

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. A. de Bie, wonend te Valkenswaard,
2. de raad van de gemeente Valkenswaard,
appellanten,

en

het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 6 november 2012 heeft het college besloten aan de raad een aanwijzing te geven als bedoeld in artikel 3.8, zesde lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), ertoe strekkende dat de aanduiding "maximum aantal wooneenheden 3" en de vergroting van het bouwvlak aan de oostzijde op het perceel Zeelberg 72 geen deel blijven uitmaken van het bestemmingsplan "Zeelberg", zoals dat door de raad bij besluit van 27 september 2012 is vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben De Bie en de raad beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 2 juli 2013, waar De Bie, bijgestaan door ing. B.G.W. Bode, de raad, vertegenwoordigd door mr. M.C.L. Walta en B. Tax, beiden werkzaam bij de gemeente, en het college, vertegenwoordigd door mr. M.N.J. van der Stappen, werkzaam bij de provincie, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Het college heeft de bevoegdheid een reactieve aanwijzing te geven die het ter bescherming van provinciale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk acht. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het college in redelijkheid van de noodzaak van het geven van een reactieve aanwijzing heeft kunnen uitgaan. De Afdeling toetst de beslissing van het college om van de bevoegdheid gebruik te maken terughoudend. 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. De raad betoogt dat er geen provinciaal belang is dat een rol speelt bij de reactieve aanwijzing. De cultuurhistorie en het landschap in een stedelijk concentratiegebied, de economische uitvoerbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit zijn gemeentelijke belangen.

2.1. De reactieve aanwijzing strekt ertoe dat de aanduiding "maximum aantal wooneenheden 3" en de vergroting van het bouwvlak aan de oostzijde op het perceel Zeelberg 72 geen deel blijven uitmaken van het bestemmingsplan "Zeelberg".

Met de reactieve aanwijzing wordt beoogd de algemene regels uit de Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant (hierna: de verordening), die ingevolge artikel 4.1, tweede lid, van de Wro bij de vaststelling van een bestemmingsplan in acht moeten worden genomen, te handhaven. Mede gelet op het bepaalde in artikel 3.8, zesde lid, gelezen in samenhang met artikel 4.2, eerste lid, van de Wro en onder verwijzing naar de geschiedenis van de totstandkoming van de Wro, die wat betreft het begrip 'provinciale belangen' reeds is uiteengezet in de uitspraak van 20 oktober 2010, in zaak nr. 200910210/1/R1 (www.raadvanstate.nl), en

de uitspraak van 16 februari 2011 in zaak nr. 201005138/1/R3 (www.raadvanstate.nl), valt niet in te zien dat het provinciebestuur zich niet in redelijkheid het belang van het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden in de provincie, alsmede het belang nieuwbouw van woningen buiten bestaand stedelijk gebied te voorkomen, als provinciaal belang heeft kunnen aantrekken. Het betoog faalt.

3. De raad en De Bie, die woont op het perceel Zeelberg 72, kunnen zich niet verenigen met de reactieve aanwijzing. De Bie betoogt dat er geen sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling of versterking van het buitengebied. Het gaat om bestaande bebouwing die gesplitst wordt in drie geschakelde woningen met een kleine uitbreiding van vijf meter. Derhalve is er geen sprake van nieuwbouw, maar van verbouw met behoud van het cultuurhistorisch karakter. Om deze reden is de in de verordening opgenomen uitzondering, indien al sprake is van nieuwbouw, van toepassing. Voorts betoogt De Bie dat hij door de reactieve aanwijzing grote schade zal lijden. De splitsing in drie woningen is nodig, omdat splitsing in twee woningen onhaalbaar en ongewenst is. Ten slotte betoogt De Bie dat de raad zijn standpunt ten onrechte niet bij het college naar voren heeft kunnen brengen.

De raad betoogt dat ten onrechte de stringente regeling in de verordening met betrekking tot agrarisch gebied is toegepast, te meer omdat hierin en in de provinciale Structuurvisie het gebied rondom Zeelberg 72 is getypeerd als "zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied". Voorts ligt Zeelberg 72 volgens het Kruiemelgevallenbeleid van de gemeente Valkenswaard in de bebouwde kom en niet in het buitengebied. Er is sprake van herstructurering en inbreiding. Verder betoogt de raad dat de cultuurhistorische waarden en de kwaliteitsverbetering van het landschap zijn gewaarborgd door middel van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" en de Welstandsnota.

