



Raad van de gemeente Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

Datum
19 februari 2021

Ons nummer
202005409/1/R2

Uw kenmerk

Inlichtingen
Mw. M.A.M. Brautigam-van Gaalen
070-4264690

Onderwerp
Roosendaal
bestemmingsplan Thorbeckelaan 237

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

In de bovenvermelde procedure is uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd.
Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak van de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op de verzoeken om het treffen van een voorlopige voorziening (artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb)) en, met toepassing van artikel 8:86 van die wet, op de beroepen, in het geding tussen:

1. M. Sloopers, wonend te Roosendaal,
 2. A.C. de Kok, wonend te Roosendaal,
- appellanten,

en

de raad van de gemeente Roosendaal,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 25 juni 2020 heeft de raad het bestemmingsplan "Thorbeckelaan 237" gewijzigd vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Sloopers en De Kok beroep ingesteld. Sloopers en De Kok hebben de voorzieningenrechter verzocht een voorlopige voorziening te treffen.

De voorzieningenrechter heeft de verzoeken ter zitting behandeld op 2 februari 2021, waar Sloopers, vertegenwoordigd door mr. M.R. Prins, en A.C. de Kok, vertegenwoordigd door mr. M.M.H. van Kuijk, en de raad, vertegenwoordigd door mr. M.A.B. Kools en J.M.E.M. Verpaalen, zijn verschenen. Voorts is ter zitting P. Aarts, initiatiefnemer, gehoord.

Partijen hebben ter zitting toestemming gegeven onmiddellijk uitspraak te doen in de hoofdzaak.

Overwegingen

1. In dit geval kan nader onderzoek redelijkerwijs niet bijdragen aan de beoordeling van de zaak en bestaat ook overigens geen beletsel om met toepassing van artikel 8:86, eerste lid, van de Awb onmiddellijk uitspraak te doen in de hoofdzaak.

Inleiding

2. Het plan voorziet in de bouw van één woning op de locatie Thorbeckelaan 237 te Roosendaal. In het voorgaande bestemmingsplan was aan de gronden een agrarische bestemming toegekend en ontbrak een bouwvlak. Het plangebied maakt deel uit van het buurtschap Rietgoor bestaande uit lintbebouwing met woningen langs de Thorbeckelaan. Het buurtschap betreft een voormalig agrarisch buurtschap dat door de in 1990 ontwikkelde naastgelegen woonwijk Tolberg aan de rand van de bebouwde kom van Roosendaal is komen te liggen. Sloopers en Kok wonen aan de rand van de woonwijk Tolberg aan de Freesiaberg 9 en de Fakotberg 6 te Roosendaal. Tussen hun gronden en het plangebied ligt een groenstrook en zij hebben vanuit hun woningen en tuinen zicht op het plangebied.

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.

4. De relevante planregels zijn opgenomen in de bijlage, die deel uitmaakt van deze uitspraak.

De beroepen

5. Sloopers en De Kok betogen dat de oppervlakte en inhoud van de woning die binnen het bouwvlak wordt mogelijk gemaakt leidt tot aantasting van hun woon- en leefklimaat, in het bijzonder tot verlies van uitzicht. Ook vrezen zij dat het landelijk karakter van de omgeving wordt aangetast en dat zichtlijnen zullen verdwijnen. De raad heeft het bouwvlak naar aanleiding van hun zienwijzen aangepast, maar zij stellen dat de oppervlakte van het bouwvlak nog steeds te groot is. Zij betogen dat het geprojecteerde bouwvlak met een oppervlakte van zo'n 600 m² ongeveer 2,5 tot 4 keer groter is dan de bouwvlakken voor woningen in de omgeving. Dat geldt voor bouwvlakken die zijn gesitueerd in het buurtschap Rietgoor en ook voor bouwvlakken in de woonwijk Tolberg. In het plan zijn geen maximale oppervlakte- of inhoudsmaat dan wel andere relevante beperkingen opgenomen voor de omvang van de woning. Gelet hierop is een woning mogelijk gemaakt die qua oppervlakte en inhoud aanzienlijk groter zal zijn dan de omliggende woningen. Sloopers en De Kok betogen dat de in het plan mogelijk gemaakte woning daarom niet passend is in de omgeving, zal detoneren en zichtlijnen zal wegnemen. Bovendien vrezen zij voor precedenten. De raad heeft niet onderbouwd dat het bouwvlak in de omgeving passende bebouwing mogelijk maakt. Ook als niet het gehele bouwvlak met het bouwplan wordt volgebouwd, kan de woning later nog worden uitgebreid. Ten slotte betoogt Kok dat de gewijzigde vaststelling van het plan met een tuinbestemming aan de zijde van de Thorbeckelaan de bouw mogelijkheden binnen het bouwvlak niet beperkt.

