

ECLI

ECLI:NL:RVS:2023:1042

Datum uitspraak

15 maart 2023

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 14 december 2021 heeft de raad van de gemeente Twenterand het bestemmingsplan "Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied, PH Jonkerlaan" vastgesteld. Het plan voorziet in de realisatie van 20 woningen op het terrein gelegen achter de bibliotheek aan de Jonkerlaan te Vriezenveen. Ook wordt in het plan bij de bestaande woning op het perceel Westeinde 89 de woonfunctie voortgezet. Deze functie "wonen" was in het eerder geldende bestemmingsplan "Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied" toegestaan binnen de daaraan toegekende bestemming "Gemengd". De in het plangebied voorziene 20 woningen worden ontsloten via de bestaande Jonkerlaan. Gelepollen B.V. is eigenaar van de kadastrale percelen 3684 en 3682 gelegen aan het Manitobaplein te Vriezenveen, die in gebruik zijn als weg, parkeerplaatsen en trottoirs. De op de gronden van Gelepollen B.V. aanwezige weg is overigens geen openbare weg als bedoeld in de Wegenverkeerswet. Deze gronden liggen in de nabijheid van het plangebied.

Volledige tekst

202200835/1/R3.

Datum uitspraak: 15 maart 2023

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

Gelepollen B.V., gevestigd te Geesteren, gemeente Tubbergen,
appellante,

en

de raad van de gemeente Twenterand,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 14 december 2021 heeft de raad het bestemmingsplan "Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied, PH Jonkerlaan" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Gelepollen B.V. beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Gelepollen B.V. heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op de zitting behandeld op 25 januari 2023, waar de raad, vertegenwoordigd door J. van Beesten-Heuver, is verschenen. Voorts is ter zitting [partij], vertegenwoordigd door [gemachtigde], als partij gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Bij besluit van 14 december 2021 heeft de raad het bestemmingsplan "Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied, PH Jonkerlaan" vastgesteld. Het plan voorziet in de realisatie van 20 woningen op het terrein gelegen achter de bibliotheek aan de Jonkerlaan te Vriezenveen. Ook wordt in het plan bij de bestaande woning op het perceel Westeinde 89 de woonfunctie voortgezet. Deze functie "wonen" was in het eerder geldende bestemmingsplan "Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied" toegestaan binnen de daaraan toegekende bestemming "Gemengd". De in het plangebied voorziene 20 woningen worden ontsloten via de bestaande Jonkerlaan.

Gelepollen B.V. is eigenaar van de kadastrale percelen 3684 en 3682 gelegen aan het Manitobaplein te Vriezenveen, die in gebruik zijn als weg, parkeerplaatsen en trottoirs. De op de gronden van Gelepollen B.V. aanwezige weg is overigens geen openbare weg als bedoeld in de Wegenverkeerswet. Deze gronden liggen in de nabijheid van het plangebied.

Toetsingskader

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

Beroepsgronden

Stedenbouwkundige invulling

3. Gelepollen B.V. voert aan dat er met het plan een specifieke stedenbouwkundige invulling aan het plangebied is gegeven. Volgens hem passen de voorziene woonblokken uit stedenbouwkundig oogpunt niet in de bestaande ruimtelijke structuur. Deze is namelijk veel

kleinschaliger dan waar de raad vanuit gaat.

3.1. De raad heeft een stedenbouwkundige onderbouwing voor de in het plan voorziene ontwikkeling laten opstellen, die als bijlage 1 bij de plantoelichting is gevoegd. In paragraaf 3.1 van de plantoelichting is hierover vermeld dat de in het plangebied voorziene woningen qua maat, schaal en situering zullen aansluiten bij de bestaande woonomgeving. Om te voorkomen dat de rijwoningen een te eenzijdige uitstraling krijgen is er voor gekozen om per blok één woning, gelegen op de kopse kant, uit te voeren met een afwijkende nokrichting. Dit is ook terug te zien aan de hand van de nadere bouwaanduiding in het bestemmingsplan. De nokrichting van de woningen sluit aan bij de nokrichting en de kenmerken van de woningen die zijn gelegen aan de aanwezige karakteristieke lintbebouwing. Bovendien gaan er door het realiseren van 20 woningen weinig tot geen zichtlijnen naar de omliggende bestaande bebouwing en de omgeving daarvan verloren. De conclusie is dat het plan vanuit stedenbouwkundig opzicht passend is voor de locatie en geen afbreuk doet aan de huidige situatie. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad met de gegeven motivering voldoende aangegeven welke uitgangspunten zijn gehanteerd voor de stedenbouwkundige invulling van het plangebied. In wat Gelepollen B.V. heeft betoogd bestaat geen aanleiding aan de juistheid hiervan en de op basis hiervan door de raad getrokken conclusie te twijfelen.

