

Uitspraak 201604427/1/R2

Datum van uitspraak: woensdag 5 juli 2017

Tegen: de raad van de gemeente Roosendaal

Proceduresoort: Tussenuitspraak/bestuurlijke lus

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Noord-Brabant

ECLI: **ECLI:NL:RVS:2017:1784**

201604427/1/R2.

Datum uitspraak: 5 juli 2017

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak onderscheidenlijk tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) in het geding tussen:

1. [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B], beiden wonend te Wouw, gemeente Roosendaal,
2. [appellant sub 2], wonend te Wouw, gemeente Roosendaal,
3. [appellant sub 3], wonend te Wouw, gemeente Roosendaal,
4. [appellant sub 4A], wonend te Fijnaart, gemeente Moerdijk en [appellante sub 4B], wonend te Wouw, gemeente Roosendaal, (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 4])
5. [appellant sub 5A] en [appellante sub 5B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 5]), beiden wonend te Wouw, gemeente Roosendaal,

en

de raad van de gemeente Roosendaal,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 24 maart 2016 heeft de raad het bestemmingsplan "Bulkstraat" vastgesteld

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B], [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 4] en [appellant sub 5] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De raad, [appellant sub 3] en [appellant sub 2] hebben nadere stukken ingediend.

Naar aanleiding van het beroep van [appellant sub 3] heeft de Afdeling de raad verzocht de exploitatieopzet van het plan over te leggen. De raad heeft daarop dit stuk overgelegd en verzocht om gedeeltelijke geheimhouding van dit stuk. De Afdeling heeft in andere samenstelling de verzochte beperking van de kennisneming van het stuk gerechtvaardigd geacht en [appellant sub 3] gevraagd om toestemming, als

bedoeld in artikel 8:29, vijfde lid, van de Awb. Deze toestemming is verleend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 31 mei 2017, waar [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B], vertegenwoordigd door mr. H. Martens, rechtsbijstandverlener te Assen, [appellant sub 2], bijgestaan door mr. M. van Hoorne, rechtsbijstandverlener te Roermond, en [gemachtigde], [appellant sub 3], bijgestaan door mr. E. Gadzo, advocaat te Bergen op Zoom, [appellant sub 4], vertegenwoordigd door D.J.L.J. van Dun, rechtsbijstandverlener te Best, en ing. F.G.M. Michielsen, [appellant sub 5] en de raad, vertegenwoordigd door mr. J.C.P.J.M. Vergouwen, ing. R.E.S.S.S. Vliex, B. Timmen, A.M.C.G. Sep en P.I. van Kempen, zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plan voorziet in een gebied met een grootte van ongeveer 5 ha ten zuiden van de Bulkstraat in Wouw in de ontwikkeling van 40 woningen en een aantal woon-werkkavels. Het plan voorziet tevens in de aanleg van groen, water en een nieuwe verkeersroute. De gronden in het plangebied zijn thans met name voor agrarische doeleinden in gebruik. In het plangebied staan ook enkele woningen. Het grootste deel van het plangebied ligt ten noorden van de spoorlijn Roosendaal-Bergen op Zoom. Het perceel aan de Plantagebaan 61B dat ten zuiden van de spoorlijn ligt, is ook opgenomen in het plangebied. Op dit perceel was voorheen een pluimveebedrijf gevestigd. Het plan maakt op dit perceel de ontwikkeling van een bedrijf in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten mogelijk.

[appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] en [appellant sub 3] wonen ten noorden van het plangebied in de straat de Gierelaar. Zij hebben onder meer aangevoerd dat het plan ten onrechte stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, terwijl daaraan geen behoefte bestaat en er alternatieve locaties zijn binnen bestaand stedelijk gebied. [appellant sub 2] en [appellant sub 5] wonen in het plangebied aan de [locatie 1] respectievelijk [locatie 2]. Zij vrezen dat het plan zal leiden tot wateroverlast op hun percelen. Ook [appellant sub 3] vreest voor wateroverlast. [appellant sub 4] is eigenaar van gronden in het plangebied. Volgens hem heeft de raad aan die gronden ten onrechte geen bestemming "Wonen" toegekend vanwege de oneigenlijke reden dat de gemeente met hem geen overeenstemming heeft kunnen bereiken over verwerving van zijn perceel.

Intrekking

2. [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] hebben ter zitting hun beroep voor zover dat is gericht tegen het plandeel voor het perceel Plantagebaan 61B ingetrokken. Voorts hebben [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] ter zitting hun beroepsgronden dat het plan in strijd is met artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant (hierna: de Verordening) en dat onzeker is of binnen de geluidzone woningen kunnen worden gerealiseerd, ingetrokken.