3.1. Het college heeft aan de reactieve aanwijzing ten grondslag gelegd dat ingevolge de verordening de vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk is, doch dat het plan, teneinde nog een extra woning te kunnen realiseren, tevens voorziet in uitbreiding van de bestaande langgevelboerderij, hetgeen in strijd is met artikel 11.1, eerste en derde lid, van de verordening. Verder bevat het plan geen verantwoording als bedoeld in artikel 11.1, vijfde lid, en artikel 2.2, eerste lid, van de verordening, waaruit blijkt dat een goede landschappelijke inpassing is verzekerd en een kwaliteitsverbetering van het landschap wordt bereikt. Overigens maakt het plan volgens het college ook de bouw van een derde, vrijstaande woning mogelijk dan wel een uitbreiding van de bestaande langgevelboerderij zonder dat hiermee een extra woning wordt gerealiseerd.

3.2. In het bestemmingsplan "Zeelberg" zijn aan het perceel Zeelberg 72 de bestemming "Wonen" en de aanduidingen "cultuurhistorische waarden" en "specifieke bouwaanduiding - langgevelboerderij" toegekend en is door middel van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" het aantal toegelaten woningen vastgesteld op 3.

Ingevolge artikel 10, lid 10.1, aanhef en onder a, van de regels van het plan zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor wonen.

Ingevolge lid 10.2, onder 10.2.1, aanhef en onder c, mag het aantal woningen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximaal aantal wooneenheden" is aangegeven.

Ingevolge het bepaalde onder e is het niet toegestaan om hoofdgebouwen te splitsen in meerdere woningen.

Ingevolge lid 10.3, onder 10.3.3, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – langgevelboerderij" afwijken van het bepaalde in lid 10.2, onder 10.2.1, aanhef en onder e, voor het splitsen van langgevelboerderijen tot maximaal twee woningen, mits dit stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt bevonden.

3.3. Ingevolge artikel 1.1, onder 72, van de verordening wordt onder een ruimtelijke ontwikkeling verstaan: bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist.

Ingevolge artikel 1.2, vijfde lid, geldt in geval meerdere bepalingen van deze verordening gelijktijdig van toepassing zijn, bij tegenstrijdigheid de meest beperkende bepaling tenzij in deze verordening anders is bepaald.

Ingevolge artikel 2.2, eerste lid, bevat een bestemmingsplan een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

Hoofdstuk 11 stelt algemene regels met betrekking tot niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied.

Ingevolge artikel 11.1, eerste lid, aanhef en onder a, stelt een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, met inbegrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, regels ter voorkoming van nieuwbouw van één of meer woningen of solitaire recreatiewoningen.

Ingevolge het derde lid, aanhef en onder b, kan een bestemmingsplan in afwijking van het eerste lid onder andere voorzien in de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mits deze vestiging of splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.

Ingevolge het vijfde lid bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid dat voorziet in de vergroting van een of meer woningen een verantwoording waaruit blijkt dat het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van deze vergroting te verzekeren, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.2 in verband met de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.4. De Afdeling stelt vast dat het bouwvlak van de langgevelboerderij in het ontwerpplan samenviel met de feitelijk bestaande situatie, doch bij de vaststelling van het plan is vergroot teneinde de langgevelboerderij in drie woningen te kunnen splitsen.

Op de bij de verordening behorende kaarten ligt het perceel Zeelberg 72 zowel in "Agrarisch gebied", als in het "Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied". De bepalingen over "Agrarisch gebied" bevatten de meest beperkende bepalingen voor het perceel, zodat deze regels ingevolge artikel 1.2, vijfde lid, van de verordening in dit geval moeten worden toegepast. Dat het perceel in de provinciale Structuurvisie is aangewezen als "zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied" en volgens het gemeentelijk Kruiemelgevallenbeleid in de bebouwde kom ligt, is geen reden de desbetreffende regels in hoofdstuk 11, die betrekking hebben op het agrarisch gebied, buiten toepassing te laten.

