

ECLI	ECLI:NL:RVS:2022:650
Datum uitspraak	2 maart 2022
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 13 oktober 2020 heeft de raad van de gemeente Waalre het bestemmingsplan "Tuinen Oliemolen" vastgesteld. Het plangebied ligt ten westen van Waalre en grenst aan de in ontwikkeling zijnde woningbouwlocatie De Smaragd, die gelegen is tussen de Molenstraat en de Dreefstraat. Het plan voorziet in een vergroting van de tuinen van bouwkavels aan de Oliemolen binnen De Smaragd. Alle gronden binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming "Tuin" en zullen gebruikt gaan worden als achtertuinen van de woningen. [appellant] is eigenaresse van het perceel dat grenst aan de westzijde van het plangebied en kan zich niet met het voorliggende plan verenigen.

Volledige tekst

202006393/1/R2.

Datum uitspraak: 2 maart 2022

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant], wonend te [woonplaats],

appellant,

en

de raad van de gemeente Waalre,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 13 oktober 2020 heeft de raad het bestemmingsplan "Tuinen Oliemolen" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellant] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 1 december 2021, waar de raad, vertegenwoordigd door R.M.J. van den Kerkhof, is verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plangebied ligt ten westen van Waalre en grenst aan de in ontwikkeling zijnde woningbouwlocatie De Smaragd, die gelegen is tussen de Molenstraat en de Dreefstraat. Het plan voorziet in een vergroting van de tuinen van bouwkavels aan de Oliemolen binnen De Smaragd. Alle gronden binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming "Tuin" en zullen gebruikt gaan worden als achtertuinen van de woningen.

[appellant] is eigenaresse van het perceel dat grenst aan de westzijde van het plangebied en kan zich niet met het voorliggende plan verenigen.

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.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

3. [appellant] betoogt dat de raad het plan niet in redelijkheid heeft kunnen vaststellen. Zij voert aan dat het aannemelijk is dat er in toekomst gewasbeschermingsmiddelen op haar perceel zullen worden gebruikt. Nu haar perceel grenst aan het plangebied, dat voorziet in bestemming "Tuin" ten behoeve van de nieuwe woningen, is er vanwege de afstand geen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bovendien zou het voorliggende plan ertoe leiden dat de gebruiksmogelijkheden van haar perceel worden beperkt. Onder verwijzing naar jurisprudentie van de Afdeling voert zij aan dat wanneer een kortere afstand dan 50 m wordt gehanteerd in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, hier een deugdelijke motivering aan ten grondslag moet liggen. Volgens haar ontbreekt deze deugdelijke motivering in dit geval. De omstandigheid dat in de planregels is bepaald dat huisvesting in verband met mantelzorg ter plaatse niet is toegestaan, is daarvoor onvoldoende, omdat mantelzorg ter plaatse alsnog is toegestaan op grond van artikel 2, aanhef en tweeëntwintigste lid, van bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht (hierna: het Bor), aldus [appellant].

3.1. De raad heeft zich in het verweerschrift op het standpunt gesteld dat het in redelijkheid geen rekening hoeft te houden met een vorm van agrarisch gebruik waarbij spuitzones dienen te worden aangehouden op het perceel van [appellant]. Volgens de raad was het vóór de inwerkingtreding van het voorliggende plan al niet mogelijk om het perceel van [appellant] te gebruiken voor een dergelijk agrarisch gebruik, omdat dit perceel aan de noordzijde grenst aan gronden waar het bestemmingsplan "Molenstraat - Dreefstraat" de bestemming "Tuin - 2" aan toekent. Bovendien liggen de tuinen van de bouwkavels, die het voorliggende plan beoogt te vergroten, in de bestaande situatie op een afstand van 25 m van de oostzijde van

het perceel van [appellant]. Daarnaast acht de raad het niet reëel dat het gebruik van het perceel van [appellant] binnen de planperiode wordt omgezet naar teelt van gewassen waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Volgens de raad zijn er geen concrete plannen kenbaar gemaakt. De teelt van gewassen op dit perceel is niet realistisch vanwege de hoeveelheid bomen op en rondom het perceel.

3.2. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, bijvoorbeeld in de uitspraak van 23 september 2009, [ECLI:NL:RVS:2009:BJ8308](#), wordt een afstand van 50 m tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk geacht. Dit brengt echter niet met zich dat een kortere afstand in een bepaalde situatie niet redelijk zou kunnen zijn, indien aan die afstand een deugdelijke motivering ten grondslag is gelegd.

