

ECLI

ECLI:NL:RVS:2025:5099

Datum uitspraak

22 oktober 2025

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 2 november 2023 heeft de raad van de gemeente Bernheze het bestemmingsplan "Landgoed De Berkt Heesch" vastgesteld. Het plan voorziet in het herstel en de ontwikkeling van een deel van "Landgoed de Berkt". Daarnaast voorziet het plan in onder meer de toevoeging van twee nieuwe woningen aan de Vinkelsestraat en een nieuwe woning aan de Kasteellaan. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] wonen aan de [locatie 1], respectievelijk [locatie 2]. De woningen van [appellant sub 1] en [appellant sub 2] zijn gelegen aan de oostzijde tegenover het plangebied en tegenover de mogelijk gemaakte twee nieuwe woningen aan de Vinkelsestraat. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] kunnen zich niet het plan verenigen, met name niet omdat zij van mening zijn dat het plan is vastgesteld in strijd met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Volledige tekst

202400589/1/R2.

Datum uitspraak: 22 oktober 2025

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend in Heesch, gemeente Bernheze,
 2. [appellanten sub 2] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 2]), wonend in Heesch, gemeente Bernheze,
- appellanten,
- en
- de raad van de gemeente Bernheze,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 2 november 2023 heeft de raad het bestemmingsplan "Landgoed De Berkt Heesch" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1] en [appellant sub 2] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend. [belanghebbende], initiatiefnemer, heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

[appellant sub 2] heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 1 juli 2025, waar [appellant sub 1] en [gemachtigde], [appellanten sub 2], bijgestaan door M. Sikkens, rechtsbijstandverlener te Apeldoorn en de raad, vertegenwoordigd door ir. M.W. Zwanenberg en mr. L. van Herpen, 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 dat plan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 22 december 2021 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro), zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Inleiding

2. Het plan voorziet in het herstel en de ontwikkeling van een deel van "Landgoed de Berkt". Daarnaast voorziet het plan in onder meer de toevoeging van twee nieuwe woningen aan de Vinkelsestraat en een nieuwe woning aan de Kasteellaan.

Aan de gronden binnen het plangebied is de aanduiding "overige zone-landgoed" toegekend. Op de gronden, waarop de nieuwe woningen zijn voorzien, rust de bestemming "Agrarisch met waarden-Leefgebied struweelvogels" en is verder de aanduiding "specifieke vorm van wonen-landgoedwoning" toegekend.

3. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] wonen aan de [locatie 1], respectievelijk [locatie 2]. De woningen van [appellant sub 1] en [appellant sub 2] zijn gelegen aan de oostzijde tegenover het plangebied en tegenover de mogelijk gemaakte twee nieuwe woningen aan de Vinkelsestraat. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] kunnen zich niet het plan verenigen, met name niet omdat zij van mening zijn dat het plan is vastgesteld in strijd met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: de IOV).

Wettelijk kader

4. Het wettelijk kader is opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak. De bijlage maakt onderdeel uit van de uitspraak.

Ingetrokken beroepsgronden

5. Ter zitting heeft [appellant sub 1] zijn beroepsgrond die ziet op het betoog dat de quickscan flora en fauna niet adequaat zou zijn uitgevoerd, ingetrokken.

Ontvankelijkheid

6. De raad stelt zich op het standpunt dat [appellant sub 1], woonachtig aan de [locatie 1], niet kan worden aangemerkt als belanghebbende bij het bestreden besluit. Volgens de raad woont [appellant sub 1] in de woning aan de achterzijde op het perceel en heeft hij vanuit deze woning geen zicht op het plangebied.

6.1. De Afdeling stelt vast dat het perceel van [appellant sub 1] op circa 45 meter afstand van het plangebied ligt. Op dit perceel zijn twee woningen gelegen, de woning van [appellant sub 1] en de woning van zijn dochter. Daarnaast zijn op ongeveer 70 meter afstand de bouwvlakken van de te ontwikkelen woningen gelegen. Aannemelijk is dat [appellant sub 1] zicht zal hebben vanaf zijn perceel op de mogelijk gemaakte woningen. De Afdeling acht het aannemelijk, gelet op het zicht en de relatief korte afstand vanaf het perceel van [appellant sub 1] tot aan de locatie voor de nieuwe woningen, dat [appellant sub 1] gevolgen van enige betekenis kan ondervinden ten gevolge van het plan. Daarmee is [appellant sub 1] belanghebbende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Toetsingskader

7. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Geconcentreerd opgericht

8. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] betogen dat het plan in strijd is met artikel 3.78, tweede lid, aanhef en onder c, onderdeel V van de IOV. Zij voeren daartoe aan dat de bebouwing op het landgoed, gelet op dit artikel van de IOV, geconcentreerd moet worden opgericht. Het voorliggende plan voorziet echter in een aanmerkelijke uitbreiding van de huidige bebouwingsconcentratie en de oprichting van twee woningen buiten die bebouwingsconcentratie.

