

voornoemd besluit het volgende voorschrift toe: *'De vergunninghouder is verplicht ervoor zorg te dragen dat de in 11.1 van het bij besluit van 1 oktober 2013, kenmerk 162293/246634, goedgekeurde projectplan opgenomen en in de passende beoordeling genoemde beschermingsmaatregelen met betrekking tot de scholekster worden getroffen'*. Wat opvalt is dat in het midden wordt gelaten binnen welke termijn aan dit voorschrift gevolg moet worden gegeven.

12. Tot zover wat de gevolgen voor de natuurlijke kenmerken van de 'Waddenzee' betreft. Op deze plek ga ik nog kort in op de negatieve gevolgen voor het Natura 2000-gebied 'Noordzeekustzone'. Uit de passende beoordeling volgt namelijk dat het project gepaard gaat met een tijdelijk kwaliteitsverlies van maximaal 24,9 km² van het habitatype H1110B (Permanent met zeewater overstroemde zandbanken, subtype kustzone). Volgens de passende beoordeling zal dit kwaliteitsverlies echter binnen maximaal vijf jaar volledig zijn hersteld

(r.o. 25.1-25.1.1). Gelet op deze tijdelijkheid alsmede op het feit dat het om een relatief kleine oppervlakte gaat (1,7%), overweegt de Afdeling dat er geen aanleiding is voor het oordeel dat het project tot een aantasting van de natuurlijke kenmerken leidt (r.o. 25.4). Gelet op eerder genoemde onduidelijkheid met betrekking tot 'tijdelijke aantastingen', is onduidelijk of deze overwegingen in lijn zijn met de arresten *Sweetman e.a.* en *Briels e.a.* Als ik het goed zie hebben deze zandsuppleties - anders dan bovenstaande suppleties - geen gevolgen voor een te beschermen soort. Daarbij komt dat in dit geval geen kunstmatige ingrepen hoeven te worden gerealiseerd om een verbetering van de toestand te bewerkstelligen, maar het herstel op een natuurlijke wijze optreedt. Gelet op dit alles neig ik ertoe de Afdeling wél te volgen in haar standpunt dat de natuurlijke kenmerken van de 'Noordzeekustzone' niet worden aangetast.

R.H.W. Frins

IV. Bestuursrechtelijke schadevergoeding

TBR 2014/207

Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 9 juli 2014, No. 201308742/1/A2, ECLI:NL:RVS:2014:2512 (Planschade Geldrop)

Mr. C.H.M. van Altena, voorzitter, mr. N. Verheij, mr. G. Snijders

Wro: art. 6.1, lid 1 en art. 6.3, aanhef en onder a; BW: art. 7:2

Planschade. Actieve risicoaanvaarding. Voorzienbaarheid:

Met gastnoot H.P. Wiersema en S.A.M. Vermeulen¹, Red.

Overwegingen

1. Ingevolge artikel 6.1, eerste lid, gelezen in verbinding met het tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) kent het college degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een bepaling van een bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort

te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Ingevolge artikel 6.3, aanhef en onder a, betrekken burgemeester en wethouders met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak.

2. Verzoeker is eigenaar van het perceel (...) te Geldrop (hierna: het perceel). Bij brief van 18 november 2011 heeft hij het college verzocht hem tegemoet te komen in de schade die hij als gevolg van het bestemmingsplan 'Rielse Park' lijdt.

3. Aan het bij besluit van 19 februari 2013 gehandhaafde besluit van 26 september 2012 heeft het college een advies van adviesbureau Gloudemans te Rosmalen van 7 september 2012 ten grondslag gelegd. Volgens dit advies is het perceel als gevolg van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Rielse Park' in waarde gedaald. Verzoeker heeft volgens het advies evenwel geen aanspraak op een tegemoetkoming, omdat het voorontwerpbestemmingsplan 'Rielse Park' vanaf 31 augustus 2005 ter inzage heeft gelegen, de koopovereenkomst in september 2005 is gesloten en verzoeker derhalve

¹ Harald Wiersema is advocaat bij NautaDutilh te Amsterdam. Sandra Vermeulen is Masterstudente aan de Radboud Universiteit Nijmegen.

ten tijde van de koop op de hoogte had kunnen zijn van de aanstaande voor het perceel nadelige planologische wijziging.

4. Niet in geschil is dat het perceel als gevolg van het bestemmingsplan 'Rielse Park' in waarde is gedaald. In geschil is of deze waardedaling voor verzoeker voorzienbaar was en deze om die reden door het college voor zijn rekening kon worden gelaten.

