



Raad van de gemeente Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

Datum
28 december 2011

Ons nummer
201100207/1/R3

Uw kenmerk

Onderwerp
Roosendaal
Bp 'Majoppeveld locatie Oostpoort'

Behandelend ambtenaar
D.J.J.M. Wolfs
070-4264114

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,

mr. H.H.C. Visser

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Van de Mosselaar Vastgoed B.V., gevestigd te Prinsenbeek, gemeente
Breda,
appellante,

en

de raad van de gemeente Roosendaal,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 7 oktober 2010 heeft de raad het bestemmingsplan "Majoppeveld, locatie Oostpoort" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Van de Mosselaar Vastgoed B.V. bij brief, bij de Raad van State per faxbericht ingekomen op 6 januari 2011, beroep ingesteld. De gronden van het beroep zijn aangevuld bij brief van 3 februari 2011.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Green Development B.V. (hierna: Green Development), derde-belanghebbende, heeft een nader stuk ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 2 december 2011, waar de raad, vertegenwoordigd door mr. J.C.P.J.M. Vergouwen en drs. R.M.E. van de Weijert, beiden werkzaam bij de gemeente, is verschenen. Verder is verschenen Green Development, vertegenwoordigd door mr. H.A.H. Stam, advocaat te Amsterdam.

2. Overwegingen

2.1. Het plan voorziet onder meer in een verbreding van de branchering van winkels voor het gebied Oostpoort, dat onderdeel uitmaakt van het bedrijventerrein Majoppeveld.

2.2. Van de Mosselaar Vastgoed B.V. betoogt dat haar perceel Rucphensebaan 23 ten onrechte niet binnen het plangebied is opgenomen. Volgens haar dient het plan ook voor dit perceel te voorzien in een verbreding van de branchering. Hiertoe voert zij aan dat de verbreding van branchering binnen het plangebied zal leiden tot een grotere verscheidenheid aan winkels daar, wat meer klanten zal trekken. Potentiële huurders van bedrijfsgebouwen zullen daarom geneigd zijn om een perceel binnen het plangebied te huren in plaats van haar perceel, waar minder gebruiksmogelijkheden zijn toegelaten. Voorts voert zij aan dat uit de omstandigheid dat een tuincentrum aan de Rucphensebaan ook andere producten dan tuinartikelen verkoopt, volgt dat het gemeentelijke beleid over grootschalige detailhandel inconsistent is.

2.2.1. Gelet op de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening komt de raad in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd met het recht.

In het gebied Oostpoort is volgens de plantoelichting in het begin van de jaren negentig een woonboulevard tot ontwikkeling gekomen. De

uitstraling van dit cluster is zeer matig. De bebouwing is gedateerd en er is weinig functionele samenhang, aldus de plantoelichting. Daarnaast staat het vorige bestemmingsplan "Majoppeveld" slechts twee branches toe in het gebied, namelijk detailhandel in meubelen/wonen en in doe-het-zelf/bouwmarkten. Om een herontwikkeling van het gebied mogelijk te maken, is in dit plan voorzien in een verruiming van de gebruiksmogelijkheden. Naast voormelde branches wordt onder meer grootschalige detailhandel in het gebied toegelaten, in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsnota "Detailhandelsnota Roosendaal". Het plangebied omvat daarom alleen de gronden waarop reeds de woonboulevard aanwezig is of waar een uitbreiding van de woonboulevard is voorzien. Het perceel van Van de Mosselaar Vastgoed B.V. ligt niet op deze gronden, maar op ongeveer 300 m afstand daarvan. Daarnaast ligt het perceel van Van de Mosselaar Vastgoed B.V. niet binnen een gebied dat in de gemeentelijke beleidsnota "Detailhandelsnota Roosendaal" is aangewezen voor de vestiging van grootschalige detailhandel. Voorts heeft de raad ter zitting naar voren gebracht dat de inmiddels gestaakte verkoop van andere artikelen dan tuinartikelen door een tuincentrum aan de Rucphensebaan in strijd was met het gemeentelijke beleid.

In hetgeen Van de Mosselaar Vastgoed B.V. heeft aangevoerd, ziet de Afdeling gelet op het voorgaande geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de vastgestelde planbegrenzing strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voor zover de bezwaren van Van de Mosselaar Vastgoed B.V. zijn ingegeven door concurrentievrees, bestaat er in beginsel geen aanleiding om in het kader van een goede ruimtelijke ordening terzake regulerend op te treden.

2.3. Van de Mosselaar Vastgoed B.V. heeft zich voor het overige in het beroepsschrift beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijze.

In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze.

Van de Mosselaar Vastgoed B.V. heeft in het beroepsschrift geen redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

2.4. In hetgeen Van de Mosselaar Vastgoed B.V. heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep is ongegrond.

2.5. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. M.A.A. Mondt-Schouten, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R.I.Y. Lap, ambtenaar van staat.

w.g. Mondt-Schouten
lid van de enkelvoudige kamer

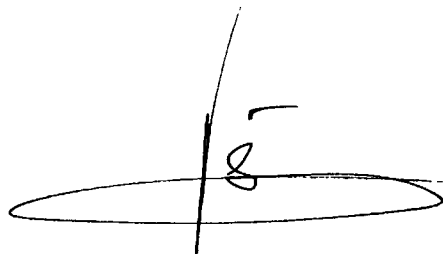
w.g. Lap
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 28 december 2011

288-618.

Verzonden: 28 december 2011

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