3.5. Ingevolge artikel 10, lid 10.3, onder 10.3.3, van de planregels is het met betrekking tot een langgevelboerderij mogelijk door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het verbod om het hoofdgebouw te splitsen in meerdere woningen. Omdat langgevelboerderijen volgens het college beeldbepalend zijn voor Noord-Brabant, sluit dit aan bij hetgeen bepaald is in artikel 11.1, derde lid, onder b, van de verordening, waarbij ten behoeve van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing een uitzondering is opgenomen op het verbod om nieuwe woningen toe te staan in het buitengebied. Uit deze bepaling van de verordening volgt echter ook dat de extra woning uitsluitend binnen de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag worden gerealiseerd. Uitbreiding van deze bebouwing is, hoe gering ook, niet toegestaan, omdat deze afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde ervan. Dat de langgevelboerderij in het plan is voorzien van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" en dat in de Welstandsnota specifiek voor Zeelberg eisen zijn opgenomen die zien op renovatie of (vervangende) nieuwbouw, maakt dit niet anders. In dit geval staat het bestemmingsplan uitbreiding van de bestaande langgevelboerderij toe. Gelet hierop heeft het college zich terecht op het standpunt gesteld dat het plan in zoverre in strijd is met artikel 11.1, eerste en derde lid, van de verordening.

3.6. Voorts is het standpunt van het college dat het plan geen verantwoording bevat als bedoeld in artikel 11, vijfde lid, van de verordening, juist.

3.7. Over het betoog van De Bie dat de raad vooraf niet is gehoord over de reactieve aanwijzing en zijn standpunt niet bij het college naar voren heeft kunnen brengen, overweegt de Afdeling dat uit artikel 4.2, eerste lid, van de Wro volgt dat het college een aanwijzing kan geven aan de raad indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. In deze wet is niet voorzien in de mogelijkheid voor de raad om voorafgaand aan het besluit tot het geven van een reactieve aanwijzing zijn standpunt kenbaar te maken bij het college. Het betoog faalt.

4. Gelet op het voorgaande zijn de beroepen ongegrond.

5. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. M.G.J. Parkins-de Vin, voorzitter, en
mr. M.A.A. Mondt-Schouten en mr. R. Uylenburg, leden, in
tegenwoordigheid van mr. F.W.M. Kooijman, ambtenaar van staat.

w.g. Parkins-de Vin
voorzitter

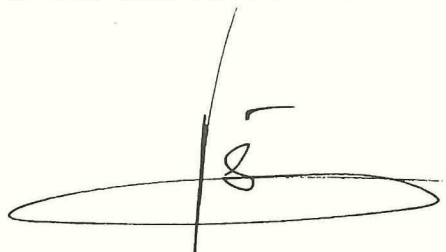
w.g. Kooijman
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 6 november 2013

177-774.

Verzonden: 6 november 2013

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line crossing through them.

mr. H.H.C. Visser

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. C.M. School-van der Stappen, wonend te Valkenswaard,
 2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Van Lierop Eindhoven B.V. (hierna: Van Lierop), gevestigd te Valkenswaard,
- appellanten,

en

de raad van de gemeente Valkenswaard,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 27 september 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Zeelberg" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben School-van der Stappen en Van Lierop beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 2 juli 2013, waar School-van der Stappen, vertegenwoordigd door J.L.G.M. Bogaerts en A.E.M. School, Van Lierop, vertegenwoordigd door mr. R. Stiekema, advocaat te 's-Hertogenbosch, P.A.M. van Lierop en P.G. Geldens, en de raad, vertegenwoordigd door mr. M.C.L. Walta en B. Tax, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Bij het vaststellen 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 bestemmingsplan heeft tot doel de bestaande, feitelijke situatie in een actuele juridisch-planologische regeling vast te leggen en is voornamelijk conserverend van aard.

Het beroep van School-van der Stappen

3. School-van der Stappen, die woont op het perceel Zeelberg 37, betoogt dat de raad ten onrechte niet, zoals in het vorige bestemmingsplan "Schaapsloop 2", de bouw van een tweede woning op dit perceel mogelijk heeft gemaakt. In februari 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de bouw van één extra woning. Voorts stelt School-van der Stappen dat het perceel zijn waarde in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: WOZ) onder meer aan deze extra bouwmogelijkheid ontleent. Verder stelt School-van der Stappen dat één extra woning geen wezenlijke inbreuk maakt op het woningbouwcontingent en het karakter van de buurtschap niet zal aantasten. Hierbij brengt School-van der Stappen naar voren dat splitsing van langgevelboerderijen in twee woningen wel is toegestaan. Ten slotte betoogt School-van der Stappen dat de raad de belangen onvoldoende heeft afgewogen.