[appellant sub 3] heeft ter zitting zijn beroepsgronden dat geen behoefte bestaat aan de in het plan voorziene woningen en dat de realisatie van de voorziene woningen ten onrechte afhankelijk is gesteld van een onzekere toekomstige gebeurtenis ingetrokken. Ook heeft [appellant sub 3] ter zitting zijn beroepsgrond ten aanzien van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotop" ingetrokken.

[appellant sub 2] heeft ter zitting zijn beroepsgrond dat de opmerkingen van het waterschap over de waterparagraaf ten onrechte niet ter inzage zijn gelegd, ingetrokken.

[appellant sub 4] heeft ter zitting zijn beroepsgrond dat het plan is vastgesteld in strijd met de Natuurbeschermingswet 1998 ingetrokken.

Ontvankelijkheid

2.1. Het beroep van [appellant sub 3] is onder meer gericht tegen het plandeel voor het perceel Plantagebaan 61B. De afstand van zijn perceel tot dat plandeel is meer dan 300 m. Mede gelet op de aard en

omvang van de ruimtelijke ontwikkelingen die binnen dit gedeelte van het plangebied mogelijk worden gemaakt, is deze afstand naar het oordeel van de Afdeling te groot om een rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken belang te kunnen aannemen. Weliswaar heeft [appellant sub 3] vanaf zijn perceel zicht op het perceel Plantagebaan 61B, maar dat zicht is van zeer geringe betekenis. Ten noorden van de spoorlijn staat een bomerij die het zicht vanaf het perceel van [appellant sub 3] op het perceel Plantagebaan 61B vrijwel geheel belemmert. [appellant sub 3] heeft niet aangevoerd dat hij andere ruimtelijke effecten dan gevolgen voor zijn zicht zal ondervinden in verband waarmee zou moeten worden geoordeeld dat ondanks deze afstand een objectief en persoonlijk belang van hem rechtstreeks door het plandeel voor het perceel Plantagebaan 61B zou worden geraakt.

De conclusie is dat [appellant sub 3] geen belanghebbende is bij het plandeel voor het perceel Plantagebaan 61B als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Awb en dat hij daartegen ingevolge artikel 8:1 van de Awb, in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb, geen beroep kan instellen.

Het beroep van [appellant sub 3] is in zoverre niet-ontvankelijk.

Toetsingskader

3. 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.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

Behoefteonderzoek

4. [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] en [appellant sub 3] betogen dat het plan in strijd is met de artikelen 4.2 en 4.3 van de Verordening en artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro), omdat het plan stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt. [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] voeren daartoe aan dat niet is aangetoond dat behoefte bestaat aan de voorziene ontwikkelingen, omdat in het verrichte onderzoek naar de behoefte gegevens over Wouw ontbreken. Volgens hen is de behoefte aan woningen van het type dorps woonmilieu ten onrechte alleen onderbouwd op basis van algemene landelijke gegevens en ontbreekt onderzoek of ter plaatse behoefte bestaat aan dergelijke woningen. Zij wijzen er ook op dat er in Heerle een bouwplan is voor 48 woningen, maar dat daarvan sinds 2011 maar twee woningen zijn gebouwd. [appellant sub 3] voert aan dat in het behoefteonderzoek de behoefte aan woon-werkkavels alleen gebaseerd is op zeer algemene gegevens. Hij wijst er daarbij op dat in Roosendaal sinds 2012 zeven woon-werkkavels worden aangeboden, maar dat er daarvan tot nu toe maar twee zijn verkocht.

4.1. Volgens de raad volgt uit het rapport "Ladderonderbouwing Bulkstraat Wouw" van 19 januari 2016 (hierna: het behoefteonderzoek) dat behoefte bestaat aan de voorziene ontwikkelingen.

4.2. Artikel 4.2 van de Verordening luidt: "Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied."

Artikel 4.3 luidt: "1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;

b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:

a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;

b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt."

Artikel 8.1, eerste lid luidt: "1. In afwijking van artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) en artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' voorzien in een stedelijke ontwikkeling."

[...]"

Het vierde lid luidt: "4. Op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid zijn de bepalingen uit artikel 4.3 tot en met artikel 4.11 van overeenkomstige toepassing."

Het plangebied ten noorden van de spoorlijn is op de kaart behorende bij de Verordening aangewezen als Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro luidt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld."

