

ECLI	ECLI:NL:RVS:2026:2745
Datum uitspraak	13 mei 2026
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 22 april 2024 heeft de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo het bestemmingsplan "Bezorgershof Geldrop" vastgesteld. Het Bezorgershof ligt in het historisch centrum van Geldrop. Rondom het Bezorgershof bevinden zich centrum- en winkelvoorzieningen. Het bestemmingsplan voorziet met name in de herontwikkeling van de binnenruimte van het Bezorgershof, die nu grotendeels een (openbare) parkeerplaats is, naar een woongebied met een parkachtige inrichting en parkeergelegenheid waarin maximaal 110 woningen kunnen worden gebouwd met toepassing van in de planregels opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden.

Volledige tekst

202403399/1/R2.

Datum uitspraak: 13 mei 2026

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. Vereniging van Eigenaars Woningen Korte Kerkstraat-Oost en anderen, gevestigd, respectievelijk wonend in Geldrop, gemeente Geldrop-Mierlo, Veldhoven en Eindhoven,
2. [appellant sub 2], wonend in Geldrop, gemeente Geldrop-Mierlo, appellanten,

en

de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo, verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 22 april 2024 heeft de raad het bestemmingsplan "Bezorgershof Geldrop" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben de Vereniging van Eigenaars en anderen en [appellant sub 2] beroep

ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant sub 2] en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 14 april 2026, waar [appellant sub 2], bijgestaan door [persoon A], en de raad, vertegenwoordigd door mr. M. van Moorsel en mr. F.A.J. Steenbakkers, beiden advocaat in Nijmegen, bijgestaan door [persoon B], [persoon C], en [persoon D], zijn verschenen.

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

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 22 december 2023 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening, zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Nader stuk van 2 april 2026: goede procesorde

2. De raad heeft op 2 april 2026 een nader stuk ingediend waarin de raad aanvullende gegevens over het parkeren heeft opgenomen en ingaat op de gevolgen van het plan voor parkeren in de omgeving.

2.1. Ter motivering van eerder ingenomen standpunten kunnen nieuwe argumenten worden aangevoerd en kan nieuw bewijs worden ingediend, tenzij dat in strijd is met de goede procesorde. De goede procesorde stelt dus grenzen aan de mogelijkheid om in een lopende procedure nieuwe argumenten of nieuw bewijs in te brengen. Dat geldt ook als het nog meer dan tien dagen duurt voordat de zitting is, zoals geregeld in artikel 8:58 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De Afdeling hanteert twee vragen om te beoordelen of de goede procesorde wordt geschonden. De eerste vraag is of voor de overige partij(en) te weinig tijd resteert om zich er inhoudelijk over uit te laten. De tweede vraag is of de zaak moet worden aangehouden met als gevolg een onwenselijke of onaanvaardbare vertraging van de procedure in het licht van de belangen van de overige partij(en) en een goede rechtspleging. Onder dat laatste valt ook de voorbereiding van de zitting door de bestuursrechter. Bij de invulling van deze twee vragen speelt onder meer een rol of het bewijsmiddel eerder had kunnen worden ingediend, de omvang van het bewijsmiddel, de complexiteit ervan en de deskundigheid die vereist is om daar adequaat op te reageren.

3. In het nader stuk heeft de raad een gedetailleerde analyse gegeven waarom hij op het standpunt staat dat aan de parkeerbehoefte van de bewoners en bezoekers van de maximaal 110 nieuwe woningen aan het Bezorgershof kan worden voldaan en de bestaande bewoners, waaronder de leden van de Vereniging van Eigenaars, geen verslechtering van de eigen parkeersituatie hoeven te verwachten.

In dit verband heeft de raad gemeentelijke besluitvorming ingebracht die plaatsvond tussen 31 maart 2025 en 8 december 2025. Ook heeft de raad een parkeerdrukonderzoek

ingebracht dat in het najaar van 2025 heeft plaatsgevonden.

Naar het oordeel van de Afdeling zijn deze stukken ingebracht in strijd met de goede procesorde. Niet valt in te zien dat deze stukken niet eerder hadden kunnen worden ingediend en gelet op de omvang ervan resteerde er voor de wederpartij te weinig tijd om zich inhoudelijk over deze stukken uit te laten. Dit kan daardoor een onwenselijke vertraging van de procedure tot gevolg hebben en kan een goede rechtspleging in de weg staan. In dit verband wijst de Afdeling ook op haar eigen voorbereiding van de zitting wanneer zij deze stukken zou meenemen.