6. De raad stelt zich op het standpunt dat het plan een ontwikkeling mogelijk maakt die past binnen de omgeving met veel vrijstaande woningen. De initiatiefnemer is eigenaar van twee percelen naast Thorbeckelaan 235. Het initiatief betreft een nieuwe woning aan het bestaande lint. De grootte van het perceel is vergelijkbaar met de naastgelegen percelen en is ruim voldoende om een woning te bouwen in de ritmiek van de rest van de lintbebouwing aan deze zijde van de Thorbeckelaan. Daarnaast is de oriëntatie, evenals de naastgelegen woningen, ook gericht op de Thorbeckelaan. In het vastgestelde bestemmingsplan is bovendien aan de voorzijde van de woning de bestemming "Tuin" toegevoegd, zodat de wijze van bestemmen gelijk is aan de wijze van bestemmen bij de naastgelegen woningen, aldus de raad.

7. Ingevolge het plan rust op de gronden binnen het plangebied de bestemming "Wonen-3" met één bouwvlak. Aan de gronden die zijn gelegen buiten het bouwvlak aan de zijde van de Thorbeckelaan is de bestemming "Tuin" toegekend. Op grond van de planregels zijn hoofdgebouwen uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak toegestaan en is per bouwvlak slechts één woning toegestaan. De afstand van het hoofdgebouw tot elke zijdelingse perceelsgrens dient op grond van de planregels ten minste 3 m te bedragen. Op de gronden rusten de aanduidingen "maatvoering maximum goothoogte en bouwhoogte respectievelijk 6 en 10 meter". Op grond van de

planregels zijn binnen en buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken toegestaan. Op de gronden buiten het bouwvlak geldt een uniforme bijgebouwenregeling en bedraagt de gezamenlijk te bebouwen oppervlakte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 60 m².

8. De voorzieningenrechter stelt vast dat, zoals ter zitting ook is bevestigd, Sloopers en De Kok niet opkomen tegen de enkele komst van een woning in het plangebied, maar wel tegen de binnen het bouwvlak mogelijk gemaakte oppervlakte en inhoud van de woning die naar zij stellen niet passend is in de omgeving. Het plan is naar aanleiding van de zienswijzen van Sloopers en De Kok gewijzigd vastgesteld. Het bouwvlak is daarbij verkleind en heeft een breedte gekregen van 20 m, aan de langste zijde een diepte van ongeveer 30 m en een oppervlakte van ongeveer 600 m². Het plangebied maakt deel uit van de lintbebouwing met woningen in het buurtschap Rietgoor en ligt naast de aangrenzende woonwijk Tolberg. Bij de beoordeling of de woning passend is in de omgeving lag het op de weg van de raad om beide gebieden in aanmerking te nemen.

Op de gronden die deel uitmaken van de lintbebouwing aan de Thorbeckelaan en in de woonwijk Tolberg rusten ingevolge het geldende bestemmingsplan "Groot Tolberg" de bestemmingen "Wonen-3" en "Wonen-2" en kunnen uitsluitend of onder meer vrijstaande woningen worden opgericht. In de omgeving komen veel vrijstaande woningen voor. Er gelden voor deze gronden identieke hoogtematen en vrijwel identieke bebouwingsregels als in het plan. De op deze gronden geprojecteerde bouwvlakken waarbinnen de woning dient te worden opgericht hebben een oppervlakte van ongeveer 140 m² tot maximaal 240 m². Het bouwvlak dat in het plan is toegekend is derhalve 2,5 tot 4 keer groter dan de omliggende bouwvlakken. In het plan is geen maximale oppervlakte- of inhoudsmaat opgenomen voor de woning. Ook zijn geen andere regels opgenomen die de bebouwingsmogelijkheden beperken. In de planregels is bepaald dat de afstand van het hoofdgebouw tot elke zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 m dient te bedragen. Die afstand wordt al gehaald door de breedte van de strook buiten het bouwvlak en beperkt niet de bebouwingsmogelijkheden binnen het bouwvlak. De maximale mogelijkheden van het plan maken gelet op de omvang van het bouwvlak derhalve een woning mogelijk met een aanzienlijk grotere oppervlakte en inhoud dan de woningen in de omgeving. Naar het oordeel van de voorzieningenrechter heeft de raad niet gemotiveerd dat de oppervlakte en inhoud van de woning die binnen het bouwvlak is mogelijk gemaakt, passend is in de omgeving en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Voor zover de raad ter zitting heeft gewezen op de omvang van het perceel overweegt de voorzieningenrechter dat in de omgeving percelen met een vergelijkbare omvang voorkomen, maar daar bouwvlakken gelden van maximaal 240 m². De enkele omvang van het perceel kan dan ook niet ten grondslag liggen aan de keuze van de raad. Voor zover de raad, zoals ter zitting betoogd, wenst te sturen op ruimtelijke kwaliteit, stelt de voorzieningenrechter vast dat het plan geen waarborgen bevat die daartoe strekken. De betogen slagen.