4.3. In het behoefteonderzoek staat dat de provincie Noord-Brabant binnen het Ruimtelijk Overleg West Brabant de woningbouwopgave per gemeente bepaalt. De provinciale woningbehoefte dient daarvoor als basis. De voorraadbehoefteprognose is gebaseerd op de provinciale huishoudensprognose. Volgens het behoefteonderzoek is sprake van een additionele vraag van zo'n 2.800 woningen in de periode 2015-2025 voor de gemeente Roosendaal. Planologisch maakt het bestemmingsplan 40 grondgebonden woningen in een dorps woonmilieu mogelijk. Om de kwalitatieve behoefte aan dit type woningen te bepalen is in het behoefteonderzoek de kwantitatieve vraag naar zo'n 2.800 woningen geconfronteerd met woonvoorkeuren op basis van een landelijk wooneisen- en wensenonderzoek. Hieruit blijkt dat in de periode 2015-2025 een indicatieve behoefte bestaat aan 455 tot 590 grondgebonden woningen in een dorps woonmilieu. Het totale planaanbod van de gemeente Roosendaal bestaat uit bijna 2.500 woningen, waarvan er 1.220 zijn vastgelegd in harde plannen. Ongeveer 100 van deze woningen zijn grondgebonden woningen in een dorps woonmilieu. Volgens het behoefteonderzoek bestaat in Roosendaal dus een kwantitatieve behoefte aan ongeveer 1.580 woningen en een kwalitatieve behoefte aan 355 tot 490 grondgebonden woningen in een dorps woonmilieu. In het behoefteonderzoek staat verder dat er in Heerle, Moerstraten, de Wouwse Plantage en Nispen nu geen mogelijkheden zijn voor inbreiding.

Wat betreft de woon-werkkavels is er een potentiële marktvrage van bestaande bedrijfsvestigingen. Deze behoefte is afkomstig van ongeveer 125 tot 150 bedrijven en is gebaseerd op een aantal aannames. Deze marktvrage heeft een geschatte omvang van 63-75 woon- en werkkavels. Verder zullen er volgens het

behoefteonderzoek vanaf 2016 tot en met 2025 in totaal ongeveer 1.250-1.500 bedrijfsvestigingen bij komen in Roosendaal. Gemiddeld genomen gaat echter zo'n 50% van de starters binnen 10 jaar failliet. Daarom wordt uitgegaan van een aanwas van ongeveer 650-750 bedrijven in Roosendaal. Het aandeel van Wouw is ongeveer 7%. Dat betekent dat in Wouw een groei van ongeveer 50 bedrijfsvestigingen wordt verwacht de komende 10 jaar. Een belangrijk deel daarvan komt terecht op reguliere bedrijventerreinen. Volgens het behoefteonderzoek is ongeveer 50% van de bedrijven gevestigd op een bedrijventerrein of kantorenlocatie. Voor de Bulkstraat valt dus een deel van de groei in vestigingen af vanwege locatievoorkeur en omvang. De overige bedrijvigheid kan in potentie terecht komen op locaties als de Bulkstraat. Opgeteld bij de marktvraag van de bestaande bedrijven, behoren ongeveer 80-100 bedrijven in potentie tot de doelgroep van de Bulkstraat in de periode tot 2025. Het gaat om bedrijfsvestigingen die kleinschalig zijn, geen voorkeur hebben voor vestiging op een bedrijventerrein of kantoorlocatie, maar in of nabij de woonomgeving. Op basis van ervaring en rondgang bij gemeenten schat het behoefteonderzoek in dat 10% interesse heeft in een woon-werkkavel. Dit komt neer op zo'n 8 tot 10 woon-werkkavels.

4.4. De Afdeling ziet in hetgeen [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] en [appellant sub 3] hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat aan het behoefteonderzoek zodanige gebreken kleven of dat dit onderzoek zodanige leemten in kennis bevat dat de raad het behoefteonderzoek niet ten grondslag heeft kunnen leggen aan het plan. Voor zover [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] aanvoeren dat in het behoefteonderzoek gegevens over Wouw ontbreken, overweegt de Afdeling dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet in de lokale maar de regionale behoefte moet voorzien. In het behoefteonderzoek is gemotiveerd dat de relevante regio groter is dan Wouw. [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] hebben die motivering niet betwist. Bovendien staat in paragraaf 2.3.2 van de plantoelichting dat in 2020 in Wouw op basis van prognoses van PRIMOS 2.160 huishoudens wordt verwacht, terwijl in Wouw inclusief de voorziene woningen in dat jaar 2.116 woningen aanwezig zullen zijn. Verder is in het behoefteonderzoek de kwalitatieve behoefte aan de voorziene woningen niet alleen op algemene, landelijke gegevens gebaseerd. De raad heeft toegelicht dat in het behoefteonderzoek gegevens uit het landelijke wooneisen- en wensenonderzoek WoON2012 zijn gebruikt. Deze gegevens zijn toegespitst op de situatie in de marktregio door de gegevens over de woningbehoefte in het landsdeel Zuid, de provincie Noord-Brabant en gemeenten met een vergelijkbare stedelijkheid of vergelijkbaar aantal inwoners als de gemeente Roosendaal met elkaar te combineren. Ook bestaat geen aanleiding om te twifelen aan de onderbouwing in het behoefteonderzoek van de behoefte aan woon-werkkavels. Uit het behoefteonderzoek volgt dat die behoefte niet alleen gebaseerd is op algemene gegevens, maar ook op specifieke gegevens die zien op de regio West-Brabant, Roosendaal en Wouw. Voor zover erop is gewezen dat op andere locaties woningen dan wel woon-werkkavels tot nu nauwelijks zijn verkocht, overweegt de Afdeling dat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor een periode van 10 jaar. Ook als de huidige marktomstandigheden slecht zijn, kan binnen die periode behoefte bestaan aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Gelet op het behoefteonderzoek heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat een actuele regionale behoefte bestaat aan de voorziene ontwikkelingen.

