



Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Ruitersbos, Boeimeerweg 2' en besluiten dat geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Ruitersbos, Boeimeerweg 2' gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen.

Inleiding

In 2007 heeft Woonzorg Nederland een principeverzoek ingediend voor de uitbreiding van het woonzorgcomplex Huize Ruitersbos aan de Boeimeerweg 2 in Breda. Wegens de beoogde hoogte van de nieuwbouw en het bouwen buiten het bouwvlak was het bouwplan in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Ruitersbos'. Vanwege deze strijdigheid is een vrijstellingsprocedure gestart. Middels deze procedure ex artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) wordt vrijstelling van dit bestemmingsplan verleend. Deze vrijstelling is op 27 mei 2010 verleend.

Door de inwerkingtreding van de "nieuwe" Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010 en door ontwikkelingen in de jurisprudentie, is het echter niet meer mogelijk om gebruik te maken van de vrijstelling zoals verleend met een artikel 19 lid 2 WRO procedure.

Om toch medewerking te kunnen verlenen aan de plannen van Woonzorg Nederland zal de procedure van een bestemmingsplan gevolgd moeten worden. Om de gewenste ontwikkeling te realiseren is derhalve voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 december 2010 tot en met 9 februari 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend welke hebben geleid tot aanpassing van het betreffende plan. Hiernaast zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpplan. Deze wijzigingen hebben tot doel het bestemmingsplan goed te laten aansluiten op de praktijk van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiernaast zijn enkele aanpassingen tekstueel van aard en zijn er aanvullingen gemaakt betreffende het aspect geluid.

Beoogd effect van het besluit

Het onderhavige besluit maakt het mogelijk tegemoet te komen aan het verzoek van Woonzorg Nederland om het woonzorgcomplex Huize Ruitersbos aan de Boeimeerweg 2 in Breda uit te breiden.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt, in verband met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, 6 weken gewacht met de bekendmaking. Hierop volgt een beroepstermijn van 6 weken waarbinnen het plan ter inzage wordt gelegd. Indien geen beroep tegen het plan wordt ingesteld is na deze termijn het bestemmingsplan onherroepelijk.

Argumenten

1. Het bestemmingsplan 'Ruitersbos, Boeimeerweg 2' is opgesteld om de gewenste uitbreiding van Huize Ruitersbos mogelijk te maken.
2. Gemeenteraad is bevoegd om te besluiten
Volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd om het bestemmingsplan 'Ruitersbos, Boeimeerweg 2' gewijzigd vast te stellen.



3. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn drie zienswijzen binnengekomen. Alle indieners van zienswijzen, hadden ook al in het kader van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO een zienswijze ingediend. De ingediende zienswijzen zijn hieronder opgesomd.

Er zijn schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. Mr. Th. C. Ruijgrok namens Mr. Ruijgrok B.V. en mevrouw S.A.M.M. van Holten, Brahmslaan 14 Breda.
2. Bewonersvereniging Ruitersbos, H. van der Valk en ir. J. Zaaijer, respectievelijk Brahmslaan 16 en Willem van Oranjelaan 73 Breda.
3. R.W. Le Poole, Okeghemlaan 6 Breda.

Ontvankelijkheid zienswijzen

Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en dus ontvankelijk.

Alle zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Tevens is per zienswijze aangegeven in hoeverre deze gegrond of ongegrond is en hoe dat verwerkt is in het bestemmingsplan.

1. Mr. Th. C. Ruijgrok namens Mr. Ruijgrok B.V. en mevrouw S.A.M.M. van Holten

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaar tegen de uitbreiding van het zorgcomplex Huize Ruitersbos. Reclamant voert hierbij de volgende bezwaren aan.