8.1. Niet in geschil is dat de ontwikkeling kan worden aangemerkt als een nieuw landgoed. Het landgoed was namelijk voorheen versnipperd in eigendom en de raad wil met het voorliggende plan de 15 hectare grond opnieuw en als een geheel ontwikkelen. Ingevolge artikel 3.78, tweede lid, aanhef en onder c, onderdeel V, van de IOV, wordt, als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft, de bebouwing geconcentreerd opgericht buiten het Natuur Netwerk Brabant (hierna: het NNB).

8.2. Volgens de plantoelichting wordt de nieuw te ontwikkelen bebouwing buiten het NNB geconcentreerd opgericht aan de randen van het landgoed nabij de bestaande bebouwing en vormen deze met elkaar een geheel. De raad stelt bovendien dat de IOV niet specifiek voorschrijft waar landgoedwoningen gebouwd moeten of mogen worden. Daarnaast stelt de raad dat er, gelet op de toelichting van artikel 3.78, tweede lid, van de IOV, geen verplichting

bestaat tot het clusteren van alle bebouwing maar dat sprake moet zijn van "zoveel mogelijk concentratie van bebouwing". Op de zitting heeft de raad verder toegelicht dat uit adviezen van de gemeentelijke monumentencommissie volgt dat het oprichten van meer woningen rondom het jachtslot niet wenselijk is omdat de nieuwe woningen te veel zullen concurreren met het jachtslot. Daarnaast is het niet wenselijk dat de toegang aan de noordzijde van het landgoed door de komst van extra woningen de uitstaling van een karrenspoor/zandpad verliest. Nieuwe ontwikkelingen moeten volgens de monumentencommissie zoveel mogelijk aan de rand van het landgoed plaatsvinden. De inpassing van de twee nieuwe woningen is volgens de raad zorgvuldig ontworpen binnen de toekomstig gewenste structuur van het landgoed. Daarmee is volgens de raad voldaan aan het criterium "zoveel mogelijk concentratie van bebouwing".

8.3. De Afdeling stelt allereerst vast dat de woningen zijn voorzien in een gebied dat ingevolge de IOV en bijbehorende kaart is aangewezen als "Landelijk Gebied" en "Voor verstedelijking afweegbaar". De woningen worden opgericht op gronden buiten het NNB.

8.4. De Afdeling overweegt dat het plan in zijn totaliteit drie nieuwe woningen mogelijk maakt. Deze woningen zijn verdeeld over drie afzonderlijke bouwvlakken waarbij op elk bouwvlak maximaal één woning is toegestaan. Twee van deze bouwvlakken zijn naast elkaar gelegen aan de Vinkelsestraat en het andere bouwvlak is gelegen naast het reeds bestaande jachtslot op het landgoed aan de Kasteellaan.

8.5. De IOV verplicht niet specifiek dat alle bebouwing binnen het landgoed met elkaar één bebouwingsconcentratie moet vormen. Ingevolge de IOV is alleen vereist dat bebouwing geconcentreerd wordt opgericht buiten het NNB. Hiervan is naar het oordeel van de Afdeling sprake, nu alle drie de bouwvlakken, een geheel vormen met reeds bestaande bebouwing op en in de directe omgeving van het landgoed, op de gronden buiten het NNB. De twee woningen aan Vinkelsestraat vormen samen met de reeds bestaande bebouwing aan de Vinkelsestraat een geheel en de nieuw op te richten woning aan de Kasteellaan vormt tevens een geheel tezamen met de reeds bestaande bebouwing aan de Kasteellaan waaronder het jachtslot.

8.6. Gelet op het voorgaande bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het plan is vastgesteld in strijd met artikel 3.78, tweede lid, aanhef en onder c, onderdeel V van de IOV.

Het betoog slaagt niet.