Daarom laat de Afdeling het nader stuk van de raad van 2 april 2026 wegens strijd met een goede procesorde buiten beschouwing.

Toetsingskader

4. 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.

5. De relevante wettelijke bepalingen en planregels zijn opgenomen in de bijlage, die deel uitmaakt van deze uitspraak.

Inleiding

6. Het Bezorgershof ligt in het historisch centrum van Geldrop. Rondom het Bezorgershof bevinden zich centrum- en winkelvoorzieningen. Het bestemmingsplan voorziet met name in de herontwikkeling van de binnenruimte van het Bezorgershof, die nu grotendeels een (openbare) parkeerplaats is, naar een woongebied met een parkachtige inrichting en parkeergelegenheid waarin maximaal 110 woningen kunnen worden gebouwd met toepassing van in de planregels opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden.

De Vereniging van Eigenaars en anderen zijn gevestigd en wonen aan het Bezorgershof. Zij vrezen met name dat het plan leidt tot parkeerhinder. [appellant sub 2] woont ook aan het Bezorgershof. Hij wenst zelf een extra bouwlaag op het appartementencomplex waar hij woont te bouwen en stelt dat dit door het nieuwe plan niet meer kan. Daarnaast zal de bebouwing die het plan mogelijk maakt zijn woonklimaat verslechteren, met name is niet duidelijk vastgelegd wat de bouwmogelijkheden zullen zijn.

Het beroep van de Vereniging van Eigenaren en anderen

Onderzoek naar alternatieven

7. De Vereniging van Eigenaars en anderen betogen dat het bestemmingsplan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hiertoe voeren zij aan dat er onvoldoende onderzoek heeft plaatsgevonden op welke locaties binnen de gemeente Geldrop-Mierlo nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. Zonder diepgaand onderzoek is het volgens de Vereniging van Eigenaars en anderen onduidelijk of de locatie geschikt is voor de woningbouwplannen en of het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat er geen aanleiding is om meer onderzoek te doen

naar andere locaties in het centrum van Geldrop. Hiertoe betoogt de raad dat in het project Centrumimpuls Geldrop (CIG) verschillende deelgebieden zijn onderscheiden voor woningbouw. Het Bezorgershof is één van deze deelgebieden. De Centrumvisie en de Ruimtelijke kaders centrum Geldrop bevatten een stedenbouwkundige visie voor het Bezorgershof. Deze stedenbouwkundige kaders zijn volgens de raad juridisch geborgd in dit bestemmingsplan. Volgens de raad is het Bezorgershof een geschikte locatie waar kan worden voorzien in woningbouw én kwaliteitsimpuls van het gebied.

7.2. In de Centrumimpuls is uitgelegd hoe er 800 woningen over Geldrop worden verdeeld op verschillende alternatieve locaties, waaronder 110 woningen in het Bezorgershof. De Afdeling ziet, gelet op de stukken die aan het plan ten grondslag zijn gelegd zoals de Centrumimpuls, Centrumvisie en de ruimtelijke kaders Centrum Geldrop, geen aanleiding tot het oordeel dat meer onderzoek had moeten worden gedaan naar andere locaties voor woningen.

Het betoog slaagt niet.

Parkeren: dynamische verwijzing naar beleid

8. De Vereniging van Eigenaars en anderen voeren aan dat artikel 12.1.1, aanhef en onder a, van de planregels leidt tot rechtsonzekerheid. Onder meer bevat deze bepaling een onjuiste dynamische verwijzing naar toekomstige beleidsregels. Deze planregel verplicht het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen te toetsen of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Volgens de Vereniging van Eigenaars en anderen verwijst deze planregel niet naar bestaande in beleid vastgelegde richtlijnen voor parkeernormen en ook niet naar toekomstige wijzigingen waaraan getoetst moet worden. In de toelichting wordt weliswaar verwezen naar de "Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo" (hierna: de nota parkeernormen), maar toetsing aan die beleidsregel is niet opgenomen in de planregel.

Daarnaast stellen zij dat het onduidelijk is wat bedoeld wordt met de zin "Hierbij wordt de norm berekend over het nieuw te bouwen of te wijzigen gedeelte;".

8.1. De raad stelt zich op het standpunt dat er een juiste dynamische verwijzing naar het parkeerbeleid is opgenomen. Hiertoe beargumenteert de raad dat de koppeling tussen de nota parkeernormen en de planregels is geregeld door de verwijzing naar "voldoende parkeergelegenheid". Deze is gedefinieerd in artikel 1.55 van de planregels. Volgens de raad is er geen sprake van rechtsonzekerheid.