- a. Naar mening van reclamant maakt het ontwerpbestemmingsplan een omvangrijke inbreuk op de planologische verhouding in de kleinschalige woonwijk met vrijstaande woningen aan smalle straten door een appartemententoren mogelijk te maken van 27 meter in plaats van de nu toegestane 12 meter.
- b. Reclamant vreest voor een aanmerkelijke toename van de verkeersdruk op de toegangswegen naar Huize Ruitersbos. Met name door de toename van extra vrachtverkeer zal ontoelaatbare overlast ontstaan voor omwonenden. Reclamant is van mening dat deze problematiek onvoldoende aandacht heeft gekregen in het ontwerpbestemmingsplan.
- c. Reclamant stelt dat er geen sprake is van een behoorlijke afweging van belangen, nu voormelde punten onvoldoende zijn meegewogen in het ontwerpbestemmingsplan. Er is geen enkel maatschappelijk of gemeentelijk of buurtbelang bij de uitbreiding van het zorgcomplex Huize Ruitersbos aanwezig.
- d. Reclamant vreest voor een precedentwerking, met het toestaan van deze plannen wordt ruimte geboden voor eventuele volgende bouwplannen op het perceel.
- e. Reclamant meent dat de behoefte aan appartementen voor 55-plussers niet geldt voor de wijk Ruitersbos; mogelijk wel voor de stad Breda als geheel. Reclamant concludeert dan ook dat het beter is om de appartementen op een andere locatie in Breda te realiseren.
- f. Reclamant verklaart zich bereid zijn ingediende zienswijze mondeling of schriftelijk toe te lichten.

Beoordeling

- a. Ter plaatse van de geplande uitbreiding is nu ook gedeeltelijk bebouwing aanwezig. Het bestemmingsplan maakt inderdaad een grotere en hogere uitbreiding mogelijk maar deze nieuwbouw wordt gerealiseerd in de noord-oosthoek van het terrein van Huize Ruitersbos. De op het terrein van Huize Ruitersbos aanwezige groenstructuur wordt niet onevenredig aangetast om de nieuwbouw mogelijk te maken, hiernaast blijft de in het gebied rondom Huize Ruitersbos aanwezige waardevolle groenstructuur in het geheel intact door het bouwplan. Gezien de omvang van de behoefte aan appartementen is gekozen voor een woontoren in plaats van lagere bebouwing. Voor lagere bebouwing is een groter grondoppervlakte voor bebouwing noodzakelijk waarmee de openheid van het terrein meer wordt aangetast. Door te kiezen voor een woontoren past de uitbreiding beter in de rondom aanwezige groene setting. Gelet op het voorgaande en op het feit dat er in de omgeving van Huize Ruitersbos zowel eengezinswoningen als ook appartementen zijn gelegen, is er geen sprake van een omvangrijke inbreuk op de planologische verhoudingen.



- b. De nieuwbouw voorziet in de realisatie van 38 wooneenheden op het terrein van Huize Ruitersbos. Er worden geen wijzigingen aangebracht in de hoofdstructuur van het wegennet. Het terrein blijft, ook na de nieuwbouw, op dezelfde wijze toegankelijk via de bestaande hoofdtoegang, er komen geen extra toegangswegen etc. Het aantal verkeersbewegingen bij dit aantal wooneenheden en voor de genoemde doelgroep is dermate laag dat de bestaande wegen deze extra drukte zonder problemen aankunnen. De uitbreiding betreft wooneenheden, welke in de regel weinig tot geen vrachtverkeer aantrekken.
- c. Er is medewerking verleend aan de uitbreiding van woonzorgcomplex Huize Ruitersbos omdat deze ontwikkeling wenselijk wordt geacht vanuit ruimtelijk-planologisch oogpunt, de toename van de capaciteit van Huize Ruitersbos dient het maatschappelijk belang, er wordt tegemoet gekomen aan de heersende zorgbehoefte. Voor zorggerelateerde wooneenheden bestaat een wachtlijst bij Huize Ruitersbos. Voornoemde punten zijn wel degelijk meegenomen in de afwegingen die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen, wij verwijzen hiervoor ook naar het gestelde onder beoordeling 1a en 1b.
- d. Een stad, en daarmee ook een wijk, is altijd in ontwikkeling en er zal altijd, in meer of mindere mate, gebouwd worden. Het mogelijk maken van de gevraagde uitbreiding betekent niet dat dit een vrijbrief is voor onbegrensde toename van bebouwing op het perceel en in de wijk. Een verzoek dat bij het gemeentebestuur binnenkomt, wordt per geval beoordeeld. Alleen daar waar dit vanuit ruimtelijk-planologisch oogpunt wenselijk wordt geacht, kan eventueel medewerking worden verleend middels de daarvoor bedoelde procedures. Het feit dat de nieuwbouw op de gevraagde locatie wordt toegestaan wil dus niet zeggen dat dit op andere locaties ook op voorhand wordt toegelaten.
- e. De nieuwbouw betreft 38 zorggerelateerde wooneenheden, als uitbreiding van het bestaande zorgcentrum Huize Ruitersbos. De toewijzing van de appartementen geschiedt via Huize Ruitersbos en zij werkt daarvoor met een wachtlijst voor dergelijke woningen. Niet iedere wijk in Breda beschikt over een eigen zorgcentrum, dus de zorgvraag is wijkoverstijgend. Een alternatieve locatie voor het bouwplan van de Woonzorg Nederland is niet aan de orde. Het betreft hier een particulier initiatief, waarbij de locatie is getoetst aan het gemeentelijke 'zorg-beleid' en gezien de ligging passend bevonden. De gemeente heeft een toetsende rol.
- f. De zienswijze van reclamant is duidelijk en er bestaat onzerzijds geen noodzaak voor een nadere toelichting. Op 9 mei 2011 is dit telefonisch doorgegeven middels het inspreken van de voicemail van reclamant.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