5. Het college betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat, nu verzoeker de koopovereenkomst op 26 augustus 2005 heeft ondertekend en het voorontwerpbestemmingsplan 'Rielse Park' vanaf 31 augustus 2005 ter inzage heeft gelegen, niet onder verwijzing naar dit voorontwerpbestemmingsplan kan worden gezegd dat de planologische verslechtering voor verzoeker voorzienbaar was. De rechtbank heeft door aldus te overwegen niet onderkend dat niet van belang is wanneer de koopovereenkomst door de kopende partij is ondertekend, maar van belang is wanneer deze overeenkomst door zowel de kopende als de verkopende partij is ondertekend, nu dit de datum is waarop de koop tot stand komt, aldus het college.

5.1. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 12 februari 2014 in zaak nr. 201302351/1/A2) is planschade voorzienbaar indien ten tijde van de aankoop van een onroerende zaak voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen. Ingeval planschade voorzienbaar is dient deze voor rekening van de koper te worden gelaten, omdat hij in dat geval geacht wordt de mogelijkheid van verwezenlijking van de negatieve ontwikkeling te hebben betrokken bij het overeenkomen van de koopprijs.

Verzoeker heeft de koopovereenkomst van het perceel op 26 augustus 2005 en derhalve voordat het voorontwerpbestemmingsplan 'Rielse Park' ter inzage is gelegd, getekend. Verzoeker kon derhalve op het moment dat hij akkoord ging met de koopprijs van het perceel geen rekening houden met de voor het perceel nadelige planologische ontwikkeling. De rechtbank heeft dan ook terecht geoordeeld dat verzoeker de voorzienbaarheid van deze ontwikkeling niet kan worden tegengeworpen. Daaraan doet niet af dat verzoeker op grond van artikel 7:2, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de mogelijkheid van ontbinding had en dat de koopovereenkomst eerst bindend was nadat ook de verkoper had getekend.

Het betoog faalt.

6. Nu uit de door verzoeker overgelegde koopovereenkomst blijkt dat hij deze op 26 augustus 2005 heeft getekend, faalt ook het betoog van het college dat niet aannemelijk is dat verzoeker de overeen-

komst heeft getekend voordat het voorontwerpbestemmingsplan 'Rielse Park' ter inzage is gelegd.

7. Het hoger beroep is ongegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden bevestigd.

8. Het college dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld. (*Enz., enz., Red.*)

Noot

1. Deze uitspraak is van belang voor de planschadepraktijk en meer specifiek voor het leerstuk van de actieve risicoaanvaarding. Uit de overwegingen van de Afdeling volgt, kort gezegd, dat het moment van ondertekening van de koopovereenkomst door de koper van een onroerende zaak het peilmoment is waarop een ongunstige planologische wijziging voorzienbaar moet zijn om actieve risicoaanvaarding aan te kunnen nemen.

2. Op 26 augustus 2005 ondertekent belanghebbende een koopovereenkomst voor de koop van een perceel in Geldrop, Noord-Brabant. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo legt op 31 augustus 2005 het voorontwerpbestemmingsplan 'Rielse Park' ter inzage. Navraag bij de gemachtigde van de belanghebbende leert dat de koopovereenkomst in september 2005 retour is gezonden met de handtekening van de verkoper eronder. Onduidelijk is op welke datum de verkoper de overeenkomst heeft ondertekend. Duidelijk is wel dat de overeenkomst pas in september 2005 is gesloten. Op 4 maart 2008 verleent het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant zijn goedkeuring aan het door de raad op 20 augustus 2007 vastgestelde bestemmingsplan 'Rielse Park'. De belanghebbende dient op 18 november 2011 een verzoek in bij het college burgemeester en wethouders om tegemoetkoming in planschade als gevolg van het bestemmingsplan. Het college wijst het verzoek af op de grond dat de belanghebbende ten tijde van het tot stand komen van de koop, in september 2005, op de hoogte had kunnen zijn van de aanstaande voor het perceel nadelige planologische wijziging. De rechtbank gaat niet mee in de redenering van het college en acht het moment waarop de koper de koopovereenkomst tekent doorslaggevend. De Afdeling sanctioneert dit oordeel.