Over de zin in artikel 12.1.1. aanhef en onder a van de planregels "Hierbij wordt de norm berekend over het nieuw te bouwen of te wijzigen gedeelte;" stelt de raad het volgende. Met deze zin is bedoeld te verzekeren dat de nieuwe parkeernorm alleen geldt voor wat er daadwerkelijk qua nieuwbouw wordt gewijzigd. Waar bestaande functies met bijbehorende parkeernorm op de begane grond blijven zoals deze zijn, blijft de parkeernorm daarvoor ook in stand wanneer op grond van de wijzigingsbevoegdheden de bebouwing op die locatie wordt verhoogd.

8.2. Op grond van artikel 3.1.2, tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een verwijzing naar parkeernormen toegestaan als uitleg van de parkeerregels in het plan. De Afdeling oordeelt dat de dynamische verwijzing in dit bestemmingsplan aanvaardbaar is. Het gaat in dit geval om een verwijzing naar beleidsregels bij de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning. In de definitiebepaling in artikel 1.55 van de planregels wordt verwezen naar de (bestaande) Nota Parkeernormen

Geldrop-Mierlo en is bepaald dat bij wijziging of herziening van deze nota getoetst dient te worden aan de wijziging of herziening. Anders dan de Vereniging van Eigenaars en anderen blijkbaar veronderstellen, hoeft deze verwijzing niet in artikel 12.1.1 van de planregels te worden opgenomen, maar is een verwijzing in de relevante definitiebepaling voldoende. Ook ziet de Afdeling niet in waarom de zin "Hierbij wordt de norm berekend over het nieuw te bouwen of te wijzigen gedeelte;" tot rechtsonzekerheid leidt. De Afdeling wijst in dit verband op de toelichting die de raad heeft gegeven en hiervoor onder 8.1 is weergegeven.

Het betoog slaagt in zoverre niet.

8.3. De Afdeling stelt echter vast dat artikel 12.1.1 aanhef en onder a van de planregels een onduidelijkheid bevat en daarmee tot rechtsonzekerheid leidt. De eerste zin onder a luidt: "in het geval van de oprichting, uitbreiding of wijziging van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, of op dat moment geldende gemeentelijke parkeerbeleid." Het is echter niet duidelijk wat de rol en functie van het zinsdeel na de laatste komma is.

Op de zitting heeft de raad ook erkend dat deze zin onduidelijk is en dat het zinsdeel na de komma overbodig is. Het beroep van de Vereniging van Eigenaars en anderen is in zoverre dus gegrond.

Het besluit tot vaststelling van het plan moet daarom worden vernietigd wegens strijd met de rechtszekerheid, maar uitsluitend voor zover dit betreft artikel 12.1.1 aanhef en onder a, het zinsdeel onder a, na de komma.

Dit betekent dat artikel 12.1.1 van de planregels als volgt komt te luiden:

"Burgemeester en wethouders toetsen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. in het geval van de oprichting, uitbreiding of wijziging van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij wordt de norm berekend over het nieuw te bouwen of te wijzigen gedeelte; (...)"

Parkeren: goede ruimtelijke ordening

9. De Vereniging van Eigenaars en anderen betogen dat het bestemmingsplan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening omdat er door het plan extra parkeerbehoefte ontstaat waar niet in voorzien kan worden. De raad concludeert ten onrechte dat het bestemmingsplan geen parkeerproblemen zal opleveren terwijl er geen deugdelijk onderzoek naar de parkeerbehoefte is verricht en objectieve parkeernormen in het plan ontbreken.

Om dit te onderbouwen stellen zij dat de parkeerdruk in het bijzonder op het Bezorgershof al heel hoog is. Er is geen ruimte in het centrum om op een loopafstand van 250 meter van het Bezorgershof extra parkeervoorzieningen te realiseren. Daarom vrezen de bewoners dat ze hun parkeervergunningen en parkeerplaatsen zullen verliezen en dan aangewezen zijn op locaties buiten loopafstand op meer dan 250 meter en zelfs meer dan 400 meter van hun woningen.