De betogen falen.

5. [appellant sub 4] voert aan dat het plan in strijd is met artikel 4.3 van de Verordening, omdat de plantoelichting geen verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken die over woningbouw zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen. Weliswaar is het behoefteonderzoek als bijlage bij de plantoelichting gevoegd, maar daarin is niet vermeld wat de woningbouwverdeling tussen de gemeenten in de regio is.

5.1. In paragraaf 4.11 van de plantoelichting wordt verwezen naar het behoefteonderzoek dat bij de plantoelichting is gevoegd. Het behoefteonderzoek bevat de verantwoording over de wijze waarop de afspraken die over woningbouw zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen. Op de pagina's 5 tot en met 7 van het behoefteonderzoek wordt immers ingegaan op de provinciale woningbouwprognose voor de gemeente Roosendaal en hoe de voorziene ontwikkelingen zich daartoe verhouden. Gelet hierop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het plan in strijd is met artikel 4.3 van de Verordening. Artikel 4.3 van de Verordening verplicht er niet toe te vermelden hoeveel woningen de andere gemeenten in de regio op basis van de regionale afspraken kunnen bouwen.

Het betoog faalt.

Alternatievenonderzoek

6. [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] en [appellant sub 3] betogen dat het rapport "Onderzoek alternatieve woningbouwlocaties Wouw" (hierna: het alternatievenonderzoek) ondeugdelijk is. [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] voeren daartoe aan dat in het alternatievenonderzoek ten onrechte alleen alternatieve locaties in Wouw zijn betrokken. [appellant sub 3] voert aan dat het alternatievenonderzoek niet door een onafhankelijke partij is verricht maar door een gemeentelijke dienst. Hij wijst in dit verband erop dat in het alternatievenonderzoek staat dat al kosten zijn gemaakt voor de herontwikkeling van het plangebied en dat andere locaties een lange realisatietijd vergen vanwege de planologisch-juridische status. Volgens [appellant sub 3] had het op de weg van de raad gelegen onderzoek naar alternatieve locaties te verrichten voordat deze omstandigheden zich voordeden en had de raad deze omstandigheden niet in zijn afweging mogen betrekken. [appellant sub 3] stelt voorts dat de locatie rond de Rabobank, Geerhoek en Kloosterstraat een goede alternatieve locatie is. Volgens hem is niet onderbouwd waarom de kwaliteit van deze locatie zou worden aangetast door woningbouw.

6.1. In het alternatievenonderzoek is een aantal inbreidings- en uitbreidingslocaties in Wouw beoordeeld. Het alternatievenonderzoek is tot de conclusie gekomen dat de omgeving van inbreidingslocaties beperkingen stelt aan de praktische en programmatische invulling ervan. Het is volgens het alternatievenonderzoek daarom niet realistisch om te veronderstellen dat deze locaties wat betreft tijd, opbrengsten en programma een volwaardig alternatief voor de Bulkstraat zijn. Wat betreft de locatie rond de Rabobank, Geerhoek en Kloosterstraat staat in het alternatievenonderzoek dat de inbreiding van deze locatie goed zal kunnen aansluiten bij het bestaande dorp en de directe omgeving. Het is mogelijk om een gevarieerd woningaanbod te maken. De eisen aan de landschappelijke/groene inpassing zullen het aantal mogelijke woningen drukken. Een aantal van 40 lijkt niet waarschijnlijk zonder de kwaliteit van de locatie aan te tasten. Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt moet volgens het alternatievenonderzoek serieus worden overwogen of het dorp een dergelijke voorzieningszone wel wil opofferen voor woningbouw. De zone rondom de Kloosterstraat biedt ruimte aan verschillende maatschappelijke en commerciële voorzieningen die ten dienste staan aan de leefbaarheid van het dorp.