Zoals de Afdeling verder eerder heeft overwogen, bijvoorbeeld in de uitspraak van 10 februari 2021, [ECLI:NL:RVS:2021:276](#), komt ook aan tuinen bij woningen in het kader van een goede ruimtelijke ordening bescherming toe.

3.3. De Afdeling stelt vast dat op het perceel van [appellant] op grond van artikel 3.1, onder a en b, gelezen in samenhang met artikelen 1.11 en 1.59 van de planregels van het bestemmingsplan "Buitengebied Waalre", agrarisch grondgebruik en grondgebonden agrarische bedrijfsvoering zijn toegestaan. Onder agrarisch grondgebruik wordt, voor zover relevant, gebruik dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, al dan niet met het gebruik van tijdelijk afdek materiaal, met uitzondering van moestuinen buiten de daarvoor aangewezen gebied, verstaan. Onder grondgebonden agrarische bedrijfsvoering worden, voor zover relevant, in ieder geval akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn gepland, verstaan.

3.4. Hoewel het perceel van [appellant] op het moment niet wordt gebruikt voor agrarisch gebruik waarbij spuitzones aangehouden dienen te worden, maakt het bestemmingsplan "Buitengebied Waalre" het wel mogelijk om dat perceel daarvoor in de toekomst te gaan gebruiken. In dat geval zou sprake zijn van een spuitzone die op een afstand van minder dan 50 m van gevoelige functies is gelegen. Wat betreft de stelling van de raad dat het reeds niet tot de mogelijkheden behoort om het perceel van [appellant] te gebruiken voor agrarisch gebruik waarbij spuitzones aangehouden dienen te worden, overweegt de Afdeling dat het bestemmingsplan "Buitengebied Waalre" grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en agrarisch grond gebruik toestaat. De omstandigheden dat het perceel aan de noordzijde al grenst aan gronden die bestemd zijn als tuin en dat er aan de oostzijde op een afstand van 25 m tuinen zijn gelegen, staan op zichzelf niet in de weg aan agrarisch gebruik waarbij gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan hobbymatig agrarisch gebruik.

Voor zover de raad onder verwijzing naar de uitspraak van 20 december 2017, [ECLI:NL:RVS:2017:3524](#), stelt dat het geen rekening had hoeven houden met de mogelijkheid om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken op het perceel van [appellant], is de Afdeling van oordeel dat de raad onvoldoende heeft onderbouwd dat in dit geval sprake is van een uitzonderingssituatie zoals in die uitspraak aan de orde was. Het feit dat er geen concrete plannen kenbaar zijn gemaakt voor de wijziging van het gebruik is daarvoor niet voldoende. Een verschil met de zaak waar de raad naar verwijst, is dat het in die situatie op grond van concrete gegevens, zoals een recent vergunde en gerealiseerde bedrijfsuitbreiding, juist van het tegendeel kon worden uitgegaan. Vergelijk overweging 82.3 van de uitspraak van de Afdeling van 14 oktober 2020, [ECLI:NL:RVS:2020:2439](#). Daarnaast

maakt de enkele aanwezigheid van bomen op en rondom het perceel de wijziging van het gebruik ook niet zodanig onaannemelijk dat de raad daar geen rekening mee hoeft te houden.

Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat de raad bij de voorbereiding van het voorliggende plan onvoldoende rekening heeft gehouden met de maximale gebruiksmogelijkheden van het perceel van [appellant]. Het plan is daarom niet met de daarbij vereiste zorgvuldigheid vastgesteld.

Het betoog slaagt.

Landschappelijke inpassing

4. [appellant] stelt dat geen sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Daartoe voert zij aan dat het landschappelijk inpassingsplan ten onrechte niet voorziet in een houtwal, terwijl in de plantoelichting staat dat het voor de landschappelijke inpassing van belang is dat er een houtwal met bomen van 5 m breed en een hagenstructuur worden gerealiseerd. Zij stelt verder dat het landschappelijk inpassingsplan onvoldoende concreet is, omdat daaruit niet blijkt wat de afstand tussen de perceelsgrens en de beplanting is, welke plantafstand wordt aangehouden, hoeveel planten er per strekkende meter worden geplant en hoe hoog de beplanting dient te zijn. Daarnaast is de aanplant van de bomen onvoldoende gewaarborgd door het alleen op te nemen in de anterieure overeenkomst, aldus [appellant].