De Afdeling overweegt dat de belanghebbende akkoord ging met de koopprijs op het moment dat hij de koopovereenkomst tekende. Op dat moment kon hij geen rekening houden met de voor het perceel nadelige planologische ontwikkeling die bleek uit het daags daarna ter inzage gelegde voorontwerpbestemmingsplan. Van voorzienbaarheid was op dat moment dus geen sprake. Dat de

belanghebbende op grond van artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek ('BW') de mogelijkheid van ontbinding had en dat de koopovereenkomst eerst bindend was nadat ook de verkoper tekende doet daar volgens de Afdeling niet aan af.

3. In het planschaderecht wordt als uitgangspunt genomen, dat een redelijk denkend en handelend koper het risico dat een planologische situatie in de toekomst in nadelig opzicht zou kunnen veranderen verdisconteert in de koopprijs.² Sinds de *Zederik*-uitspraken van 2 oktober 2013 maakt dit uitgangspunt vast onderdeel uit van de standaardoverweging van de Afdeling over voorzienbaarheid.³ De hier behandelde uitspraak borduurt voort op dit uitgangspunt.

Bij het sluiten van een koopovereenkomst zijn grofweg twee scenario's denkbaar. De koper tekent eerst of de verkoper tekent eerst. De feiten in deze uitspraak laten zien dat tussen de momenten waarop koper en verkoper tekenen behoorlijke tijd kan liggen. Volgens de Afdeling is het peilmoment voor actieve risicoaanvaarding niet het moment van eigendomsoverdracht, het moment waarop de koopovereenkomst wordt gesloten, noch het moment waarop de verkoper tekent. Het moment waarop de koper tekent is bepalend. Dit past in de benadering dat een koper een planologische verslechtering moet kunnen meenemen in de onderhandelingen over de koopprijs (en de overige voorwaarden van de koopovereenkomst). Deze uitspraak beantwoordt niet direct wat het peilmoment is bij overeenkomsten met meer dan één kopende partij. Het is in theorie mogelijk dat één koper eerst tekent, dan de verkoper en ten slotte een tweede koper. Gelet op de nadruk die de Afdeling legt bij het moment waarop een redelijk 'denkend' en 'handelend' koper 'beslissingen' neemt ten aanzien van de koopprijs, lijkt verdedigbaar dat het peilmoment in de geschetste situatie voor iedere afzonderlijke koper is gelegen op het moment waarop deze zijn eigen handtekening zet. Het is overigens niet altijd duidelijk geweest wat

het peilmoment is voor actieve risicoaanvaarding. Hoewel in de meeste literatuur en jurisprudentie steeds wordt gerefereerd aan het moment van 'aankoop', is dat begrip verschillend ingevuld. Volgens sommige auteurs is het moment van levering c.q. eigendomsoverdracht relevant (Koeman e.a. 1989, Van Zundert 1993, Van Ravels 2002)⁴, wat ook in relatief recente rechtspraak nog is aangenomen.⁵ Andere, meer recente auteurs houden aan het moment waarop de koopovereenkomst tot stand komt of refereren aan het moment van aankoop (Van den Broek 2002, Dijkshoorn 2011, Van Buuren e.a. 2014, Van den Broek 2014).⁶

4. Wij vragen ons af of het peilmoment niet nog op een eerder moment kan worden gesteld. Vóór ondertekening van de koopovereenkomst kan immers mondeling of schriftelijk overeenstemming bestaan over de koopprijs of andere koopvoorwaarden, waarbij een planologische verslechtering kan worden meegenomen door de koper. Wij zien argumenten voor en tegen een dergelijke benadering. Ingevolge artikel 7:2 lid 1 BW is bij de koop van een onroerende zaak door een natuurlijk persoon (consumentenkoop) sprake van wilsovereenstemming op het moment dat koper en verkoper de schriftelijke koopovereenkomst hebben gesloten. De parlementaire geschiedenis bij dit artikel vermeldt dat opeenvolgende aktes, en daarom ook een briefwisseling (en in het verlengde daarvan een e-mailwisseling), niet aan het schriftelijkheidsvereiste voldoen.⁷ Ook eerdere mondelinge wilsovereenstemmingen zijn dan (bij consumentenkoop) op grond van artikel 3:39 BW nietig, nu deze niet voldoen aan het wettelijk voorgeschreven vormvereiste van schriftelijkheid voor de koop van onroerende zaken.⁸ Is de verkoper een natuurlijk persoon, dan kan deze niet worden gedwongen medewerking te verlenen aan schriftelijke vastlegging van een bereikte mondelinge wilsovereenstemming.⁹

De Afdeling sluit voor het peilmoment aldus niet

2 G.M. van den Broek onder ABRvS 21 december 2011, AB 2012/327 (*Planschade Nieuwerkerk*).

3 ABRvS 2 oktober, ECLI:NL:RVS:2013:1381 (*Planschade Zederik I*); ABRvS 2 oktober 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1408 (*Planschade Zederik II*); zie voorts ABRvS 18 september 2013, TBR 2013/188 m.nt. H.P. Wiersema (*Planschade Westervoort*).

