

ECLI:NL:RVS:2020:318

Instantie	Raad van State
Datum uitspraak	30-01-2020
Datum publicatie	05-02-2020
Zaaknummer	201908073/2/R3
Rechtsgebieden	Bestuursrecht
Bijzondere kenmerken	Voorlopige voorziening
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 23 september 2019 heeft de raad het bestemmingsplan "Tubbergen, De Esch" vastgesteld.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

201908073/2/R3.

Datum uitspraak: 30 januari 2020

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) in het geding tussen onder meer:

1. [verzoeker sub 1] en anderen, allen wonend te Tubbergen,
2. [verzoeker sub 2], wonend te Tubbergen,
3. [verzoeker sub 3A] en [verzoeker sub 3B], beiden wonend te Tubbergen (hierna tezamen en in enkelvoud: [verzoeker sub 3]),

verzoekers,

en

de raad van de gemeente Tubbergen,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 23 september 2019 heeft de raad het bestemmingsplan "Tubbergen, De Esch" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben onder meer [verzoeker sub 1] en anderen, [verzoeker sub 2] en [verzoeker sub 3] beroep ingesteld.

[verzoeker sub 1] en anderen, [verzoeker sub 2] en [verzoeker sub 3] hebben de voorzieningenrechter verzocht een voorlopige voorziening te treffen.

De voorzieningenrechter heeft de verzoeken ter zitting behandeld op 17 januari 2020, waar [verzoeker sub 1] en anderen, vertegenwoordigd door [verzoeker sub 1] en [verzoeker sub 1A], [verzoeker sub 2], [verzoeker sub 3], bijgestaan door mr. W. Visser, werkzaam bij Achmea Rechtsbijstand, en de raad, vertegenwoordigd door mr. drs. M.Y. Rutjes, bijgestaan door mr. L.J. Gerritsen, advocaat te Nijmegen, zijn verschenen. Voorts is ter zitting De Esch B.V., vertegenwoordigd door [gemachtigden], gehoord.

Overwegingen

1. Het oordeel van de voorzieningenrechter heeft een voorlopig karakter en is niet bindend in de bodemprocedure.
2. Het plan voorziet in het realiseren van 51 woningen in een gebied dat ligt tussen de Almloseweg, de Tubbergeresweg (N343) en de Maatweg in het westen van Tubbergen. Het plangebied bestaat nu deels uit

bedrijfsbebouwing van een voormalig tuincentrum en deels uit weilanden. [verzoeker sub 1] en anderen, [verzoeker sub 2] en [verzoeker sub 3] wonen aan de Maatweg, De Klumper en de Almeloseweg en kunnen zich als omwonenden van het plangebied om verschillende redenen niet verenigen met het plan.

3. Niet in geschil is dat een spoedeisend belang bestaat bij het treffen van een voorlopige voorziening, nu De Esch voor de bouw van een aantal woningen aanvragen om omgevingsvergunning heeft ingediend en heeft verklaard zo snel mogelijk te willen starten met de bouw en met het bouwrijp maken van het gehele plangebied. Gelet hierop zal de voorzieningenrechter hierna een voorlopig oordeel geven over de beroepsgronden die verzoekers naar voren hebben gebracht.

4. Verzoekers betogen dat het plan onvoldoende in een behoefte voorziet, omdat met dit plan niet voor de juiste doelgroep wordt gebouwd.