4.1. Artikel 3.4.2 van de planregels luidt:

"a. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen, conform het in Bijlage 1 opgenomen landschappelijk inrichtingsplan;

b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken ter plaatse van de overeenkomstig de in artikel 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat ter plaatse van de aanduiding 'groen' uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan, ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;

c. het bevoegd gezag kan de in lid b genoemde voorwaarde opnemen in een omgevingsvergunning."

4.2. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Volgens de raad leidt de vergroting van de tuinen tot een kwaliteitsverbetering van het landschap, omdat daarmee een duidelijke scheiding ontstaat tussen de bebouwde kom en het buitengebied. Daarnaast voorziet het landschappelijk inpassingsplan in een bomen- en haagstructuur aan de randen van de percelen binnen het plangebied, wat ook zorgt voor een verbetering van de kwaliteit van het landschap. De functieaanduiding "groen" van het voorliggende plan is toegekend aan een strook grond van 1 m breed vanaf de erfgrrens en sluit aan op de functieaanduiding "groen" van het aangrenzende bestemmingsplan "Molenstraat - Dreefstraat". Het landschappelijk inpassingsplan voorziet onder meer in een beukenhaag ter plaatse van gronden met deze functieaanduiding. Met de beukenhaag wordt aangesloten op de natuurlijke erfafscheidingen van het landschappelijk inpassingsplan behorende bij de functieaanduiding "groen" van het aangrenzende bestemmingsplan. De aanleg en instandhouding conform het landschappelijk inpassingsplan is gewaarborgd door middel van de voorwaardelijke verplichting van artikel 3.4.2 van de planregels, waarin wordt verwezen naar het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij

de planregels is opgenomen, aldus de raad.

4.3. Het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij het bestemmingsplan behoort, bestaat uit een situatietekening met verschillende aanduidingen. Uit deze aanduidingen kan worden afgeleid welke soorten beplanting dienen te worden aangelegd en waar elk van deze soorten geplant moet worden. Naar aanleiding van de zienswijze van [appellant] is de situatietekening voorzien van een schaalbalk, zodat duidelijk is welke plantafstand wordt gehanteerd en hoe groot de afstand tussen de groenvoorzieningen en de erfgrens is. Voor zover [appellant] betoogt dat een houtwal noodzakelijk is voor de landschappelijke inpassing en het inpassingsplan daar ten onrechte niet in voorziet, overweegt de Afdeling dat in paragraaf 2.2 van de plantoelichting niet is beschreven dat een houtwal noodzakelijk is, maar dat het noodzakelijk is om de tuinen landschappelijk in te passen. Voor die landschappelijke inpassing is het landschapsplan opgesteld dat als bijlage aan de planregels is toegevoegd. Gelet hierop heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de houtwal niet noodzakelijk is vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Voor zover [appellant] betoogt dat de uitvoering en instandhouding van het gehele landschappelijk inpassingsplan onvoldoende is gewaarborgd, omdat op grond van artikel 3.4.2, onder b, van de planregels kan worden volstaan met het realiseren van een beukenhaag, overweegt de Afdeling als volgt. Op grond van artikel 3.4.2, onder a, van de planregels mogen gronden en bouwwerken binnen het plangebied enkel gebruikt worden overeenkomstig de in artikel 3.1 van de planregels opgenomen bestemmingsomschrijving indien de landschapsmaatregelen conform het inpassingsplan van bijlage 1 van de planregels zijn aangelegd en in stand worden gehouden. In artikel 3.4.2, onder b, van de planregels is voorzien in een uitzondering. Een grammaticale lezing van die bepaling leidt tot de conclusie dat gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingsomschrijving van artikel 3.1 van de planregels gebruikt mogen worden indien de landschapsmaatregelen ter plaatse van de aanduiding "groen" zijn aangelegd en in stand worden gehouden conform het inpassingsplan van bijlage 1 van de planregels. Dit betekent dat niet het hele inpassingsplan hoeft te worden uitgevoerd en in stand gehouden maar dat alleen de beukenhaag aangelegd en in stand gehouden hoeft te worden om de gronden en bouwwerken binnen het plangebied te mogen gebruiken in overeenstemming met de bestemming "Tuin". Gelet hierop is de uitvoering en instandhouding van de rest van het gehele landschappelijk inpassingsplan onvoldoende gewaarborgd met de voorwaardelijke verplichting van artikel 3.4.2 van de planregels.