4. Volgens de raad is het bouwen van een extra woning op het perceel in het plan niet mogelijk gemaakt, omdat het niet gaat om een langgevelboerderij. Alleen langgevelboerderijen komen ingevolge het plan voor splitsing in aanmerking. Voorts stelt de raad dat het college van burgemeester en wethouders in februari 2006 heeft ingestemd met het bouwen van één extra woning op het perceel, maar dat hieraan nimmer gevolg is gegeven. Bovendien wordt de bouw van een extra woning stedenbouwkundig ongewenst geacht. Verder stelt de raad dat de toename van de woningbouwvoorraad beperkt moet blijven vanwege het woningbouwcontingent van de provincie.

5. In het plan heeft het perceel Zeelberg 37 de bestemming "Wonen". Ter plaatse is slechts één woning toegelaten. Ingevolge artikel 10, lid 10.2, onder 10.2.1, aanhef en onder e, van de planregels is het niet toegestaan om hoofdgebouwen te splitsen in meerdere woningen. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – langgevelboerderij" kan het bevoegd gezag ingevolge lid 10.3, onder 10.3.3, een omgevingsvergunning verlenen om hiervan af te wijken voor het splitsen in maximaal twee woningen, mits dit stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt bevonden. Uit de stukken blijkt dat de raad het splitsen van hoofdgebouwen, met uitzondering van langgevelboerderijen, wil tegengaan, omdat hierdoor het cultuurhistorisch waardevol karakter van de buurtschap Zeelberg kan worden aangetast.

5.1. De Afdeling overweegt dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. De omstandigheid dat het vorige bestemmingsplan zich niet verzette tegen het bouwen van een extra woning op het perceel, laat onverlet dat in het kader van het vaststellen van een bestemmingsplan alle betrokken belangen behoren te worden afgewogen, waarbij wordt gezien in hoeverre het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling neemt in aanmerking dat het verzoek van School-van der Stappen om op het perceel een extra woning te realiseren, waarmee het college van burgemeester en wethouders in februari 2006 heeft ingestemd, geen concreet bouwplan betrof, maar slechts een principeverzoek. In verband hiermee behoefde de raad bij de vaststelling van het plan aan de beslissing op dit verzoek geen overwegende betekenis toe te kennen. In dit geval komt de beoogde extra woning op het perceel achter de bestaande woning te staan, hetgeen de raad uit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst heeft kunnen achten.

5.2. Met betrekking tot de verhouding tot de waarde in het kader van de WOZ, wat daar ook van zij, overweegt de Afdeling dat de waardevaststelling in het kader van de WOZ niet relevant is bij het toekennen van een bestemming in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

5.3. Het woningbouwprogramma van Valkenswaard is voor de jaren 2011-2020 vastgesteld door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven.

In dit programma zijn alle woningbouwprojecten opgenomen die in de gemeente in ontwikkeling zijn. Gelet op het aantal woningen van deze projecten, neemt de raad het standpunt in dat toevoeging van extra woningen, behoudens de afwijkmogelijkheid voor splitsing van langgevelboerderijen, beperkt moet blijven. De Afdeling acht dit standpunt van de raad niet onredelijk, in aanmerking genomen dat het toekennen van een extra woning op het perceel een ongewenste precedentwerking kan hebben.

5.4. Ten aanzien van de door School-van der Stappen gemaakte vergelijking met langgevelboerderijen heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat uitsluitend langgevelboerderijen die als zodanig zijn aangeduid, voor splitsing in maximaal twee woningen in aanmerking komen teneinde deze voor Zeelberg kenmerkende gebouwen zo veel mogelijk te kunnen behouden. De Afdeling acht dit onderscheid met andere hoofdgebouwen niet onredelijk.

5.5. Gelet op het voorgaande, is het beroep van School-van der Stappen ongegrond.

Het beroep van Van Lierop

6. Van Lierop, die eigenaar is van het perceel Zeelberg 41a, heeft bezwaren tegen het hierop betrekking hebbende plandeel met de bestemming "Agrarisch met waarden" en de functieaanduiding "manege", omdat het vrijwel onmogelijk is ter plaatse een manege te exploiteren en in verband hiermee in het plan ten onrechte niet is voorzien in woningbouw. Daartoe voert zij aan dat de manege die destijds op het perceel gevestigd was, geur- en geluidsoverlast voor de bewoners van nabijgelegen woningen veroorzaakte, dat in verband hiermee de exploitatie van de manege is beëindigd en dat de manege inmiddels is gesloopt. In ruil hiervoor heeft het gemeentebestuur, naar Van Lierop stelt, haar in het verleden toezeggingen gedaan om op het perceel drie nieuwe woningen te bouwen en de reeds bestaande voormalige bedrijfswoning te handhaven.