Zij voeren aan dat ten onrechte niet voldoende wordt voorzien in woningen voor starters, omdat vooral daar behoefte aan is. Zij verwijzen naar een passage op pagina 14 van het rapport "Behoeftetoets De Esch Tubbergen" van de Stec Groep van 30 oktober 2018 (hierna: het Stec-rapport), waarin staat dat de halfvrijstaande woningen met een gemiddelde koopprijs van 300.000,00 waarin het plan voorziet met name geschikt zijn voor de doelgroep gezinnen (doorstromers) en minder voor (jonge) starters of senioren. Verzoekers wijzen er in een nadere memorie op dat aan de uitkomsten genoemd in het Stec-rapport geen gevolg is gegeven bij de vaststelling van het plan.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het plan voorziet in een kwalitatieve woningbehoefte. Volgens de raad maakt het plan 51 grondgebonden woningen mogelijk in een mix van woningtypen en eigendomsvormen. Het plan voorziet volgens de raad in 30 halfvrijstaande woningen in de koopsector van gemiddeld zon 300.000,00, 15 rijwoningen (grotendeels bedoeld voor de vrijesectorhuur (ca. 12 woningen) en koop (ca. 3 woningen)) en 6 vrijstaande woningen in de koopsector. De raad verwijst ook naar het Stec-rapport en naar een ander rapport van de Stec Groep: "Naar betere kwalitatieve afwegingen voor de Tubbergse woningmarkt" van mei 2018. Hieruit volgt volgens de raad dat in de kern Tubbergen behoefte is aan woningen voor starters. De 15 rijwoningen zijn met name geschikt voor starters. Volgens de raad zijn echter ook de halfvrijstaande woningen geschikt voor starters uit Tubbergen, omdat uit de praktijk blijkt dat jongeren in Tubbergen langer thuis blijven wonen en deze woningen daardoor voor hen ook financieel haalbaar zijn. Dat het plan tegemoet komt aan een concrete behoefte blijkt voorts uit het feit dat er al veel geïnteresseerden zijn in een kavel van dit plan, aldus de raad. Het exacte bouwprogramma is bovendien niet in de planregels vastgelegd zodat voldoende flexibiliteit bestaat om in te spelen op wijzigingen van de marktomstandigheden.

4.2. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

4.3. Met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De ladder voor duurzame verstedelijking is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro nadrukkelijk in de plantoelichting wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

4.4. De gronden in het plangebied hebben de bestemmingen "Wonen", "Groen" en "Verkeer". Op de gronden met de bestemming "Wonen" zijn bouwvlakken ingetekend. De voorzieningenrechter stelt vast dat uit artikel 5, lid 5.2.2, aanhef en onder a en b, van de planregels, in samenhang met de omvang van de bouwvlakken en de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" op de verbeelding, kan worden afgeleid welke woningtypen op de gronden van het plangebied zijn toegestaan. In de plantoelichting staat ook dat 30 halfvrijstaande woningen, 15 rijwoningen en 6 vrijstaande woningen zullen worden

gerealiseerd.

4.5. De raad heeft ter onderbouwing van de behoefte het Stec-rapport ten grondslag gelegd aan het plan. In dat Stec-rapport staat:

"Zelf geeft u aan ook met de halfvrijstaande woningen in te willen spelen op de behoefte vanuit starters. De gemiddelde koopprijs van de halfvrijstaande woningen zal echter zo'n 300.000 bedragen. Uit het gemeentelijke kwaliteitshandvest blijkt dat er in de kern Tubbergen (op korte termijn) nog wel behoefte is aan woningen voor starters, maar dat het daarbij vooral gaat om woningen in de (goedkope) huur en koop van ongeveer 150.000 (voor alleenstaanden) tot maximaal 250.000 (voor stellen). Wij taxeren dan ook dat het huidige programma voor de halfvrijstaande en vrijstaande woningen, met name geschikt is voor de doelgroep gezinnen (doorstromers) en minder voor (jonge) starters of senioren.

Het huidige programma is met name gericht op gezinnen en (jongere) stellen. Het aantal woningen voor deze doelgroepen vinden wij fors gezien de huishoudensontwikkeling op middellange termijn en de bestaande woningvoorraad in Tubbergen. Op middellange termijn zijn deze doelgroepen naar verwachting relatief stabiel. Hieruit volgt geen uitbreidingsopgave. Hoewel een zeer beperkt aantal gezinswoningen mogelijk nog kan worden toegevoegd, verwachten wij dat uw plan, gezien de huidige woningvoorraad in de kern Tubbergen, slechts beperkt kan voorzien in een kwalitatieve behoefte aan duurder koopwoningen voor gezinnen. Wij adviseren u daarom om het aandeel reguliere grondgebonden (koop)woningen te beperken en het aandeel betaalbare levensloopbestendige woningen, geschikt voor senioren, te vergroten. Door in uw plan beter in te spelen op de groeiende vraag vanuit de groeiende groep seniore huishoudens in zowel de gehele gemeente, als in de kern Tubbergen, laat u het plan beter aansluiten op de kwalitatieve behoefte op middellange termijn."