Het betoog slaagt niet.

Ontsluiting plangebied

4. Gelepollen B.V. betoogt dat er, in het licht van een goede ruimtelijke ordening, door de raad ten onrechte is gekozen voor een ontsluiting van het plangebied via de Jonkerlaan. Deze keuze is volgens haar niet in overeenstemming met de "Verkeersvisie Vriezenveen 2017-2027" (hierna: verkeersvisie), omdat deze ontsluiting daarin niet is opgenomen en niet past in de volgens deze visie gewenste ontsluiting van het centrum, zoals deze blijkt uit pagina 19 van de verkeersvisie. Ook heeft de gekozen ontsluiting via de Jonkerlaan gevolgen voor de historische eikenbomen die langs de Jonkerlaan staan. Gelepollen B.V. stelt zich daarnaast op het standpunt dat de ontsluiting van het plangebied op een andere wijze meer voor de hand ligt.

4.1. De raad stelt dat de keuze voor de ontsluiting van het plangebied via de Jonkerlaan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De ontsluiting past ook binnen de uitgangspunten van de verkeersvisie, die is vastgesteld door de raad op 23 januari 2018. De Jonkerlaan en de omliggende wegen zijn daarnaast van voldoende capaciteit om de extra verkeersgeneratie vanuit het plangebied te kunnen verwerken. Bij de keuze voor de ontsluiting via de Jonkerlaan is het belang van het behoud van de eikenbomen die langs de Jonkerlaan staan, voldoende betrokken.

De Afdeling zal hierna nagaan of de raad de ontsluiting van het plangebied via de Jonkerlaan voldoende heeft gemotiveerd en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening heeft mogen achten.

4.2. Gelepollen B.V. verwijst naar pagina 19 van de verkeersvisie. Hieruit blijkt dat als de ontwikkelingen in het centrum zich voortzetten, zoals voorzien in het gebied tussen het Westeinde en het Manitobaplein, een ontsluiting van het centrum op deze plek wenselijk is. Overigens blijkt uit de verkeersvisie dat de realisatie van een ontsluiting van het centrum via het Manitobaplein op dat moment niet haalbaar werd geacht. Om recht te doen aan een goede ontsluiting van het centrum is in de verkeersvisie het doortrekken van de Verzetstraat aansluitend op het tweerichtingsverkeer op het westelijk deel van het Manitobaplein als een reële optie gezien. Uit paragraaf 3.2 van de plantoelichting blijkt dat het verkeer vanuit het

plangebied wordt ontsloten op de Jonkerlaan vanwaar het verkeer via de Willem Alexanderlaan en de Kerkstraat op het Westeinde wordt ontsloten. Hierbij wordt geconcludeerd dat al deze wegen van voldoende capaciteit zijn om de extra verkeersgeneratie vanuit het plangebied te kunnen verwerken. De raad heeft op de zitting onweersproken verklaard dat deze ontsluiting van het plangebied losstaat van de ontsluiting van het centrum als geheel, waar de verkeersvisie op doelt.

In een bomeneffectanalyse, die als bijlage 6 bij de plantoelichting is gevoegd, is onderzoek gedaan naar de gevolgen van de ontsluiting van het plangebied voor de eikenbomen langs de Jonkerlaan. Daaruit blijkt dat de ontsluiting via de Jonkerlaan meebrengt dat een van deze eikenbomen, door de verminderde conditie en de beperkte toekomstverwachting van de boom, zou moeten worden gekapt. Als compensatie voor de te kappen eikenboom, wordt in het plangebied groen gerealiseerd en wordt een aantal bomen aangeplant. Zowel voor het aanleggen en in stand houden van de ontsluiting als het kappen van de boom en de herplant van vier bomen in het plangebied, voorziet het plan in artikel 4.3 van de regels in daartoe strekkende voorwaardelijke verplichtingen.

4.3. Naar het oordeel van de Afdeling is de ontsluiting van het plangebied via de Jonkerlaan in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Niet is gebleken dat deze aansluiting niet in overeenstemming zou zijn met de verkeersvisie. De raad heeft daarbij voldoende gemotiveerd dat een ontsluiting via de Jonkerlaan geen knelpunt vormt voor de verkeersdoorstroming op de Jonkerlaan en de omliggende wegen. Ook is door de raad voldoende gemotiveerd waarom in de belangenafweging het realiseren van een ontsluiting via de Jonkerlaan voor moet gaan op het belang van het behoud van de eikenboom.

