Afdeling ervan uitgaan dat ter plaatse van een bouwvlak waaraan geen aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is toegekend ten hoogste 1 woning is toegelaten.

4.7. Wat betreft het betoog van [appellant] dat de afstanden van de in het plan voorziene bebouwing tot omliggende woningen niet passend zijn in de omgeving, overweegt de Afdeling het volgende. De afstand van de woning van [appellant] tot het direct ten westen van zijn woning mogelijk gemaakte bouwvlak bedraagt ongeveer 10 m. De afstanden tussen bouwvlakken in de omgeving van het plangebied variëren tussen ongeveer 7 m en 11 m. De afstand van de woning van [appellant] tot het direct ten westen van zijn woning mogelijk gemaakte bouwvlak wijkt derhalve niet af van de afstand tussen bouwvlakken op omliggende percelen.

Gelet hierop ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de afstand van de in het plan voorziene woningen tot omliggende bebouwing passend is in de omgeving.

Wat betreft het betoog van [appellant] dat de perceelindeling van het plangebied niet passend is in de omgeving, overweegt de Afdeling als volgt.

De afstand van de westelijke perceelgrens van [appellant] tot het direct ten westen van zijn woning mogelijk gemaakte bouwvlak bedraagt ongeveer 2 m. In de omgeving zijn bouwvlakken met vergelijkbare afstanden tot de perceelgrenzen aanwezig.

Gelet hierop heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de perceelindeling van het plangebied passend is in de omgeving.

Wat betreft het betoog van [appellant] dat de maatvoering van de met het plan mogelijk gemaakte bebouwing niet passend is in de omgeving, overweegt de Afdeling het volgende. Aan het grootste deel van het plangebied is de bestemming "Wonen" met gedeeltelijk 5 aanduidingen "bouwvlak" toegekend. Aan het overige deel van het plangebied is de bestemming "Tuin" toegekend. De maximum goot- en bouwhoogte van de met het plan mogelijk gemaakte woningen die direct aan de Burgemeester de Grootstraat zullen komen te staan bedraagt onderscheidenlijk 6 m en 9 m. De maximum goot- en bouwhoogte van de overige met het plan mogelijk gemaakte woningen bedraagt onderscheidenlijk 5 m en 8 m. De maximum goot- en bouwhoogte van de meeste omliggende woningen bedraagt eveneens onderscheidenlijk 5 m en 8 m.

Naar het oordeel van de Afdeling wijkt de maximum goot- en bouwhoogte van de in het plan voorziene woningen niet dermate af van de maximum goot- en bouwhoogte van omliggende woningen dat geoordeeld moet worden dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de maximum goot- en bouwhoogte van de in het plan voorziene woningen passend is in de omgeving.

Voor zover [appellant] betoogt dat de omvang van de in het plan mogelijk gemaakte bouwvlakken niet passend is in de omgeving, overweegt de Afdeling dat de oppervlakte van de in het plan mogelijk gemaakte bouwvlakken ongeveer 140 m² tot 150 m² per woning bedraagt, behalve een in de noordoosthoek van het plangebied gelegen bouwvlak dat een omvang heeft van ongeveer 300 m². In de omgeving zijn bouwvlakken van beide groottes aanwezig.

Gelet hierop heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de omvang van de met het plan mogelijk gemaakte bouwvlakken passend is in de omgeving.

Om deze redenen heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling dan ook in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de met het plan voorziene bebouwing passend is in de omgeving. Niet is uitgesloten dat [appellant] als gevolg van verwezenlijking van het plan een aantasting van zijn woongenot en zijn privacy, verminderde lichtinval en bezonning en

schaduwwerking zal ondervinden. Gelet op de bebouwde omgeving, de goot- en bouwhoogte van de voorziene woningen en de afstand van de woning van [appellant] tot het dichtst bij zijn woning mogelijk gemaakte bouwvlak, ziet de Afdeling echter evenmin aanleiding voor het oordeel dat verwezenlijking van het plan zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van [appellant].

Het betoog faalt.

4.8. Wat betreft het betoog van [appellant] dat ten onrechte geen beeldkwaliteitseisen voor het plangebied voorafgaand aan de vaststelling van het plan zijn vastgesteld, overweegt de Afdeling dat daartoe op grond van de Wet ruimtelijke ordening geen verplichting bestaat.

Overigens wordt bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de in het plan voorziene woningen getoetst of aan de in de Welstandsnota opgenomen welstandscriteria wordt voldaan.