2. Bewonersvereniging Ruitersbos, H. van der Valk en ir. J. Zaaier

Samenvatting

Reclamanten hebben bezwaar tegen de uitbreiding van het zorgcomplex Huize Ruitersbos. Reclamanten voeren hierbij de volgende bezwaren aan.

- a. Reclamanten zijn van mening dat met het mogelijk maken van de uitbreiding van woonzorgcomplex Huize Ruitersbos het groene karakter van de wijk wordt aangetast, de ruimtelijke beleving van de omwonenden wordt geschaad en de kwaliteit van wonen negatief wordt beïnvloed. Dit alles leidt tot waardevermindering van de omliggende woningen.
- b. Reclamanten achten het onverantwoord om zo kort na het van kracht worden van het bestemmingsplan 'Ruitersbos' ingrijpende wijzigingen als deze uitbreiding toe te staan. Reclamanten voeren aan dat de door de Raad gehanteerde vuistregel van vijf jaar onverkort moet worden toegepast.
- c. Reclamanten stellen dat de zorgbehoefte die aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag ligt vaag is, niet omschreven is in openbare stukken en niet onderbouwd is. Derhalve is de noodzaak om nieuwbouw te laten grenzen aan het zorgcentrum niet aangetoond. Tevens wordt de bestemming 'maatschappelijk' genegeerd. Reclamanten zijn van mening dat de gewenste ontwikkeling enkel het bouwen van een appartementengebouw betreft, met hoofdzakelijk een economisch motief. Dit economische motief kwam naar voren tijdens de inloopbijeenkomst van 15 oktober 2009 waar werd gesteld dat een gebouw binnen de toegestane bouwhoogte van 12 meter niet rendabel zou zijn. Aan nieuwe appartementen is echter geen behoefte, hiervoor kan men het overschot aan woonruimte in de "sterflat" (appartementencomplex aan de Okeghemlaan red.) benutten.



- d. Reclamanten vrezen een precedentwerking. Het bestemmingsplan biedt omwonenden geen bescherming tegen aantasting van het woongenot.