9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het voldoende aannemelijk is dat er binnen het plangebied en de omgeving ervan voldoende parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd. De raad stelt verder dat het plan geen invloed heeft op de bestaande parkeervergunningen. Deze

vergunningen gelden voor het gehele centrum, waardoor bewoners ook op korte afstand van hun woningen kunnen parkeren. Omdat de huidige parkeerbezetting op het Bezorgershof hoger is dan 85% komen nieuwe bewoners niet in aanmerking voor een parkeervergunning op het Bezorgershof.

De bouw van maximaal 110 nieuwe woningen is volgens de raad enkel mogelijk met toepassing van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid. Bij toepassing van deze bevoegdheden is, op grond van artikel 12.1 van de planregels, een belangrijke voorwaarde dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn. Volgens de raad is daarmee voldoende geborgd dat er bij initiatieven in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en is er van rechtsonzekerheid geen sprake. De stelling van appellanten dat het bestemmingsplan zorgt voor strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat onduidelijk is waar in de toekomst wordt voorzien in parkeerplaatsen, is volgens de raad onjuist.

9.2. Hoewel de vraag of er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd pas in het kader van de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van de in het plan voorziene woningbouw aan de orde zal zijn, dient de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan al wel te bezien of kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daarom zal de Afdeling hierna beoordelen of redelijkerwijs op voorhand moet worden geoordeeld dat niet in voldoende parkeerplaatsen kan worden voorzien, en dat de raad zich om die reden redelijkerwijs niet op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

9.3. De Afdeling is van oordeel dat in het plan niet is onderbouwd dat in voldoende parkeerplaatsen kan worden voorzien. In dat opzicht kon de raad zich redelijkerwijs niet op het standpunt stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een ruimtelijke ordening. De redenen hiervoor zijn als volgt.

Voorop staat dat opname van een wijzigingsbevoegdheid en een afwijkingsbevoegdheid in een bestemmingsplan inhoudt dat het eventuele gebruik daarvan in beginsel in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening moet worden geacht. Daarom dient reeds bij de vaststelling van het plan te worden onderzocht of een invulling van de wijzigingsbevoegdheid en de afwijkingsbevoegdheid mogelijk is waarbij sprake is van een aanvaardbare planologische situatie. In dit geval is relevant dat het college door gebruik te maken van de wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden in totaal maximaal 110 extra woningen kan toestaan in het plangebied.

De Afdeling constateert dat in de toelichting niet is berekend wat het vereiste aantal benodigde parkeerplaatsen is voor deze extra woningen. Bovendien staat in paragraaf 4.1.2 van de plantoelichting dat het waarschijnlijk is dat niet de volledige parkeerbehoefte in het bouwplan kan worden opgelost. Dan kan onderzocht worden of de parkeerbehoefte gefaciliteerd kan worden door gebruik te maken van bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Hiernaar is echter geen onderzoek gedaan. Ook zijn geen concrete oplossingen aangedragen waarmee aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan. Weliswaar zijn enkele opties gesuggereerd, maar dat is naar het oordeel van de Afdeling onvoldoende concreet om te kunnen vaststellen of sprake kan zijn van een aanvaardbare planologische situatie.

Het betoog slaagt. Het beroep is gegrond en het besluit tot vaststelling van het plan moet daarom worden vernietigd wegens strijd met een goede ruimtelijke ordening.

9.4. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder a, van de Awb de rechtsgevolgen van het besluit in stand te laten. De reden hiervoor is

als volgt.

In het verweerschrift heeft de raad uiteengezet dat het voornemen bestaat om op de Meent het aantal parkeerplaatsen uit te breiden voor bewoners van nieuw te bouwen woningen in het Bezorgershof, waarvoor het niet mogelijk is om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Daarnaast is op de zitting uiteengezet dat de raad inmiddels in navolging van dit voornemen besluiten heeft genomen die inhouden dat het parkeren op De Meent betaald wordt, dat het aantal parkeerplaatsen daar wordt uitgebreid en dat de nieuwe bewoners van het Bezorgershof alleen een recht - in de vorm van een ontheffing - krijgen om op De Meent te parkeren. Anders dan de leden van de Vereniging van Eigenaars en anderen, krijgen de nieuwe bewoners geen parkeervergunning om gebruik te maken van de andere parkeerplaatsen in het centrum, waaronder die op het Bezorgershof. Ook heeft de raad ter zitting bevestigd dat er in beginsel geen openbare parkeerplaatsen op het Bezorgershof zullen verdwijnen en dat de parkeermogelijkheden voor de huidige bewoners niet relevant zullen verslechteren door de komst van nieuwe woningen.