Het betoog faalt.

Verkeersveiligheid

5. [appellant] betoogt dat ten onrechte geen verkeersveiligheidsonderzoek aan het plan ten grondslag ligt.

5.1. Ervan uitgaand dat het plan in maximaal 8 woningen voorziet, overweegt de Afdeling het volgende. In paragraaf 4.10 van de plantoelichting is aangegeven dat op grond van de kencijfers van het CROW verwezenlijking van het plan tot 63,2 verkeersbewegingen per etmaal leidt en dat het plan in vergelijking met het vorige plan een toename van 19,4 verkeersbewegingen per etmaal meebrengt. [appellant] heeft de juistheid van deze kencijfers en de in de toelichting gemaakte berekening niet betwist. Verder heeft de raad onweersproken gesteld dat het plangebied vanuit meerdere wegen zal worden ontsloten.

Gelet op het beperkte aantal verkeersbewegingen ten gevolge van verwezenlijking van het plan en de omliggende wegenstructuur, heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid op het standpunt gesteld dat een verkeersveiligheidsonderzoek niet noodzakelijk is voor het oordeel dat de situatie ter plaatse verkeersveilig is.

Het betoog faalt.

Woonvisie

6. [appellant] betoogt dat het plan in strijd met de Woonvisie 2015-2019, vastgesteld op 9 juli 2015 door de raad, (hierna: de Woonvisie) is vastgesteld omdat met het plan, anders dan de Woonvisie vereist, geen ruimtelijk knelpunt wordt opgelost. Volgens [appellant] is op de locatie van het plangebied namelijk een bedrijf gevestigd dat over de vereiste omgevingsvergunning milieu beschikt, waardoor uit milieuhygiënisch oogpunt sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

6.1. In de Woonvisie is vastgelegd dat een woningbouwinitiatief in principe niet aanvaardbaar is als het niet in een volkshuisvestelijke behoefte voorziet en/of als het niet aansluit bij het centrumgebied of een geplande inbreidingslocatie. Van dit uitgangspunt kan worden afgeweken wanneer er een dringende reden is die medewerking aan een woningbouwinitiatief rechtvaardigt, zoals het oplossen van een ruimtelijk, milieukundig of financieel knelpunt. In dit verband wordt in de Woonvisie als voorbeeld de sanering van een bedrijf in een gevoelige omgeving genoemd. Ter zitting is door de raad toegelicht dat het oplossen van een knelpunt niet alleen in illegale situaties, maar ook in ruimtelijk onwenselijke situaties aan de orde is.

Niet in geschil is dat met de in het plan voorziene woningen wordt voorzien in een volkshuisvestelijke behoefte, maar dat deze woningen niet zijn voorzien in het centrumgebied of een geplande inbreidingslocatie. Dit betekent dat er een dringende reden moet zijn die medewerking aan de voorziene ontwikkeling rechtvaardigt, zoals het oplossen van een ruimtelijk, milieukundig of financieel knelpunt. Vaststaat dat het plan de sanering van een volgens de raad in woongebied ruimtelijk onwenselijke groothandel in vloeibare en gasvormige producten mogelijk maakt. Gelet hierop heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat met het toekennen van een woonbestemming in plaats van een bedrijfsbestemming in een woonbuurt in de kern Schaijk een milieukundig knelpunt wordt opgelost. Hoewel het bedrijf beschikt over de vereiste vergunningen, wil dat, gelet op de voornoemde omstandigheid dat niet alleen in illegale gevallen sprake van een knelpunt is, niet zeggen dat de raad een dergelijk bedrijf in een woonomgeving niet als knelpunt als bedoeld in de Woonvisie heeft mogen duiden.

Gelet op het voorgaande heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling terecht op het standpunt gesteld dat het plan niet in strijd is met de Woonvisie.

Het betoog faalt.

Parkeren

7. [appellant] betoogt dat onvoldoende duidelijk is of het plan in voldoende parkeerplaatsen voorziet. Hiertoe voert hij aan dat ten onrechte niet in het plan is geborgd dat voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van de met het plan mogelijk gemaakte woningen gerealiseerd zullen worden. Ook stelt [appellant] dat de raad onvoldoende inzichtelijk heeft gemaakt dat het benodigde aantal parkeerplaatsen ook feitelijk gerealiseerd kan worden.