4 N.S.J. Koeman, B.K. Olivier & H. Troostwijk, *Bestemmingsplan en privaatrecht*, Deventer: Kluwer 1989, p. 116-117; J.W. van Zundert, *Bestuursschaderecht*, Zwolle: W.E.J. Tjeenk Willink 1993, p. 49; B.P.M. van Ravels, *Nadeelcompensatie en andere vergoedingen in de waterstaatszorg*, in: J.E. Hoitink, G.E. van Maanen, B.P.M. van Ravels, B.J. Schueler, *Schadevergoeding bij rechtmatige overheidsdaad*, VAR-reeks 128, BJu: Den Haag 2002, p. 395. Zie ook de boeiende beschrijving van Tjepkema van de rechtspraak van het EU Hof van Justitie, in: M.K.G. Tjepkema, *Nadeelcompensatie op basis van het égalitébeginsel*, Kluwer: Deventer 2010, p. 670-671.

5 ABRvS 26 september 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX8294; Rb. Alkmaar 2 juli 2007, ECLI:NL:RBALK:2007:BD8927, Rb. Leeuwarden 12 juli 2004, ECLI:NL:RBLEE:2004:AQ1258, ABRvS 26 september 2001, ECLI:NL:RVS:2001:AD4378.

6 G.M. van den Broek, *Planschadevergoeding. Het recht op schadevergoeding bij wijziging van het planologisch regime* (diss. Utrecht), Deventer: Kluwer 2002, p. 206; W. Dijkshoorn, *Planschaderecht en privaatrechtelijke schadevergoedingsrecht*, Den Haag: BJu 2011, p. 112; P.J.J. van Buuren, A.A.J. de Gier, A.G.A. Nijmeijer, J. Robbe, *Hoofdlijnen ruimtelijk bestuursrecht*, Deventer: Kluwer 2014, p. 269; G.M. van den Broek, *Planschadevergoeding: de omwenteling*, O&A 2014/26.

7 *Kamerstukken I* 2002/03, 23 095, nr. 38a, p. 5-6.

8 H.W. Heyman & S.E. Bartels, *Vastgoedtransacties, Koop*, BJu: Den Haag 2012, p. 179-180.

9 HR 9 december 2011, ECLI:NL:HR:2011:BU7412, NJB 2012/25; H.W. Heyman & S.E. Bartels, *Vastgoedtransacties, Koop*, BJu: Den Haag 2012, p. 182-183.

aan bij het in het BW voorgeschreven moment van wilsovereenstemming bij consumentenkoop van onroerende goederen. Bij enkele ondertekening door de koper in die gevallen is immers nog geen sprake van wilsovereenstemming en van een rechtsgeldige koopovereenkomst; de koop is nietig. Daarbij merken wij op dat deze uitspraak mede is gedaan door mr. G. Snijders, raadsheer in de civiele kamer van de Hoge Raad en staatsraad in buitengewone dienst ('verbindingsofficier') bij de Afdeling.¹⁰ Dit is dus een weloverwogen keuze van de Afdeling. Wij kunnen ons hierin vinden, getuige op de bijzondere aard van het planschaderecht en de eigen toets dat het moment waarop de koper beslissingen neemt over voorwaarden en koopprijs leidend is voor het kunnen aannemen van actieve risicoaanvaarding.

Dat de Afdeling geen aansluiting zoekt bij het BW betekent dat niet is uitgesloten dat er situaties zijn waarin het peilmoment nog vóór het moment van ondertekening door de koper kan liggen. Denk aan de situatie waarin partijen overeenstemming hebben bereikt over de koopprijs en naar aanleiding daarvan afspreken over te gaan tot schriftelijke vastlegging in een koopovereenkomst. Aansluiting zou ook kunnen worden gezocht bij het leerstuk van 'precontractuele goede trouw'.