Fysieke tegenprestatie IOV

9. [appellant sub 2] betoogt dat uit artikel 3.78, tweede lid, aanhef en onder c, onderdeel III van de IOV, volgt dat de tegenprestatie voor het oprichten van landgoedwoningen moet worden ingezet ten behoeve van bij het gebied passende natuurontwikkeling en behoud van het op de landgoed aanwezige waarden. Artikel 3.23 van de IOV stelt daarover vervolgens voorwaarden. Zo dient de uitvoering van de tegenprestatie in het bestemmingsplan te worden geborgd en dient deze binnen drie jaar te worden uitgevoerd. [appellant sub 2] stelt dat de termijn van drie jaar waarbinnen de fysieke tegenprestatie moet worden geleverd niet is geborgd binnen het bestemmingsplan en dat aan de mogelijkheid voor het oprichten van nieuwe landgoedwoningen een voorwaardelijke verplichting had moeten worden verbonden. Op de zitting heeft [appellant sub 2] zijn standpunt verduidelijkt. Volgens hem is de voorwaardelijke verplichting die in de planregels is opgenomen rechtsonzeker. Nu het niet duidelijk is of en wanneer de kavels worden verkocht, is het volgens hem niet duidelijk wanneer de fysieke tegenprestatie daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. [appellant sub 1] stelt dat de naleving van de fysieke tegenprestatie niet is gegarandeerd. De gelden zullen

volgens [appellant sub 1] gebruikt worden voor het herstel van een bestaande woning en schuur. De natuur is reeds ontwikkeld met de gelden van het Groen Ontwikkelfonds Brabant (hierna: GOB), waardoor niet verzekerd is dat de gelden die worden verkregen met de verkoop van de kavels ook daadwerkelijk worden gebruikt voor de verbetering van de natuur.

9.1. De Afdeling overweegt dat uit artikel 3.78 eerste en tweede lid van de IOV volgt dat wanneer een bestemmingsplan, bij een concreet initiatief, nieuwvestiging in landelijk gebied mogelijk maakt, een fysieke tegenprestatie dient te worden geleverd. Deze fysieke tegenprestatie moet zien op het versterken van de omgevingskwaliteit en het versterken van de cultuurhistorische waarden. Het tweede lid van deze bepaling geeft vervolgens aan welke aspecten daarbij in acht moeten worden genomen en juridisch moeten worden vastgelegd. Wanneer de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft, wordt deze fysieke prestatie ingezet voor de ontwikkeling van natuur (artikel 3.78, tweede lid, onder c, onderdeel III). Als de ontwikkeling plaatsvindt binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied ter behoud van een waardevol cultuurhistorisch complex dan is de fysieke tegenprestatie gericht op behoud of versterking van de aldaar benoemde waarden en kenmerken (artikel 3.78, tweede lid, onderdeel d).

In dit geval heeft de raad, om de nieuwvestiging van de drie woningen als onderdeel van een nieuw landgoed mogelijk te maken, toepassing gegeven aan artikel 3.78 van de IOV. In bijlage 16 bij de plantoelichting zijn de fysieke maatregelen die de tegenprestatie vormen, beschreven. Die bestaan onder meer uit investeringen in de aanwezige cultuurhistorische waarden en de aanleg van nieuwe natuur. In het inrichting- en beheerplan en het landschapsplan, welke onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan, zijn vervolgens die fysieke maatregelen beschreven. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] hebben de berekende hoogte van de fysieke maatregelen niet bestreden en ook niet bestreden dat met de te nemen maatregelen als zodanig wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.78 van de IOV.

9.2. Anders dan [appellant sub 2] kennelijk veronderstelt, houdt de fysieke tegenprestatie als bedoeld in artikel 3.78, tweede lid, van de IOV geen verband met fysieke compensatie van de negatieve effecten in het NNB zoals genoemd in artikel 3.23 van de IOV. De voorwaarden in artikel 3.23 van de IOV hebben namelijk betrekking op de fysieke compensatie van het NNB en niet op de fysieke tegenprestatie ter verbetering van de omgevingskwaliteit en de cultuurhistorische waarden zoals genoemd in artikel 3.78 van de IOV. Partijen hebben niet betwist dat de nieuw op te richten woningen buiten het NNB liggen en er is daarnaast niet gebleken van negatieve effecten op het NNB die moeten worden gecompenseerd. De in artikel 3.23, vijfde lid, van de IOV neergelegde termijn van drie jaar voor de uitvoering van de fysieke compensatie is dan ook niet van toepassing op de fysieke tegenprestatie als bedoeld in artikel 3.78 van de IOV.