7.1. Artikel 6, lid 6.3.1, van de planregels luidt:

"a. Indien de omvang of bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet het gebouw en moet de andere bebouwing op het betreffende bouwperceel zodanig worden geplaatst of ingericht, dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's voldoende ruimte aanwezig is in, op of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel.

b. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eisen wordt geacht te zijn voldaan:

1. Indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten tenminste 1,80 m bij 5,00 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,00 m bedragen.

2. Indien de afmetingen van een gereserveerder parkeerruimte voor een auto van een gehandicapte - voor[]zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 bij 5,00 m bedragen.

c. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, moet het gebouw zodanig worden geplaatst of ingericht, dat in deze behoefte in voldoende mate kan worden voorzien aan, in of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het betreffende bouwperceel.

d. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en/of c, mits op andere wijze in de nodige parkeerruimte respectievelijk ruimte voor het laden en lossen van goederen wordt voorzien."

7.2. In artikel 6, lid 6.3.1, van de planregels heeft de raad bouwregels opgenomen met betrekking tot parkeren. De Afdeling overweegt dat in de planregels geen parkeernorm voor het benodigde aantal parkeerplaatsen is opgenomen. Evenmin wordt er naar een

parkeernorm in gemeentelijke beleidsregels verwezen. Gelet hierop geeft artikel 6, lid 6.3.1, van de planregels onvoldoende waarborg om te worden gehanteerd als toetsingsnorm bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Dat in de plantoelichting naar parkeernormen in de "Beleidsregels parkeerbeleid in de gemeente Landerd, Parkeernormen Landerd 2012" wordt verwezen leidt niet tot een ander oordeel, aangezien de plantoelichting niet bindend is. Nu met de planregeling onvoldoende is gegarandeerd dat in de parkeerbehoefte vanwege het plan kan worden voorzien, is het plan op dit punt in strijd met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld.

Het betoog slaagt.

Bodemonderzoek

8. [appellant] betoogt dat, gelet op de geconstateerde verontreinigingen, ten onrechte geen nader bodemonderzoek is verricht. Volgens hem volgt uit het door Antea Group op 28 oktober 2016 opgestelde "Rapport verkennend bodemonderzoek De Louwstraat en Burgemeester de Grootstraat te Schaijk" (hierna: het bodemrapport) dat dit een vereiste is omdat de troebelheid van het water verhoogd is en omdat in het onderzoek is uitgegaan van de onjuiste hypothese dat het plangebied een onverdachte locatie is.

8.1. Uit het bodemrapport blijkt dat de aanvankelijk aangenomen hypothese dat sprake is van een onverdachte locatie onjuist is, maar dat de gemeten waarden lager zijn dan de interventiewaarden, waardoor er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek. Verder is ten aanzien van de verhoogde troebelheid in het bodemrapport gesteld dat deze in sommige gevallen kan leiden tot een overschatting van bepaalde parameters. Een verhoogde troebelheid zou dus alleen tot gevolg kunnen hebben dat de daadwerkelijk aanwezige waarden lager zijn dan de uitkomst van het onderzoek doet vermoeden. Deze omstandigheid kan daarom geen afbreuk doen aan de conclusie dat de gemeten waarden lager zijn dan de interventiewaarden.

Gelet op het voorgaande heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling dan ook in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat nader bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

Het betoog faalt.

Financiële uitvoerbaarheid

9. [appellant] betoogt dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan niet is gewaarborgd. Hij wijst daartoe op de omstandigheid dat financiële cijfers ontbreken, de initiatiefnemer geen garantie heeft afgegeven, dat er in dit kader geen behoefteonderzoek heeft plaatsgevonden en dat de financiële gevolgen van asbestsaneringen in de te slopen bebouwing niet zijn gezien, waartoe volgens hem een asbestonderzoek had moeten worden uitgevoerd. Aan een anterieure overeenkomst komt in dit verband geen waarde toe, zo stelt hij.

9.1. Vaststaat dat het plan past binnen het voor de gemeente Landerd geldende woningbouwprogramma, zodat in beginsel aannemelijk is dat aan deze woningen ook behoefte bestaat. [appellant] heeft geen argumenten aangedragen waarom dat voor de bij het plan voorziene woningen anders zou liggen. Verder is er tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waaruit volgt dat de initiatiefnemer de risicodragende partij is. De initiatiefnemer draagt ook de kosten voor de sloop van de aanwezige bebouwing en eventuele asbestsaneringen, aldus de raad. Bovendien is ter zitting door de raad toegelicht dat de kosten van eventuele asbestsaneringen in de te slopen bebouwing in elk geval gedragen zullen kunnen worden door de opbrengst van de 5 nieuwe woningen die in het plangebied gerealiseerd zullen worden. Gelet hierop is volgens de raad uitgesloten dat het plan niet uitvoerbaar zou zijn vanwege eventueel in de te slopen bebouwing aanwezige asbest. De Afdeling ziet geen aanleiding de raad hier niet in te volgen.