6.2. De Afdeling ziet in hetgeen [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] en [appellant sub 3] hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat aan het alternatievenonderzoek zodanige gebreken kleven of dat dit zodanige leemten in kennis bevat dat de raad dit onderzoek niet ten grondslag heeft kunnen leggen aan het plan. Voor zover [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] hebben aangevoerd dat alleen alternatieve locaties in Wouw zijn onderzocht, heeft de raad toegelicht dat is gekeken naar mogelijke locaties in de dorpen Heerle, Moerstraten, Wouwse Plantage en Nispen en dat is gebleken dat in deze dorpskernen geen mogelijkheden voor inbreiding zijn. [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] hebben niet aannemelijk gemaakt dat deze toelichting onjuist is, aangezien zij geen potentiële inbreidingslocaties in één van deze dorpskernen hebben genoemd. Voor zover [appellant sub 3] heeft aangevoerd dat het alternatievenonderzoek niet door een onafhankelijke partij is verricht, overweegt de Afdeling dat een rapport dat aan een bestemmingsplan ten grondslag is gelegd niet door een onafhankelijke partij behoeft te zijn opgesteld. Het is slechts vereist dat een rapport onbevooroordeeld is opgesteld. [appellant sub 3] heeft niet aannemelijk gemaakt dat het alternatievenonderzoek daaraan niet voldoet. Dat in het alternatievenonderzoek staat dat al kosten zijn gemaakt voor de herontwikkeling van het plangebied en dat andere locaties een lange realisatietijd vergen vanwege de planologisch-juridische status is daarvoor onvoldoende. Niet is gebleken dat deze omstandigheden doorslaggevend zijn geweest in de keuze van de raad voor het plangebied. Verder is in het alternatievenonderzoek voldoende onderbouwd waarom de locatie rond de Rabobank, Geerhoek en Kloosterstraat geen volwaardig alternatief is voor het plangebied. Volgens het alternatievenonderzoek is de omvang van die locatie bijna 2 ha. Gelet op deze omvang heeft het alternatievenonderzoek in redelijkheid ervan kunnen uitgaan dat realisatie van 40 woningen op die locatie wat betreft de ruimtelijke kwaliteit minder wenselijk is dan realisatie daarvan in het plangebied.

Gelet op het alternatievenonderzoek heeft de raad in redelijkheid ervoor kunnen kiezen uitbreiding mogelijk te maken in het plangebied. Daarbij is ook van belang dat inbreidingslocaties in Wouw in de toekomst nodig

zullen zijn voor woningbouw, omdat in het plan niet in de volledige behoefte aan woningen in Wouw wordt voorzien. Uit artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder b, van het Bro volgt niet dat eerst alle mogelijke inbreidings- en transformatielocaties moeten zijn bebouwd voordat tot uitbreiding kan worden besloten.

Het betoog faalt.

Conclusie

7. Gelet op het voorgaande bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het plan voor zover dat ziet op de gronden ten noorden van de spoorlijn in strijd is met de artikelen 4.2 en 4.3 van de Verordening en artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro.

Landschappelijke kwaliteit

8. [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] en [appellant sub 3] betogen dat het plan in strijd is met artikel 8.2, tweede lid, onder b, van de Verordening, omdat onvoldoende rekening is gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren. Zij stellen dat het plan ertoe zal leiden dat geen sprake meer zal zijn van een open landschap dat in verbinding staat met het buitengebied, omdat het voorziene groen door bebouwing en bedrijvigheid zal worden omgeven. [appellant sub 3] wijst er ook op dat geen deskundigenrapport, zoals een beeldkwaliteitsplan, aan het plan ten grondslag is gelegd.

8.1. Artikel 8.1, tweede lid, onder b, van de Verordening luidt: "2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:

a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;

b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;

[...]"

8.2. In paragraaf 2.3.2 van de plantoelichting staat dat de ruimtelijke kwaliteit in het gebied mede wordt bepaald door het aanplanten en onderhouden van een groene geledingzone. De groene geledingzone ligt centraal in het plangebied. Op deze manier kan deze zone vanuit de omgeving optimaal benut worden en blijft de ervaring van een open landschap vanuit alle richtingen behouden. Het geplande groen en het water vormen het verbindende element tussen de toekomstige nieuwe planontwikkeling en het buitengebied met haar waterlopen. De gemeente wil dit gebied ook toegankelijk maken door voetpaden aan te leggen, zodat ook een wandelroute kan worden gerealiseerd. De groene zone trekt het buitengebied als het ware het dorp in en zo ontstaat een goede wisselwerking tussen het stedelijk gebied en het buitengebied. Hoewel het reeds bestaande agrarische perceel samen met de nieuw te ontwikkelen groene zone veel ruimte in beslag nemen in het plangebied, is deze stedenbouwkundige opzet zorgvuldig overwogen. Om een optimaal woonmilieu te creëren, de koppeling met het buitengebied te behouden en de beleving van het buitengebied vanuit het plangebied te versterken is ingezet op een relatief grote groene drager centraal in het plangebied.