Volgens de raad is daarom voldoende ruimte om bij het gebruikmaken van de wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden en in het verlengde daarvan de vergunningverlening, te kunnen voldoen aan de geldende parkeernormen.

Dit standpunt is niet weersproken en de Afdeling ziet in de haar ter beschikking staande gegevens ook anderszins geen reden om te verwachten dat in een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden niet kan worden voldaan aan de parkeernormen. Dit betekent aan de andere kant dus ook dat de Vereniging van Eigenaars en anderen niet hoeven te vrezen dat hun eigen parkeermogelijkheden onevenredig worden beperkt.

Zienswijzen als herhaald en ingelast

10. De Vereniging van Eigenaars en anderen hebben zich in het beroepschrift voor het overige beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. De Vereniging van Eigenaars en anderen hebben in het beroepschrift of op de zitting geen redenen aangevoerd waarom de weerlegging van die zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn. Het betoog slaagt niet.

Het beroep van [appellant sub 2]

Toegestane bouwhoogte aan Heuvel 25

11. [appellant sub 2] betoogt dat de raad ten onrechte de maximale bouwhoogte van het appartementengebouw aan Heuvel 25 heeft verlaagd en geen nieuwe woning op die plaats meer toestaat ten opzichte van de bouwmogelijkheden in de voorgaande beheersverordening. Hij ziet niet in waarom aan het gebied in de zogenoemde binnenring van het Bezorgershof wel de gebiedsaanduiding "wetgevingszone - wijzigingsgebied" is toegekend, waardoor bouwhoogten mogelijk worden die niet aan hem worden toegestaan.

11.1. De Afdeling is van oordeel dat de raad op goede gronden de wens van [appellant sub 2] niet heeft gehonoreerd om hoger dan het plan nu toestaat te mogen bouwen. In dit verband heeft de raad terecht gewezen op de onderliggende stedenbouwkundige kaders van het bestemmingsplan. Die stedenbouwkundige kaders vloeien voort uit de omstandigheid dat het bouwblok waarvan het gebouw van [appellant sub 2] deel uitmaakt als oudste bouwblok

van Geldrop een belangrijke stedenbouwkundige structuur is en niet te hoog bebouwd mag worden om het dorpse karakter van het centrum te behouden. Daarom is de bouwhoogte vastgesteld op 11 meter. In hoofdstuk 2 van de plantoelichting zijn de stedenbouwkundige kaders uitgebreid uiteengezet en toegelicht. In wat [appellant sub 2] hierover heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding waarom deze uiteenzetting het besluit van de raad niet kan dragen.

Voor zover [appellant sub 2] tevens stelt zelf hoger te moeten bouwen om te voorkomen dat hij onevenredig nadelige gevolgen ondervindt van hoge bebouwing in de zogenaamde binnenring, hangt de beoordeling van dat betoog af van de vraag of de toegestane bebouwing op grond van de wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Dat onderwerp komt hierna aan bod.

De wijzigingsbevoegdheid in artikel 11.1 van de planregels

12. [appellant sub 2] betoogt dat de wijzigingsbevoegdheid in artikel 11.1 van de planregels onvoldoende is begrensd. Het is volgens [appellant sub 2] onduidelijk wat in artikel 11.1, onder b, sub 1, derde onderdeel moet worden verstaan onder "voldoende ruimte" en onduidelijk wanneer wordt voldaan aan de voorwaarde van artikel 11.1, onder b, sub 9 dat geen onevenredige aantasting van belangen van omwonenden optreedt.

Deze onzekerheid heeft ook tot gevolg dat niet duidelijk is hoe de raad zich op het standpunt kon stellen dat gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheden niet tot een onevenredige aantasting van zijn belangen zal leiden. Dit blijkt volgens hem onder meer doordat de bouwmogelijkheden tot gevolg hebben dat bij hem onevenredige zonlichtvermindering zal optreden vanwege de korte afstand waarop nieuwbouw kan komen en de bouwhoogte hiervan.

12.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid op zodanige wijze zijn geformuleerd dat zij enerzijds voldoende ruimte bieden aan initiatiefnemers om binnen de kaders tot een passend ontwerp te komen en anderzijds voldoende houvast bieden om te sturen op ruimtelijke kwaliteit en bescherming van de belangen van omwonenden.

12.2. Artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) luidt: "Bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat met inachtneming van de in het plan te geven regels burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen."