Beoordeling

- a. Wij verwijzen naar hetgeen gesteld onder 1a, waarin wordt uitgelegd dat de groenstructuur op het terrein van Huize Ruitersbos niet onevenredig wordt aangetast en de in het gebied rondom Huize Ruitersbos aanwezige waardevolle groenstructuur in het geheel niet wordt aangetast door het bouwplan.
Hiernaast merken wij op dat de bebouwing wordt gesitueerd in de noord-oosthoek van het perceel, deels op de locatie waar nu ook bebouwing aanwezig is. De woningen in de directe omgeving zullen mogelijk zicht hebben op de nieuwbouw, dit wil echter niet zeggen dat dit dan ook leidt tot aantasting van het woongenot.
Voor het gestelde dat de nieuwbouw zal leiden tot waardevermindering van de omliggende woningen merken wij het volgende op: Op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kunnen reclamanten, zodra het planologisch besluit dat de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt onherroepelijk is geworden, een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen.
- b. Het verzoek tot uitbreiding van Huize Ruitersbos wijkt inderdaad af van het vigerende bestemmingsplan 'Ruitersbos', het maximaal toelaatbare bebouwingspercentage van 35% wordt echter niet overschreden. In maart 2007 is een principeverzoek aan de gemeente gericht voor herontwikkeling van het woonzorgcentrum Ruitersbos. Na vaststelling van de randvoorwaarden is op 28 november 2007 principemedewerking toegezegd. Gedurende de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Ruitersbos' is in maart 2005 een inspraakavond georganiseerd. Op dat moment waren geen plannen voor uitbreiding van Huize Ruitersbos bekend. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens vanaf 7 juni 2007 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het principeverzoek was reeds ontvangen bij de gemeente Breda maar er was nog geen principeakkoord verleend. Bij besluit van 28 november 2007 werd dit akkoord gegeven. Pas bij het definitief indienen van het vrijstellingsverzoek op 29 oktober 2008 kon getoetst worden of het verzoek voldeed aan de door ons gestelde uitgangspunten. Door dit tijdsverloop kon het verzoek niet meegenomen worden in het bestemmingsplan 'Ruitersbos', zoals dit uiteindelijk is vastgesteld op 14 februari 2008 en goedgekeurd op 16 september 2008. Het bestemmingsplan 'Ruitersbos' en de vraag om uitbreiding van Huize Ruitersbos hebben elkaar gekruist. Het is niet geheel duidelijk op welke vuistregel reclamanten doelen. In principe hebben bestemmingsplannen een geldigheidsduur van tien jaar. Dit is wettelijk bepaald in de Wet ruimtelijke ordening. In de tussentijd is het echter mogelijk om door middel van planologische maatregelen, als een planwijziging of een afwijkingsbesluit, bepaalde ontwikkelingen die niet in het huidige bestemmingsplan passen, mogelijk te maken.
- c. Woonzorg Nederland heeft een verzoek ingediend voor de uitbreiding van zorgcentrum Ruitersbos met een woongebouw van 38 zorggerelateerde (senior)appartementen. Zoals onder 1e al is vermeld, geschiedt de toewijzing van de appartementen via Huize Ruitersbos en werkt zij daarvoor met een wachtlijst voor dergelijke woningen. Het betreft hier geen reguliere woningbouw in de vorm van appartementen, maar het gaat om een aan zorggerelateerde woonvorm. In het onderhavige bestemmingsplan wordt ook expliciet gesproken van "zorggerelateerde woningen" en van "aan zorggerelateerde woonvormen". In die hoedanigheid is er een rechtstreekse relatie met de zorgverlenende instantie, Huize Ruitersbos. Gezien de omvang van de behoefte aan appartementen is gekozen voor grotere bouwhoogte dan 12 meter, te weten circa 25 meter. Voor lagere bebouwing is een groter grondoppervlakte voor bebouwing noodzakelijk waarmee de openheid van het terrein meer wordt aangetast. Door te kiezen voor een woontoren past de uitbreiding beter in de rondom aanwezige groene setting.
- d. Voor de beantwoording verwijzen wij naar de beoordeling onder 1 d.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

3. R.W. Le Poole

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaar tegen de uitbreiding van het zorgcomplex Huize Ruitersbos. Reclamant voert hierbij de volgende bezwaren aan.



- a. Reclamant stelt dat de gewenste uitbreiding op de volgende punten afwijkt van het vigerende bestemmingsplan 'Ruitersbos': De bouwplannen overschrijden de maximale bouwhoogte van 12 meter met meer dan het dubbele. Hiernaast is het bebouwingspercentage niet in overeenstemming met het bestemmingsplan en wordt het bouwvlak overschreden. De functie gaat naar wonen in plaats van maatschappelijke doeleinden.
- b. Reclamant meent dat de parkeerproblematiek in de wijk zal toenemen. Er worden 20 parkeerplaatsen aangelegd op de grasstrook voor woonzorgcentrum Ruitersbos maar door de uitbreiding verdwijnen 10 bestaande parkeerplaatsen, per saldo worden slechts 10 extra parkeerplaatsen gerealiseerd.
- c. Reclamant is van mening dat een nieuwbouwtoren van circa 25 meter niet past in de omgeving. Het zou beter zijn als de gemeente kiest voor het maximaal toegestane bebouwingspercentage ten koste van de hoogte.
- d. Reclamant vindt de gemeente onbetrouwbaar nu er een ingrijpende wijziging ten opzichte van het bestemmingsplan 'Ruitersbos' mogelijk wordt gemaakt en bezwaren van burgers hiertegen ongegrond worden verklaard.
- e. Reclamant maakt ernstig bezwaar tegen de realisatie van de nieuwbouw die een ernstige inbreuk betekent op het woongenot en privacy van reclamant.