8.3. De Afdeling stelt vast dat de raad bij de vaststelling van het plan rekening heeft gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, gelet op paragraaf 2.3.2 van de plantoelichting. Voorts heeft de raad ter zitting toegelicht dat met het toekennen van de bestemming "Groen" aan een gedeelte van de gronden in het plangebied is voorzien in een groene geleding die in verbinding staat met het buitengebied. Door veel water en groen te realiseren zal het plangebied een overgangszone zijn tussen het buitengebied en het bestaande stedelijke gebied, aldus de raad. Gelet op het voorgaande bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het plan in strijd is met artikel 8.1, tweede lid, onder b, van de Verordening. Anders dan [appellant sub 3] aanvoert, behoeft de raad niet een deskundigenrapport aan het plan ten grondslag te leggen om te voldoen aan artikel 8.2, tweede lid, onder b, van de Verordening.

Het betoog faalt.

Waterhuishouding

9. [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 5] betogen dat het plan zal leiden tot een toename van de wateroverlast. Zij wijzen er daarbij op dat het plangebied reeds te kampen heeft met wateroverlast. De percelen aan de Bulkstraat liggen lager dan de percelen aan de Gierelaar. Het regen- en afvalwater van de percelen aan de Gierelaar wordt afgevoerd via een pomp naar de leiding van een ander rioolsysteem. Bij hevige regenval kan dit systeem het water niet verwerken en treedt een overstort naar een sloot langs de Bulkstraat in werking. De diameters van de duikers langs de Bulkstraat beperken echter de waterafvoer. Bij zeer hevige buien stijgt het water daardoor tot een zodanige hoogte dat het op straat blijft staan. Volgens [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 5] zal deze situatie verslechteren als ook het regen- en afvalwater van het plangebied via de sloot langs de Bulkstraat wordt afgevoerd. Zij vrezen dat de voorziene retentievoorziening niet voldoende zal zijn om een toename van de wateroverlast te voorkomen. Voorts had volgens [appellant sub 2] in het plan verzekerd moeten zijn dat de sloot langs de Bulkstraat wordt verbreed dan wel verdiept en dat het huidige rioleringsstelsel ter plaatse wordt verbeterd.

9.1. De raad heeft erkend dat in de bestaande situatie sprake is van wateroverlast. Volgens de raad zal het plan niet leiden tot een verergering van deze wateroverlast. Hij wijst er daarbij op dat het plan in een retentievoorziening voor het regenwater voorziet. Voorts zal het afvalwater van het plangebied volgens de raad apart van het regenwater worden afgevoerd.

9.2. De Afdeling overweegt dat de inrichting van het waterhuishoudingssysteem een uitvoeringskwestie betreft die niet in het plan behoeft te worden geregeld. Dit neemt niet weg dat een inrichting van het waterhuishoudingssysteem die voorkomt dat de wateroverlast ernstig zal toenemen uitvoerbaar moet zijn.

De raad heeft toegelicht dat in het plangebied een gescheiden stelsel zal worden aangelegd voor de afvoer van regen- en afvalwater. Wat betreft de afvoer van regenwater heeft de raad ter zitting toegezegd dat in het plangebied een retentievoorziening met een omvang van 3.500 m³ zal worden gerealiseerd om regenwater op te vangen. Het plan maakt een retentievijver met zo'n omvang mogelijk op gronden die in eigendom zijn van de gemeente met de bestemming "Groen" en de aanduiding "waterberging", aldus de raad. Bij de vaststelling van het plan werd volgens de raad nog uitgegaan van een retentievoorziening met een omvang van ongeveer 1.900 m³ in overeenstemming met de richtlijnen van het waterschap. Daarna is volgens de raad evenwel besloten de omvang van de voorziene retentievoorziening te vergroten om tegemoet te komen aan de zorgen van omwonenden. Het regenwater zal volgens de raad worden vastgehouden in de voorziene retentievoorziening en vertraagd worden afgevoerd naar de watergang die aan de oostzijde van het plangebied ligt, zodat de benedenstroomse watergangen langs de Bulkstraat niet zwaarder worden belast dan in de bestaande situatie het geval is. [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 5] hebben niet aannemelijk gemaakt dat een stelsel voor de afvoer van regenwater dat voorkomt dat de wateroverlast ernstig zal toenemen niet uitvoerbaar is. Wat betreft de afvoer van het afvalwater heeft de raad ter zitting toegezegd dat het stelsel voor de afvoer van afvalwater niet direct zal worden aangesloten op het gemengde rioleringsstelsel van de Gierelaar, maar verderop via een rioolpersleiding met het oog op het voorkomen van een toename van de wateroverlast. [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 5] hebben niet aannemelijk gemaakt dat een stelsel voor de afvoer van afvalwater dat voorkomt dat de wateroverlast ernstig zal toenemen niet uitvoerbaar is.