9.3. Met betrekking tot de borging van de fysieke tegenprestatie als bedoeld in artikel 3.78, tweede lid, aanhef en onder c, onderdeel III en die aanhef en onder d van de IOV, overweegt de Afdeling als volgt. Ingevolge artikel 11.3 van de planregels is het gebruik van gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding "overige zone-landgoed" op of na één jaar nadat de bebouwing ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van woning-landgoedwoning" in gebruik is genomen in afwijking van het landschapsplan en inrichting- en beheerplan, strijdig met het bestemmingsplan. Het voorgaande impliceert volgens de Afdeling dat de woningen maximaal één jaar in gebruik kunnen worden genomen zonder dat een fysieke tegenprestatie is verricht. Maar de Afdeling is van oordeel dat enig uitstel van de fysieke tegenprestatie gerechtvaardigd is. Zo heeft de raad op de zitting toegelicht dat de gelden uit de opbrengst van de verkoop van de kavels benodigd zijn om de fysieke tegenprestatie te kunnen leveren en dat de gelden van het GOB onvoldoende zijn om alle

fysieke maatregelen te kunnen treffen. De Afdeling is gelet op het voorgaande van oordeel dat de uitvoering van de fysieke tegenprestatie voldoende is verzekerd in het plan en dat deze planregel verder handhaafbaar is. In het betoog van [appellant sub 2] ziet de Afdeling geen aanleiding om aan het standpunt van de raad te twijfelen.

9.4. De raad heeft zich naar het oordeel van de Afdeling terecht op het standpunt gesteld dat de uitvoering van de fysieke tegenprestatie voldoende is geborgd. Gelet hierop is ook in zoverre van strijd met artikel 3.78, tweede lid, van de IOV, niet gebleken.

Het betoog slaagt niet.

Overige beroepsgronden

10. De overige beroepsgronden van [appellant sub 1], waaronder beroepsgronden over bouwen in bestaande natuur en de onduidelijkheid over de renovatie van het jachtslot, geven geen aanleiding voor de conclusie dat het plan verder nog gebreken bevat.

Conclusie

11. De beroepen zijn ongegrond.

12. De raad hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. P.H.A. Knol, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. F. Nales, griffier.

w.g. Knol

lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Nales

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 22 oktober 2025

680-1167

Bijlage

Wettelijk kader

Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Artikel 1:2, eerste lid van de Awb luidt:

Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV), versie 1 augustus 2023

Artikel 3.23, eerste lid van de IOV luidt:

De verplichte compensatie vindt, naar keuze, plaats door:

1. fysieke compensatie, overeenkomstig artikel 3.23;
2. financiële compensatie, overeenkomstig artikel 3.24

Artikel 3.23, derde lid van de IOV luidt:

Een bestemmingsplan waarvoor een compensatieplicht geldt, borgt de uitvoering van de compensatie.

Artikel 3.78, eerste lid, luidt:

- a. de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;
 - b. de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;
- [...].

Artikel 3.78, tweede lid, luidt:

De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

- a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:
 - I. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;
 - II. is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekavel; en
 - III. [...].
- b. [...]
- c. als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:
 - I. heeft het landgoed ten minste een omvang van 10 hectare;
 - II. Bestaat 50% van het landgoed uit gerealiseerde natuur binnen het Natuur Netwerk Brabant
 - III. wordt de fysieke tegenprestatie ingezet voor de ontwikkeling van natuur;

[...].
- d. als de ontwikkeling plaatsvindt binnen een Cultuurhistorisch waardevol gebied ter behoud van een waardevol cultuurhistorisch complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie gericht op behoud of versterking van de aldaar benoemde waarden en kenmerken.

[...]
- V. wordt de bebouwing geconcentreerd opgericht buiten het Natuur Netwerk Brabant;"

Bestemmingsplan "Landgoed de Berkt - Heesch"

11.3 Strijdig gebruik één jaar na ingebruikname bebouwing ter plaatse van functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning'

Onder het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - landgoed' - op of na één jaar nadat de bebouwing ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning' in gebruik is genomen - in afwijking van:

- a. landschapsplan 'De Berkt' dat als bijlage 2 onderdeel uitmaakt van deze regels;
- b. inrichting- en beheerplan 'De Berkt' dat als bijlage 4 onderdeel uitmaakt van deze regels;
- c. restauratieplan dat als bijlage 6 onderdeel uitmaakt van deze regels;

met dien verstande dat:

- d. v.w.b. het landschapsplan en het inrichting- en beheerplan de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormen van de inrichting;
- e. indien strijdigheid bestaat tussen hetgeen genoemd onder a t/m c, geldt de navolgende voorrangsvolgorde: 1. Inrichting- en beheerplan 'De Berkt', 2. Landschapsplan 'De Berkt'; 3. restauratieplan.