Onder andere vanwege de rechtszekerheid van belanghebbenden moet in een wijzigingsbepaling in voldoende mate worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een op artikel 3.6 van de Wro berustende wijzigingsbevoegdheid moet dus in deze beide opzichten door voldoende objectieve normen worden begrensd. De vraag of een wijzigingsbepaling door voldoende objectieve normen wordt begrensd, hangt af van de omstandigheden van het geval. Hierbij kan onder meer belang worden gehecht aan de aard van de wijziging, de omvang van het gebied waarover de wijzigingsbevoegdheid gaat en de aanleiding voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid. Onder omstandigheden kan voldoende zijn dat duidelijk is welke bij het plan gelegde bestemming in welke andere bestemming kan worden gewijzigd.

12.3. Art. 11.1, onder b, van de planregels luidt voor zover relevant:

"de onder a. bedoelde bevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. de wijziging dient ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de volgende ruimtelijk-stedenbouwkundige principes en randvoorwaarden:

(...)

- er moet sprake zijn van voldoende (open) ruimte in het plan, waarbij in ieder geval op de verdiepingen voldoende ruimte tussen de bestaande bebouwing en de nieuw te realiseren bebouwing voorzien is, waarbij het bepaalde in de voorgaande bullit betrokken kan worden;

(...)

9. vast dient te staan dat een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd en er geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven, optreden. Hierbij dienen in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen te worden betrokken.

(...)"

12.4. De Afdeling stelt voorop dat de door [appellant sub 2] genoemde wijzigingsvoorwaarden twee onderdelen zijn van een reeks van 16 voorwaarden, waarbij een van die 16 voorwaarden op haar beurt weer is onderverdeeld in een achttal (sub)voorwaarden.

Dit betekent dat de toets dat in voldoende ruimte tussen de bestaande en nieuw te realiseren bebouwing wordt voorzien, een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd en er geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen mag optreden niet de enige voorwaarden zijn waaraan een wijzigingsplan zal moeten voldoen. Het betrokken wijzigingsplan zal ook moeten voldoen aan dat grote aantal andere, deels ook meer concrete, en op verschillende facetten van een goede ruimtelijke ordening betrekking hebbende wijzigingsvoorwaarden, en waarbij die andere wijzigingsvoorwaarden deels ook zijn te beschouwen als een concretisering van de door [appellant sub 2] bedoelde meer algemene wijzigingsvoorwaarden. Waar het betreft de voorwaarde van het voorzien in voldoende ruimte tussen de bestaande en de met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid te realiseren nieuwe bebouwing heeft de raad op de zitting toegelicht dat deze voorwaarde er onder meer toe dient om te voorkomen dat die nieuwe bebouwing op een zodanige afstand tot de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd dat dat tot een onevenredige vermindering van de zonlichttoetreding op die bestaande bebouwing leidt. Bij de beoordeling of daarvan sprake is, zal de zogenaamde lichte TNO-norm worden toegepast. In die zin is de wijzigingsbevoegdheid van artikel 11.1 van de planregels voldoende objectief begrensd.

12.5. Gelet op het totaalpakket aan voorwaarden dat in artikel 11.1 van de planregels staat, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat onvoldoende duidelijk is in welke gevallen en op welke wijze van de wijzigingsbevoegdheid gebruik mag worden gemaakt of dat wat de wijzigingsbevoegdheden mogelijk maken niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Het betoog slaagt niet. In dit verband merkt de Afdeling op dat er dus ook geen aanleiding is om te oordelen dat van Esch de mogelijkheid zou moeten krijgen om hoger te mogen bouwen om eventuele onevenredige nadelen voor hem te beperken.

13. Het beroep van [appellant sub 2] is ongegrond.

Conclusie

14. Gelet op wat is overwogen onder 8.3, 9.3 en 9.4, blijft het plan gelden, met uitzondering van artikel 12.1.1 aanhef en onder a, het zinsdeel onder a, na de laatste komma, van de planregels.

15. De Afdeling ziet aanleiding om de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan, dat te raadplegen is op de landelijke voorziening.