Het betoog faalt.

Agrarische bestemming

10. [appellant sub 4] betoogt dat de raad ten onrechte geen woonbestemming heeft toegekend aan zijn perceel. Volgens hem heeft de raad geen woonbestemming toegekend louter omdat de gemeente met hem geen overeenstemming heeft kunnen bereiken over verwerving van zijn perceel. [appellant sub 4] stelt dat een woonbestemming op het perceel stedenbouwkundig aanvaardbaar is en dat het gemeentebestuur ervan uitgaat dat op zijn perceel te zijner tijd woningen kunnen worden gerealiseerd. [appellant sub 4] wijst er daarbij

op dat met de voorziene ontwikkelingen niet in de volledige woningbouwbehoefte van de gemeente Roosendaal wordt voorzien.

10.1. De Afdeling overweegt dat de raad ter zitting heeft toegelicht dat de omstandigheid dat de gemeente geen overeenstemming kon bereiken met [appellant sub 4] over verwerving van zijn perceel, een belangrijke reden is geweest om geen woonbestemming toe te kennen aan zijn perceel. Dit is geen ruimtelijk relevante reden. De raad heeft ter zitting verder toegelicht dat de wijziging van de stedenbouwkundige opzet van het plangebied ten opzichte van het voorontwerp een reden is geweest om geen woonbestemming toe te kennen aan het perceel van [appellant sub 4]. Ter zitting heeft de raad evenwel ook verklaard dat woningbouw op het perceel van [appellant sub 4] in de toekomst aan de orde kan zijn. Het is niet duidelijk geworden waarom de raad woningbouw op het perceel van [appellant sub 4] thans niet aanvaardbaar acht uit stedenbouwkundig oogpunt, terwijl de raad woningbouw op zijn perceel in de toekomst klaarblijkelijk wel aanvaardbaar acht uit stedenbouwkundig oogpunt. De raad heeft dan ook niet deugdelijk gemotiveerd waarom geen woningbouw op het perceel van [appellant sub 4] mogelijk is gemaakt.

Het betoog slaagt.

Gewasbeschermingsmiddelen

11. [appellant sub 4] betoogt dat ten onrechte geen onderzoek is gedaan naar de gevolgen van gewasbeschermingsmiddelen op de voorziene woningen, terwijl op zijn perceel teelt van grootfruit en laagfruit en andere grondgebonden agrarische bedrijven zijn toegestaan. Hij wijst er daarbij op dat op korte afstand van zijn perceel woningen zijn voorzien. Volgens [appellant sub 4] wordt daardoor de agrarische bedrijfsvoering op zijn perceel beperkt. Ook is door de korte afstand van zijn perceel tot voorziene woningen ter plaatse van die woningen geen goed woon- en leefklimaat verzekerd. [appellant sub 4] heeft in dit verband toegelicht dat hij zijn perceel, dat thans in gebruik is als grasland, bespuit met bestrijdingsmiddelen. Artikel 3, lid 3.4.1, van de planregels heeft volgens hem alleen betrekking op de teelt van bomen en niet op de teelt van fruit.

11.1. Op een afstand van ten minste ongeveer 11 m van het perceel van [appellant sub 4] is aan gronden de bestemming "Wonen - 5" toegekend.

Artikel 3, lid 3.4.1, van de planregels luidt: "a. Bij de agrarische activiteit '(fruit)bomenteelt' (open (fruit) bomenteelt) geldt ten opzichte van spuitgevoelige functies een spuitvrije zone van 50 m., waarbinnen toepassing van (chemische) gewasbeschermingsmiddelen en biociden niet is toegestaan.

b. Onder spuitgevoelige functies worden in dit kader verstaan: functies waar mensen herhaaldelijk langere tijd verblijven en daarmee grote kans lopen op blootstelling aan bestrijdingsmiddelen, zoals woningen, recreatiewoningen, kampeerterreinen, scholen, crèches, speelvoorzieningen en kinderopvangplaatsen (waar kinderen (tot 15 jaar) langdurig verblijven), alsmede de erven bij woningen en buitenruimten bij scholen, crèches en kinderopvangplaatsen, met uitzondering van een woning die hoort bij de inrichting ten behoeve waarvan het spuiten plaatsvindt."