Het betoog slaagt in zoverre niet.

4.4. Gelepollen B.V. betwist de noodzaak om het plangebied te ontsluiten via de Jonkerlaan. Zij betoogt dat het plangebied in planologisch opzicht al kan worden ontsloten conform het hiervoor geldende bestemmingsplan "Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied", vastgesteld op 7 februari 2012. Om deze reden is volgens Gelepollen B.V. een ontsluiting van het plangebied deels via haar gronden en via het perceel Westeinde 89 meer gewenst. De woning op het perceel Westeinde 89 verkeert volgens Gelepollen B.V. immers in zeer slechte staat. De gemeente dient daarom de percelen die in eigendom zijn van haar aan te kopen, omdat het niet wenselijk is dat de op haar gronden aanwezige openbare voorzieningen van een weg, parkeerplaatsen en trottoirs in particulier eigendom zijn.

4.5. Voor zover Gelepollen B.V. meent dat de raad met het nu voorliggende plan wat de ontsluiting van het plangebied betreft ten onrechte geen invulling geeft aan de bestemming "Verkeer", die in het bestemmingsplan "Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied" is toegekend aan gronden grenzend aan het plangebied, overweegt de Afdeling dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Ook verplicht een bestemmingsplan de raad niet om een aan gronden toegekende bestemming daadwerkelijk te realiseren. Om bovengenoemde redenen was de raad niet gehouden om invulling te geven aan de toegekende bestemming "Verkeer", zoals aangegeven in het bestemmingsplan "Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied".

4.6. De raad dient bij de keuze van een bestemming een afweging te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsruimte. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in die afweging te worden meegenomen.

4.7. De raad voert aan dat de betreffende verbinding met de bestemming "Verkeer" uit het

hiervoor geldende bestemmingsplan, waarop Gelepollen B.V. doelt, slechts deels is aangelegd. Het wel aangelegde deel van de verkeersweg sluit niet aan op het plangebied en de gronden van Gelepollen B.V. De tussenliggende percelen met de kadastrale nummers 1770, 3460 en het perceel Westeinde 89 met kadastraal nummer 3747, zijn in eigendom van particulieren, waardoor volgens de raad redelijkerwijze niet gekozen kan worden voor een ontsluiting van het plangebied via deze percelen. De woning op het perceel Westeinde 89 is eveneens in eigendom van een particulier en deze verkeert, na een verbouwing daarvan, overigens in goede staat. Indien er gekozen zou worden voor een ontsluiting via deze woning, zoals Gelepollen B.V. voorstelt, dan zou dit betekenen dat een deel van het perceel Westeinde 89 moet worden aangekocht. In het plan is er echter voor gekozen om de aan het perceel Westeinde 89 eerder toegekende woonfunctie te behouden. Daarnaast is volgens de raad vanuit de gemeente geen toezegging gedaan dat de betreffende gronden van Gelepollen B.V. zouden worden aangekocht. Als reactie op een mail van Gelepollen B.V. van 18 februari 2019 is door de wethouder Ruimtelijke ordening aangegeven dat de gemeente niet van plan is tot aankoop dan wel onteigening van gronden over te gaan om te komen tot de aanleg van een ontsluitingsweg. Vanuit ruimtelijk oogpunt is er volgens de raad geen noodzaak om de percelen die in eigendom zijn van particulieren aan te kopen dan wel om daarvoor het onteigeningsinstrument in te zetten. Daarbij komt volgens de raad dat de gewenste bebouwing en inrichting van het plangebied met de daarbij behorende ontsluiting via de Jonkerlaan ook verenigbaar zijn met de omgeving. In wat Gelepollen B.V. heeft betoogd ziet de Afdeling geen aanknopingspunten om aan de juistheid van het standpunt van de raad te twijfelen.

4.8. Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat de raad het door Gelepollen B.V. voorgestelde alternatief voldoende heeft afgewogen en voldoende heeft betrokken bij de vaststelling van het plan. De raad heeft daarbij toereikend gemotiveerd waarom daarvoor niet is gekozen.

Het betoog slaagt niet.

Conclusie

5. Het beroep is ongegrond.

6. De raad hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. B.P.M. van Ravels, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. P. Plambeck, griffier.

w.g. Van Ravels

lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Plambeck

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 15 maart 2023

159-1029