16. De raad hoeft de proceskosten van [appellant sub 2] niet te vergoeden. De raad moet de proceskosten van de Vereniging van Eigenaars en anderen vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellant sub 2] ongegrond;

II. verklaart het beroep van Vereniging van Eigenaars Woningen Korte Kerkstraat-Oost en anderen gegrond;

III. vernietigt het besluit van 22 april 2024 waarbij de raad het bestemmingsplan "Bezorgershof Geldrop" heeft vastgesteld;

IV. bepaalt dat de rechtsgevolgen van het onder punt III van dit dictum genoemde besluit in stand blijven, met uitzondering van artikel 12.1.1 aanhef en onder a, het zinsdeel onder a, na de komma, van de planregels en dit betekent dat artikel 12.1.1 van de planregels als volgt komt te luiden:

"Burgemeester en wethouders toetsen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor gelden de volgende regels:

in het geval van de oprichting, uitbreiding of wijziging van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij wordt de norm berekend over het nieuw te bouwen of te wijzigen gedeelte; (...);"

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

VI. veroordeelt de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo tot vergoeding van bij Vereniging van Eigenaars Woningen Korte Kerkstraat-Oost en anderen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 934,00, 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 Geldrop-Mierlo aan de Vereniging van Eigenaars Woningen Korte Kerkstraat-Oost en anderen het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht vergoedt ten bedrage van € 371,00.

Aldus vastgesteld door mr. J.A.W. Scholten-Hinloopen, voorzitter, en mr. J. Hoekstra en mr.

E.A. Minderhoud, leden, in tegenwoordigheid van mr. M. Scheele, griffier.
w.g. Scholten-Hinloopen
voorzitter

w.g. Scheele
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 13 mei 2026

723-1191

BIJLAGE

Wet ruimtelijke ordening

Artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro luidt:

"Bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat met inachtneming van de in het plan te geven regels burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen."

Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 3.1.2, tweede lid, aanhef en onder a, van het Bro luidt:

"[...] Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan regels bevatten:

a. waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels; [...]

Bestemmingsplan "Bezorgershof Geldrop"

Artikel 1.55 van de planregels luidt:

"van 'voldoende parkeergelegenheid' voor wat betreft aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voor personenauto's, bestelauto's, motorfietsen, driewielige motorvoertuigen en fietsen is sprake indien voldaan wordt aan de parkeerkencijfers van de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo. Indien deze nota wordt gewijzigd of herzien moet rekening worden gehouden met deze wijziging danwel herziening."

Artikel 11 van de planregels luidt:

"11.1 Wetgevingszone - wijzigingsgebied

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' geheel of gedeeltelijk te wijzigen ten behoeve van:

1. het toevoegen van woningen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis en al dan niet in combinatie met de functies als genoemd in en onder de voorwaarden zoals bepaald in lid 3.1 sub a en sub b.3, met dien verstande dat op de verdieping uitsluitend woningen zijn toegestaan; en/of;
2. het wijzigen van maatvoeringen; en/of;
3. het wijzigen van bouwgrenzen; en/of;
4. het realiseren van bijbehorende voorzieningen, waaronder in ieder geval wegen, straten en

paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, duurzame energievoorzieningen en/of nutsvoorzieningen;

b. de onder a. bedoelde bevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. de wijziging dient ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de volgende ruimtelijk-stedenbouwkundige principes en randvoorwaarden:

er is sprake van diversiteit in het gevelbeeld, waarbij gebruik wordt gemaakt van verspringende gevels en/of set-backs;

het bouwen van gebouwen van meer dan één bouwlaag is uitsluitend toegestaan als hoofdgebouw, dan wel als ondergeschikte uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel als verbinding tussen de nieuwbouw en bestaande gebouwen aan de Heuvel, Korte Kerkstraat en/of Langstraat;

er moet sprake zijn van voldoende (open) ruimte in het plan, waarbij in ieder geval op de verdiepingen voldoende ruimte tussen de bestaande bebouwing en de nieuw te realiseren bebouwing voorzien is, waarbij het bepaalde in de voorgaande bullit betrokken kan worden;

de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 14 meter, waarbij een set-back met een bouwhoogte van maximaal 10 meter verplicht is;

het aantal bouwlagen bedraagt maximaal 4;

er dient sprake te zijn van een verspringende rooilijn van de voorgevels;

de voorgevel van de bebouwing dient te worden georiënteerd op de openbare ruimte, voor zover de bebouwing aan de openbare ruimte gesitueerd is;

er wordt voldaan aan de beeldkwaliteitscriteria, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan in Bijlage 4 bij de toelichting;

2. het maximaal aantal toe te voegen woningen ten opzichte van het bestaande aantal woningen met toepassing van deze bevoegdheid en de in lid 3.6.1 opgenomen bevoegdheid gezamenlijk bedraagt 110 woningen, waarbij ten minste 50% van het totaal aantal toe te voegen woningen als betaalbare woning uitgevoerd dient te worden;