11.2. De Afdeling is van oordeel dat een redelijke uitleg van artikel 3, lid 3.4.1, van de planregels met zich brengt dat deze niet alleen ziet op de teelt van bomen, maar ook op de teelt van fruit dat aan bomen groeit. De Afdeling is voorts van oordeel dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan niet zal leiden tot ernstige beperkingen voor de bedrijfsvoering op het perceel van [appellant sub 4]. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat [appellant sub 4] niet te kennen heeft gegeven concrete plannen te hebben om bomen of grootfruit op het perceel te telen. Voorts heeft [appellant sub 4] niet aannemelijk gemaakt dat de voorziene woningen zullen leiden tot beperkingen voor het bespuiten van grasland of laagfruit met gewasbeschermingsmiddelen. Ook heeft de raad in redelijkheid ervan kunnen uitgaan dat ter plaatse van de voorziene woningen een goed woon- en leefklimaat is verzekerd. Daarbij is van belang dat de afstand van het perceel van [appellant sub 4] tot de voorziene woningen ten minste ongeveer 11 m bedraagt en dat bij laagfruit en grasland neerwaarts wordt gespoten met gewasbeschermingsmiddelen. Voorts geldt voor de teelt van bomen en grootfruit een spuitvrije zone van 50 m rondom spuitgevoelige functies, zoals woningen.

Het betoog faalt.

Financieel-economische uitvoerbaarheid

12. [appellant sub 3] betoogt dat onduidelijk is of het plan financieel-economisch uitvoerbaar is, omdat de exploitatieopzet geen onderdeel uitmaakt van de stukken bij het bestemmingsplan.

12.1. De Afdeling heeft met toepassing van artikel 8:29, vijfde lid, van de Awb kennis genomen van de vertrouwelijk overgelegde exploitatieopzet van het plan. De Afdeling stelt vast dat uit de overgelegde exploitatieopzet volgt dat de gemeente verlies zal lijden op de exploitatie van het plangebied en dat voor dat verlies een verliesvoorziening is opgenomen in de begroting. Voorts heeft de raad ter zitting toegelicht dat de gemeente alle verliezen voor zijn rekening neemt. Gelet hierop heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan financieel-economisch uitvoerbaar is.

Het betoog faalt.

Conclusie

13. Gelet op het voorgaande zijn de beroepen van [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B], [appellant sub 2], [appellant sub 3], voor zover ontvankelijk, en [appellant sub 5] ongegrond.

14. Wat betreft het beroep van [appellant sub 4] ziet de Afdeling in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding met toepassing van artikel 8:51d van de Awb de raad op te dragen binnen een termijn van zesentwintig weken het gebrek in het bestreden besluit te herstellen. De raad dient dit te doen door alsnog deugdelijk te motiveren waarom geen woningbouw is toegestaan op het perceel van [appellant sub 4] dan wel het plan te wijzigen door woningbouw mogelijk te maken. Bij wijziging van het bestreden besluit behoeft geen toepassing te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb. Het nieuwe besluit dient op de wettelijk voorgeschreven wijze te worden bekendgemaakt.

15. Voor een proceskostenveroordeling ten aanzien van de beroepen van [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B], [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 5] bestaat geen aanleiding. Ten aanzien van [appellant sub 4] zal in de eindspraak worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het door hem betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellant sub 3] niet-ontvankelijk voor zover dat is gericht tegen het plandeel voor het perceel Plantagebaan 61B;

II. verklaart de beroepen van [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B], [appellant sub 2], [appellant sub 3], voor zover ontvankelijk, en [appellant sub 5A] en [appellante sub 5B] ongegrond;

III. draagt naar aanleiding van het beroep van [appellant sub 4A] en [appellante sub 4B] de raad van de gemeente Roosendaal op om binnen zesentwintig weken na verzending van deze uitspraak:

1. met inachtneming van overweging 14 het geconstateerde gebrek in het bestreden besluit te herstellen en

2. de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mede te delen en een eventueel gewijzigd besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. J.C. Kranenburg, voorzitter, en mr. Th.C. van Sloten en mr. F.C.M.A. Michiels, leden, in tegenwoordigheid van mr. A.L. van Driel Kluit, griffier.

w.g. Kranenburg w.g. Van Driel Kluit
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 5 juli 2017

703.