Bij vastgoedtransacties tussen professionele partijen, althans waarbij de koper geen natuurlijk persoon is, kan door briefwisselingen of mondelinge wilsovereenstemming onder omstandigheden sprake zijn van precontractuele gebondenheid.¹¹ De professionele verkoper kan gehouden zijn een koopovereenkomst tot stand te brengen door mee te werken aan het opmaken en ondertekenen van een koopakte. Onder zeer bijzondere omstandigheden kan de professionele verkoper zodanig gebonden zijn dat hij schadevergoeding verschuldigd is aan de koper.¹² Is de koper een professionele partij, dan kan wilsovereenstemming vóór de totstandkoming van een koopovereenkomst leiden tot een geldige koopovereenkomst waaraan partijen gebonden zijn. Artikel 7:2 lid 1 BW mist dan immers toepassing.¹³ In voorkomende gevallen van precontractuele gebondenheid lijkt verdedigbaar dat de professionele koper wordt geacht een kenbare planologische verslechtering te hebben verdisconteerd in de voorwaarden en/of koopprijs. In deze benadering zou voorzienbaarheid de koper

niet kunnen worden tegengeworpen als een negatieve planologische ontwikkeling bekend wordt na het moment waarop de gebondenheid ontstaat. Zou voorzienbaarheid wel kunnen worden tegengeworpen, dan betekent dat impliciet dat van de koper een 'onaanvaardbare afbreking van onderhandelingen' wordt verwacht teneinde bijvoorbeeld de koopprijs te verlagen.

Wij onderkennen dat precontractuele gebondenheid niet vaak wordt aangenomen en dat de voorgaande benadering voor wat betreft de bewijslevering ingewikkeld kan zijn. Het is voorts de vraag of de bestuursrechter zich in deze gevallen zal buigen over de vraag of en op welk moment sprake is van precontractuele gebondenheid. Mogelijk dat de Afdeling voor deze uitlegvrage dan verwijst naar de burgerlijke rechter zoals dat ook gebeurt bij het leerstuk van de evidente privaatrechtelijke belemmering voor de vaststelling van een bestemmingsplan.¹⁴ De redenering zou dan zijn dat de burgerlijke rechter de eerst aangewezen is om de vraag te beantwoorden of sprake is van precontractuele wilsovereenstemming. Komt de burgerlijke rechter tot het oordeel dat op een bepaalde datum voordat de koopovereenkomst werd getekend sprake was van precontractuele gebondenheid van de koper, dan zou dat moment kunnen worden gezien als peilmoment in het kader van de actieve risicoaanvaarding.

5. Deze uitspraak heeft consequenties voor de praktijk, met name voor situaties waarin het moment van aankoop en het moment waarop bijvoorbeeld¹⁵ concrete beleidsvoornemens bekend worden gemaakt elkaar in korte tijd opvolgen. Belanghebbenden die een aanvraag indienen om tegemoetkoming in planschade dienen op zoek te gaan naar de datum waarop zij de koopovereenkomst tekenden. Het belang van het bijschrijven van de datum van ondertekening bij de handtekening is in dit kader groot. Die datum zal ook anderszins kunnen worden onderbouwd, bijvoorbeeld door het overleggen van (e-mail)correspondentie waaruit blijkt op of rond welke datum werd getekend door de koper. Het valt voorts serieus te overwegen op zoek te gaan naar een nog eerder gelegen moment waarop de koper een beslissing nam over de voorwaarden en/of de koopprijs. Ook bestuursorganen zullen op zoek moeten naar de datum van ondertekening door de koper. Het vol-

10 NB: Staatsraad Snijders wees ook mede het eerdergenoemde arrest van de Hoge Raad van 9 december 2011 (ECLI:NL:HR:2011:BU7412, *NJB* 2012/25).

11 H.W. Heyman & S.E. Bartels, *Vastgoedtransacties, Koop*, BJu: Den Haag 2012, p. 183.

12 HR 9 december 2011, ECLI:NL:HR:2011:BU7412, *NJB* 2012/25.

13 H.W. Heyman & S.E. Bartels, *Vastgoedtransacties, Koop*, BJu: Den Haag 2012, p. 183.

14 Bijv. ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3811.

15 Zie ABRvS 18 september 2013, *TBR* 2013/188 m.nt. H.P. Wiersema (*Planschade Westervoort*). In die zaak waren ten tijde van de aankoop van een woning nog geen concrete beleidsvoornemens tot wijziging van de planologische situatie in de omgeving bekendgemaakt. De koper was echter ten tijde van de koop op de hoogte van plannen van de verkoper om bebouwing te realiseren in de omgeving en koper had in de koopovereenkomst alle consequenties daarvan aanvaard. De Afdeling nam actieve risicoaanvaarding aan.