Het betoog faalt.

Brandveiligheid

10. [appellant] betoogt dat ten onrechte geen brandveiligheidsonderzoek aan het plan ten grondslag ligt.

10.1. De Afdeling overweegt dat de brandveiligheid van de in het plan voorziene woningen een uitvoeringsaspect betreft dat niet in het plan behoeft te worden geregeld.

De vraag of een omgevingsvergunning kan worden verleend komt in beginsel pas aan de orde in een procedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo). Dat doet er niet aan af dat de raad het plan niet heeft kunnen vaststellen indien en voor zover hij op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat de Wabo aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Gelet op wat [appellant] heeft aangevoerd, heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de Wabo niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het plan.

Het betoog faalt.

Waardevermindering

11. [appellant] betoogt dat het plan een waardedaling van de omliggende woningen tot gevolg heeft.

11.1. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van [appellant] betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan hij heeft gedaan.

Het betoog faalt.

Conclusie

12. In hetgeen [appellant] heeft aangevoerd, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het besluit tot vaststelling van het plan, voor zover daarin niet is vastgelegd dat ter plaatse van de gronden waaraan de aanduiding "bouwvlak", maar geen aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is toegekend, maximaal 1 woning is toegestaan en voor zover daarin niet is vastgelegd wat onder voldoende ruimte als bedoeld in artikel 6, lid 6.3.1, onder a, van de planregels wordt verstaan, in strijd met artikel 3:2 van de Awb is genomen. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

Opdracht

13. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, aanhef en onder b, van de Awb de raad op te dragen om met inachtneming van deze uitspraak een nieuw besluit te nemen omtrent de vaststelling van het plan en zal daartoe een termijn van 26 weken stellen.

Voorlopige voorziening

14. De Afdeling ziet voorts aanleiding voor het treffen van een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 8:72, vijfde lid, van de Awb zoals hierna vermeld.

Proceskosten

15. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld. Voor zover [appellant] om de vergoeding van reiskosten heeft verzocht, overweegt de Afdeling dat [appellant] niet ter zitting is verschenen en dat de door hem gestelde reiskosten dan ook niet voor vergoeding in aanmerking komen.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Landerd van 5 juli 2018, waarbij het plan is vastgesteld, voor zover:
 - a. daarin niet is vastgelegd dat ter plaatse van de gronden waaraan de aanduiding "bouwvlak", maar geen aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is toegekend, maximaal 1 woning is toegestaan;
 - b. daarin niet is vastgelegd wat onder voldoende ruimte als bedoeld in artikel 6, lid 6.3.1, onder a, van de planregels wordt verstaan;
- III. draagt de raad van de gemeente Landerd op om met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen binnen 26 weken een nieuw besluit te nemen;
- IV. treft de voorlopige voorziening dat tot aan de inwerkingtreding van het nieuwe besluit als bedoeld in III een omgevingsvergunning voor bouwen uitsluitend wordt verleend, indien:
 - a. ter plaatse van de gronden waaraan de aanduiding "bouwvlak", maar geen aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is toegekend, maximaal 1 woning per bouwvlak wordt gerealiseerd, en
 - b. voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd overeenkomstig de parkeernormen zoals neergelegd in de "Beleidsregels parkeerbeleid in de gemeente Landerd, Parkeernormen Landerd 2012", zoals deze luidde op 5 juli 2018;
- V. bepaalt dat de onder IV opgenomen voorlopige voorziening vervalt op het tijdstip van inwerkingtreding van het door de raad van de gemeente Landerd te nemen besluit als bedoeld onder III;
- VI. veroordeelt de raad van de gemeente Landerd tot vergoeding van bij [appellant] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1024,00 (zegge: duizendvierentwintig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- VII. gelast dat de raad van de gemeente Landerd aan appellant het door hem voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht ten bedrage van € 170,00 (zegge: honderdzeventig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. B.P.M. van Ravels, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R.E.A. Matulewicz, griffier.

w.g. Van Ravels

lid van de enkelvoudige kamer De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 22 mei 2019

45-880.