3. voldaan dient te worden aan de in de Doelgroepenverordening gemeente Geldrop-Mierlo 2022, dan wel de opvolger daarvan opgenomen definities, prijsgrenzen, instandhoudingstermijnen en kwaliteitseisen, inclusief de in de betreffende verordening opgenomen mogelijkheden tot maatwerk;

4. de oppervlakte van de in lid 3.1 sub a.1 genoemde functie mag niet worden vergroot;

5. er dient een inventarisatie naar het in het gebied aanwezige groen en de aanwezige bomen plaats te vinden en er dient vast te staan hoe daarmee bij wijziging rekening wordt gehouden, waarbij in ieder geval het bepaalde in Artikel 7 op basis van een bomeneffectanalyse moet worden meegewogen;

6. vast dient te staan dat geen archeologische en/of cultuurhistorische waarden onevenredig worden verstoord danwel dat deze archeologische en/of cultuurhistorische waarden in voldoende mate zijn beschermd;

7. onderzocht is in hoeverre een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de bebouwing aan de zijde van de Heuvel, Korte Kerkstraat en/of Langstraat bij de wijziging betrokken kan worden;
8. onderzocht is in hoeverre naastliggende percelen bij de ontwikkeling kunnen worden betrokken om zodoende ruimtelijk-stedenbouwkundig, functioneel-programmatisch, verkeerskundig en/of milieuhygiënisch meerwaarde te creëren;
9. vast dient te staan dat een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd en er geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven, optreden. Hierbij dienen in ieder geval de gevolgen op de bezonningssituatie van omliggende percelen te worden betrokken;
10. vast dient te staan dat ten aanzien van bodemverontreinigingen en bodemkwaliteit een aanvaardbare situatie is gewaarborgd;
11. vast dient te staan dat ten aanzien van flora en fauna (soorten- en gebiedsbescherming, waaronder stikstofdepositie) geen onevenredige belemmeringen optreden;
12. er moet worden aangesloten bij het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid, klimaatadaptatie en energiezuinigheid;
13. vast dient te staan dat er sprake is van een aanvaardbare en veilige verkeersafwikkeling;
14. verantwoord dient te worden op welke wijze gedurende de realisatiefase van de betreffende planwijziging rekening wordt gehouden met het doelmatig kunnen blijven functioneren van de omliggende bestemmingen;
15. vast dient te staan dat kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, waarbij dient te worden voldaan aan het bepaalde in lid 12.1;
16. de financiële uitvoerbaarheid dient te zijn gewaarborgd."

Art. 12.1 van de planregels luidt:

" 12.1.1 Bouwen

Burgemeester en wethouders toetsen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. in het geval van de oprichting, uitbreiding of wijziging van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, of op dat moment geldende gemeentelijke parkeerbeleid. Hierbij wordt de norm berekend over het nieuw te bouwen of te wijzigen gedeelte;
- b. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; en/of
 2. het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige parkeer- of stallingsruimte op eigen terrein te voorzien; en/of
 3. aangetoond kan worden dat er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn die benut kunnen worden;

c. afwijken als bedoeld in sub b is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden;
2. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
3. de woon- en leefsituatie;
4. verkeersveiligheid.

12.1.2 Voorwaarden

Aan omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.1.1 kunnen voorwaarden worden verbonden, zoals een instandhoudingsplicht van voldoende parkeergelegenheid.

12.1.3 Gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt gerekend een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een gebruiksfunctie passend binnen de bestemming met een grotere parkeerbehoefte dan in de bestaande situatie, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is op eigen terrein ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's.

12.1.4 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1.3 indien:

- a. voldaan wordt aan het aantal te realiseren parkeerplaatsen volgens de de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo, of op dat moment geldend gemeente parkeerbeleid;
- b. uit een parkeeronderzoek blijkt dat minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn;
- c. het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerplaatsen wordt voorzien.

12.1.5 Laad- en losruimte

a. indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen en gebruik uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet:

1. voor bestaande gebruik, waarbij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging wordt beschouwd als bestaande gebruik;
2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien.

b. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende laad- en losmogelijkheden wordt voorzien:

1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; en/of
2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en losruimte wordt voorzien; en/of

3. het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige laad- of losruimte op eigen terrein te voorzien.

c. afwijken als bedoeld in sub b is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden;
2. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
3. de woon- en leefsituatie;
4. verkeersveiligheid.