7. De raad stelt zich op het standpunt dat het gaat om een conserverend bestemmingsplan waarin de feitelijk bestaande situatie wordt vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen kunnen niet meegenomen worden. Er is geen overeenstemming over of definitieve uitwerking van de door Van Lierop beoogde woningbouwontwikkeling. Verder stelt de raad dat de toename van de woningbouwvoorraad beperkt moet blijven, gelet op het beperkte woningbouwcontingent.

8. De raad heeft het perceel overeenkomstig het vorige bestemmingsplan "Schaapsloop 2" bestemd voor een manege. De Afdeling overweegt dat, gelet op het feit dat de manege reeds ten tijde van het bestreden besluit haar activiteiten ter plaatse had beëindigd en de bebouwing inmiddels is gesloopt, de feitelijke situatie niet meer overeenkomt met de in het plan voorziene situatie. Verder is niet aannemelijk geworden dat het perceel binnen de planperiode weer in gebruik zal worden genomen als manege. Gelet op het voorgaande heeft de raad er niet in redelijkheid

voor kunnen kiezen om de bestemming van het vorige plan te handhaven. Het lag in dit geval in het kader van een goede ruimtelijke ordening op de weg van de raad om te onderzoeken welke bestemming ter plaatse passend en uitvoerbaar is en daarbij had de raad de hiervoor vermelde omstandigheden moeten betrekken. Anders dan Van Lierop betoogt, betekent dit echter niet dat de raad er in dit geval zonder meer voor had moeten kiezen om de door haar beoogde woningbouw in het plan mogelijk te maken. Daarbij is van belang dat ten tijde van de vaststelling van het plan geen overeenstemming was bereikt over het aantal woningen en de bestaande bedrijfswoning en dat Van Lierop niet aannemelijk heeft gemaakt dat door of namens de raad verwachtingen zijn gewekt dat het plan in de door haar beoogde woningbouw zou voorzien.

8.1. In hetgeen Van Lierop heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Agrarisch met waarden" en de functieaanduiding "manege" dat ziet op de Zeelberg 41a in Valkenswaard, niet berust op een deugdelijke motivering en is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het beroep is gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) te worden vernietigd.

De Afdeling ziet aanleiding om overeenkomstig artikel 8:72, vierde lid, onder a, van de Awb, zoals dit luidde ten tijde van belang, de raad op te dragen met inachtneming van deze uitspraak in zoverre een nieuw plan vast te stellen. Daartoe zal de Afdeling een termijn stellen.

Proceskosten

9. Ten aanzien van School-van der Stappen bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

Ten aanzien van Van Lierop dient de raad op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Van Lierop Eindhoven B.V. gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Valkenswaard van 27 september 2012, waarbij het bestemmingsplan "Zeelberg" is vastgesteld, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Agrarisch met waarden" en de functieaanduiding "manege", dat ziet op de Zeelberg 41a in Valkenswaard;
- III. draagt de raad van de gemeente Valkenswaard op om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw plan, voor zover het plan is vernietigd, vast te stellen en dit vervolgens op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen;
- IV. verklaart het beroep van C.M. School-van der Stappen ongegrond;
- V. veroordeelt de raad van de gemeente Valkenswaard tot vergoeding van de bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Van Lierop Eindhoven B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 944,00 (zegge: negenhonderdvierenveertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- VI. gelast dat de raad van de gemeente Valkenswaard aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Van Lierop Eindhoven B.V. het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 310,00 (zegge: driehonderdtien euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. M.G.J. Parkins-de Vin, voorzitter, en mr. M.A.A. Mondt-Schouten en mr. R. Uylenburg, leden, in tegenwoordigheid van mr. F.W.M. Kooijman, ambtenaar van staat.

w.g. Parkins-de Vin
voorzitter

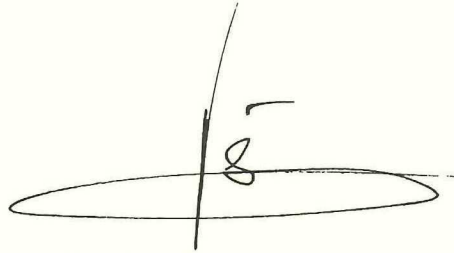
w.g. Kooijman
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 6 november 2013

177-774.

Verzonden: 6 november 2013

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink. It features a large, horizontal oval loop. A vertical line crosses the middle of the oval. To the right of the vertical line, there is a small, stylized mark that resembles a lowercase 'e' or a similar character.

mr. H.H.C. Visser