Het betoog slaagt.

Privaatrechtelijke belemmering

5. [appellant] stelt dat er sprake is van evidente privaatrechtelijke belemmeringen die aan de vaststelling van het plan in de weg staan, omdat de beukenhaag in het landschappelijk inpassingsplan op een te korte afstand van de erfgrens is voorzien. Zij voert aan dat er op grond van het burendrecht ten minste 2 m afstand dient te zijn tussen bomen en de erfgrens. Nu zij geen toestemming zal geven voor het plaatsen van de beukenhaag op een kortere afstand, is het landschappelijke inpassingsplan niet uitvoerbaar. [appellant] stelt daarnaast dat indien de beukenhaag moet worden aangemerkt als een heester in plaats van een boom, er nog steeds sprake is van een privaatrechtelijke belemmering. In dat geval dient er een afstand van 0,5 m te worden aangehouden tussen de beukenhaag en erfgrens. Dit heeft tot gevolg dat de helft van de strook grond met de functieaanduiding "groen" op de erfgrens niet gebruikt kan worden voor het aanleggen en in stand houden van de beukenhaag. Derhalve is er onvoldoende ruimte om een dubbele beukenhaag van 1 m breed aan te leggen, aldus

[appellant].

5.1. Artikel 5:42 van het Burgerlijk Wetboek luidt:

"1. Het is niet geoorloofd binnen de in lid 2 bepaalde afstand van de grenslijn van eens anders erf bomen, heesters of heggen te hebben, tenzij de eigenaar daartoe toestemming heeft gegeven of dat erf een openbare weg of een openbaar water is.

2. De in lid 1 bedoelde afstand bedraagt voor bomen twee meter te rekenen vanaf het midden van de voet van de boom en voor de heesters en heggen een halve meter, tenzij ingevolge een verordening of een plaatselijke gewoonte een kleinere afstand is toegelaten.

[...]."

5.2. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, bijvoorbeeld in de uitspraak van 20 oktober 2021, [ECLI:NL:RVS:2021:2338](#), bestaat voor het oordeel van de bestuursrechter dat een privaatrechtelijke belemmering aan de vaststelling van een bestemmingsplan in de weg staat, alleen aanleiding wanneer deze een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is namelijk de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit, waarbij de bewijslast wordt beheerst door de in die procedure geldende regels. De Afdeling verwijst naar haar uitspraak van 30 januari 2013, [ECLI:NL:RVS:2013:BY9957](#).

5.3. Naar het oordeel van de Afdeling dient de beukenhaag waarin het landschappelijke inpassingsplan voorziet niet te worden aangemerkt als een boom, maar als een heester of heg, gelet op de verschijningsvorm daarvan. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat de beukenhaag kort boven de grond vertakt en 125 tot 150 cm hoog is. Nu de strook grond met de functieaanduiding "groen" 1 m breed is en er op grond van het burennrecht slechts 0,5 m afstand dient te worden aangehouden tussen de erfgrrens en het midden van de voet van de beukenhaag, is er geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering die in de weg staat aan het realiseren van het inpassingsplan.

Het betoog slaagt niet.

Conclusie

6. Het beroep van [appellant] is gelet op wat onder 3.4 en 4.3 is overwogen gegrond. Het bestreden besluit dient te worden vernietigd.

7. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) de raad op te dragen om, met inachtneming van deze uitspraak, een nieuw plan vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen. Het door de raad te nemen nieuwe besluit behoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

8. De raad moet de proceskosten van [appellant] vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Waalre van 13 oktober 2020 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Tuinen Oliemolen";

III. draagt de raad van de gemeente Waalre op om binnen 26 weken na verzending van deze

uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen;
IV. veroordeelt de raad van de gemeente Waalre tot vergoeding van bij [appellant] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 759,00, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

V. gelast dat de raad van de gemeente Waalre aan [appellant] het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 178,00 vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. J.Th. Drop, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. E.W.L. van der Heijden, griffier.

Het lid van de enkelvoudige kamer is verhinderd de uitspraak te ondertekenen

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen

Uitgesproken in het openbaar op 2 maart 2022

884