4.6. Verzoekers merken terecht op dat de raad met de vaststelling van dit plan het advies van de Stec Groep om het aandeel betaalbare levensloopbestendige woningen te vergroten niet heeft gevolgd. Weliswaar heeft de raad in de plantoelichting gesteld dat de woningen adaptief zullen worden gebouwd en daarmee eenvoudig levensloopbestendig te maken zijn, maar dit leidt er naar het voorlopig oordeel van de voorzieningenrechter niet toe dat woningen in een goedkoper marktsegment zullen worden gerealiseerd, zoals de Stec Groep adviseerde. Voor zover de raad heeft gesteld dat starters in Tubbergen meer te besteden hebben omdat zij langer dan gemiddeld thuis blijven wonen en de halfvrijstaande woningen daardoor ook geschikt zijn voor deze starters, overweegt de voorzieningenrechter dat de raad dit niet met objectieve gegevens heeft onderbouwd. Dat er veel interesse zou zijn in met name de halfvrijstaande woningen heeft de raad onvoldoende geconcretiseerd.

4.7. Naar het voorlopig oordeel van de voorzieningenrechter heeft de raad onvoldoende gemotiveerd dat het plan voorziet in een kwalitatieve behoefte. De voorzieningenrechter verwacht dat het plan gelet hierop in de hoofdzaak niet in stand zal kunnen blijven en ziet aanleiding voor het treffen van de hierna te melden voorlopige voorziening.

5. De overige beroepsgronden behoeven gelet op het voorgaande geen bespreking en zullen in de hoofdzaak aan de orde komen.

6. De raad dient ten aanzien van [verzoeker sub 1] en anderen, [verzoeker sub 2] en [verzoeker sub 3] op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

De kopieerkosten die [verzoeker sub 2] heeft opgegeven komen op grond van artikel 8:75, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht, in samenhang met artikel 1 van het Besluit proceskosten bestuursrecht, niet voor vergoeding in aanmerking.

Beslissing

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

- I. schorst bij wijze van voorlopige voorziening het besluit van de raad van de gemeente Tubbergen van 23 september 2019, kenmerk 19B, waarbij het bestemmingsplan "Tubbergen, De Esch" is vastgesteld;
- II. veroordeelt de raad van de gemeente Tubbergen tot vergoeding van bij verzoekers in verband met de behandeling van het verzoek opgekomen proceskosten tot een bedrag van:
 - a. 56,41 (zegge: zesenvijftig euro en eenenveertig cent), aan [verzoeker sub 1] en anderen, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

b. 56,41 (zegge: zesenvijftig euro en eenenveertig cent), aan [verzoeker sub 2];

c. 1.050,00 (zegge: duizendvijftig euro), aan [verzoeker sub 3A] en [verzoeker sub 3B], geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

III. gelast dat de raad van de gemeente Tubbergen aan verzoekers het door hen voor de behandeling van de verzoeken betaalde griffierecht vergoedt, ten bedrage van:

a. 174,00 (zegge: honderdvierenzeventig euro) voor [verzoeker sub 1] en anderen, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

b. 174,00 (zegge: honderdvierenzeventig euro) voor [verzoeker sub 2];

c. 174,00 (zegge: honderdvierenzeventig euro) voor [verzoeker sub 3A] en [verzoeker sub 3B], met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. E.A. Minderhoud, voorzieningenrechter, in tegenwoordigheid van mr. J.J.M.A. Poppelaars, griffier.

w.g. Minderhoud w.g. Poppelaars

voorzieningenrechter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 30 januari 2020

780.