staat daarbij niet te varen op data in de leveringsakte. De Afdeling oordeelde reeds in een uitspraak van 9 januari 2002 dat op het bestuursorgaan dat het verzoek om planschadevergoeding ontvangt een onderzoeksplicht rust zekerheid te verkrijgen over het peilmoment.¹⁶ In die zaak betekende dit dat van het bestuursorgaan mocht worden verwacht

dat hij een door de verzoeker als 'koopakte' ingezonden leveringsakte aan een nadere beschouwing had onderworpen in plaats van zonder meer de in de aanhef van die akte vermelde datum aan te zien als datum van de koop.

H.P. Wiersema en S.A.M. Vermeulen

16 ABRvS 9 januari 2002, nr. 200101720/1, BR 2002/174, p. 881 m.nt. P.C.E. van Wijmen (*Onderzoeksverplichting Heemstede*).

V. Grondbeleid

TBR 2014/208

Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 22 oktober 2014, No. 201309214/1/R3, ECLI:NL:RVS:2014:3776 (Anterieure overeenkomst / bestemmingsplan 'Kom Maarheeze', gemeente Cranendonck)

Mr. F.C.M.A. Michiels

Wro: art. 6.12 en art. 6.24

Een anterieure overeenkomst is vooralsnog niet tot stand gekomen. Omdat het kostenverhaal niet is verzekerd, voorziet het plan niet in de beoogde woningbouw. De Afdeling acht de enkele omstandigheid dat geen anterieure overeenkomst is gesloten op zichzelf onvoldoende om aan het perceel geen woonbestemming toe te kennen:

Met noot J.B. Mus, Red.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

2. Het plan voorziet in een actueel juridisch-plano-logisch kader voor de kom van Maarheeze.

3. Het beroep van appellanten is gericht tegen de bestemming "Agrarisch" voor het perceel gelegen aan 't Zandblauwtje te Maarheeze, kadastraal bekend gemeente Maarheeze, Sectie B, nummer

577. De raad heeft volgens hen ten onrechte hun plannen om op deze gronden vijf woningen te bouwen niet meegenomen in het plan. Appellanten voeren aan dat zij reeds bij hun inspraakreactie op het voorontwerpplan de ruimtelijke onderbouw 'Bestemmingsplan Zandblauwtje te Maarheeze' van het onderzoeksbureau Beusmans en Jansen hebben overgelegd met betrekking tot de beoogde vijf woningen. De raad heeft ingestemd met de ruimtelijke invulling van deze locatie, maar heeft de ontwikkeling niet opgenomen in het plan, omdat het kostenverhaal nog niet verzekerd zou zijn wegens het ontbreken van een anterieure overeenkomst en omdat het bouwplan nog niet ter inzage is gelegd voor omwonenden. In het feit dat geen anterieure overeenkomst was gesloten, noch in het feit dat omwonenden nog inzage dienden te krijgen in het bouwplan, kon de raad volgens appellanten aanleiding zien om het bouwplan niet mee te nemen in het voorliggende plan. Verder betogen zij dat, mede gelet op de tussen de gemeente en appellante a gesloten intentieovereenkomst en het gegeven dat woningbouw aan 't Zandblauwtje in gemeentelijke beleidsnota's wordt genoemd, het de raad wegens het vertrouwensbeginsel niet vrij stond om de beoogde woningbouw buiten dit plan te laten.

3.1. De raad neemt het standpunt in dat de bouwplannen van appellanten niet in het voorliggende plan konden worden meegenomen omdat met de aangeleverde onderzoeksrapporten nog onvoldoende inzicht werd geboden in de ruimtelijke en milieuhygiënische gevolgen en geen ruimtelijke afweging kon worden gemaakt. Hierbij stelt de raad dat de geluidbelasting op de gevel van de beoogde woningen niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor industrielawaai, maar dat appellanten niet door middel van een akoestisch onderzoek hebben aangetoond dat daaraan kan worden voldaan. Verder betoogt de raad dat de gemeente nog geen anterieure overeenkomst heeft gesloten met appellanten, zodat het kostenverhaal niet verzekerd is. Het vaststellen van