Conclusie

9. In hetgeen Slooters en De Kok hebben aangevoerd ziet de voorzieningenrechter aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor wat betreft de gronden met de bestemming "Wonen-3" is genomen in strijd met artikel 3:46 van de Awb. De Afdeling ziet gelet op de samenhang met het plandeel met de bestemming "Tuin" aanleiding om bij de vernietiging ook dit plandeel mee te nemen. De beroepen zijn gegrond, zodat het bestreden besluit dient te worden vernietigd.

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

11. Gelet hierop bestaat aanleiding om de verzoeken om het treffen van een voorlopige voorziening af te wijzen.

12. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart de beroepen van M. Slooters en A.C. de Kok gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van Rosendaal van 25 juni 2020 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Thorbeckelaan 237";
- III. draagt de raad van de gemeente Rosendaal op met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen, zestien weken na de verzending van deze uitspraak een nieuw besluit te nemen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;
- IV. wijst de verzoeken af;
- V. veroordeelt de raad van de gemeente Rosendaal tot vergoeding van:
 - bij M. Slooters in verband met de behandeling van zijn beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.068,00 (zegge: duizendachtenzestig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand,
 - bij A.C. de Kok in verband met de behandeling van zijn beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.068,00 (zegge: duizendachtenzestig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- VI. gelast dat de raad van de gemeente Rosendaal aan:
 - M. Slooters het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van ieder € 174,00 (zegge: honderdvierenzeventig euro) vergoedt,
 - aan A.C. de Kok het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 174,00 (zegge: honderdvierenzeventig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. E. Helder, voorzieningenrechter, in tegenwoordigheid van mr. E.M. Ouwehand, griffier.

De voorzieningenrechter is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 19 februari 2021

224.

Verzonden: 19 februari 2021

Bijlage

Artikel 4 Wonen - 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande grondgebonden woningen;
- b. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling;
- c. aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. parkeerplaatsen.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
- b. per bouwvlak is slechts één woning toegestaan;
- c. de afstand van het hoofdgebouw tot elke zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen;
- d. de goot- en / of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte: zie aangegeven goothoogte;
 2. bouwhoogte: zie aangegeven bouwhoogte en anders 4 m hoger dan de toegestane goothoogte.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak en buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan, tenzij anders is aangegeven;
- b. op de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak mag het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50% van deze gronden bedragen, met een maximum van:
 1. bij bouwpercelen kleiner dan 200 m² : 30 m²;
 2. bij bouwpercelen van 200 m² tot 500 m² : 45 m²;
 3. bij bouwpercelen van 500 m² tot 1.000 m² : 60 m²;
 4. bij bouwpercelen van 1.000 m² of groter : 75 m²;

met dien verstande dat:

- c. bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van erkers die tot ten hoogste 1,5 m uit de zijgevel springen, dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- d. indien de bijbehorende bouwwerken niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 m te bedragen;
- e. de goot- en/ of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte 3 m;
 2. bouwhoogte 5 m tenzij anders is aangegeven.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

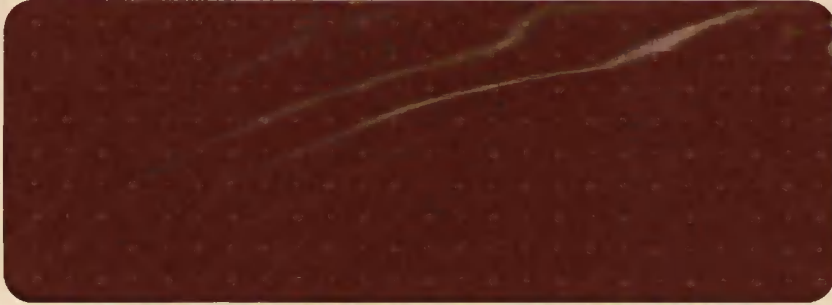
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. erfafscheidingen 2 m;
 2. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

Raad
van State

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



RX4CC #X960X0X#00#0000#