Beoordeling

- a. Het verzoek tot uitbreiding van Huize Ruitersbos wijkt inderdaad af van de voorschriften "maatschappelijke doeleinden" in het vigerende bestemmingsplan 'Ruitersbos' voor wat betreft de toegestane hoogte en de overschrijding van het bouwvlak. Vanwege de overschrijding van zowel de toegestane hoogte als het bouwvlak in het bestemmingsplan 'Ruitersbos' is in eerste instantie een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO opgestart. Door de inwerkingtreding van de "nieuwe" Wro op 1 juli 2008 en de Wabo op 1 oktober 2010 en door ontwikkelingen in de jurisprudentie is het echter niet meer mogelijk om gebruik te maken van de verleende vrijstelling vandaar dat er nu een nieuw bestemmingsplan 'Ruitersbos, Boeimeerweg 2' is opgesteld. In dit bestemmingsplan wordt de gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt. Na realisatie van de uitbreiding zal 27% van bouwvlak bebouwd zijn, het maximaal toelaatbare bebouwingspercentage is in het bestemmingsplan 'Ruitersbos' 35%. De gewenste uitbreiding past ruim binnen het toegestane bebouwingspercentage. Gezien de omvang van de behoefte aan appartementen is gekozen voor een woontoren in plaats van lagere bebouwing. Voor lagere bebouwing is een groter grondoppervlakte voor bebouwing noodzakelijk waarmee de openheid van het terrein meer wordt aangetast. Door te kiezen voor een woontoren past de uitbreiding beter in de rondom aanwezige groene setting. Met betrekking tot de opmerking dat er nu sprake zou zijn van de functie wonen verwijzen we naar de beoordeling onder 1 e en 2 c en willen we benadrukken dat tijdens de eerder gevoerde vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO reeds nader is aangevuld waarom de functie voldoet aan de omschrijving "maatschappelijk doeleinden". Het betreft hier namelijk de realisatie van 38 zorggerelateerde (senior)appartementen;
- b. Door de nieuwbouw verdwijnt inderdaad het parkeerterrein aan de Lisztlaan, het gaat hier om 14 parkeerplaatsen welke zullen worden gecompenseerd. Reclamant merkt terecht op dat er aan de Boeimeerweg 20 parkeerplaatsen aangelegd worden, maar hiernaast komen er ook 18 parkeerplaatsen aan de Lisztlaan. In totaal worden er dan ook 38 parkeerplaatsen gerealiseerd, hetgeen neerkomt op een netto toename van 24 plaatsen. Wij hebben naar aanleiding van deze zienswijze de tekst in het bestemmingsplan onder paragraaf 4.2.6 aangevuld.
- c. Voor de beantwoording verwijzen wij naar de beoordeling onder 1 a.
- d. Wij verwijzen hiervoor naar de beoordeling onder 2 b. Zoals daar uiteen is gezet is het niet mogelijk geweest om het verzoek tot uitbreiding mee te nemen in het bestemmingsplan 'Ruitersbos'. De gemeente Breda kan afwijken van een bestemmingsplan, de wetgever heeft hiervoor een aantal planologische maatregelen gecreëerd. In het onderhavige geval is besloten middels een nieuw bestemmingsplan (een zgn. postzegelbestemmingsplan) de gewenste uitbreiding mogelijk te maken. Een bestemmingsplan vormt de basis van het ruimtelijke ordeningsbeleid van het gemeentebestuur en het gemeentebestuur is verantwoordelijk voor de keuzes die gemaakt worden bij het tot stand komen van het bestemmingsplan. Met betrekking tot de opmerking over het ongegrond verklaren van de bezwaren willen we benadrukken dat de ingediende zienswijzen tijdens de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO zorgvuldig zijn beoordeeld en afgewogen. Op diverse onderdelen zijn de zienswijzen gegrond geacht, maar op andere delen bleken de zienswijzen ongegrond.



- e. Wij hebben, zowel bij het mogelijk maken van de gewenste uitbreiding middels het onderhavige bestemmingsplan 'Ruitersbos, Boeimeerweg 2' als bij het behandelen van de zienswijzen in de vrijstellingsprocedure geenszins onbetrouwbaar gehandeld. Deze stelling is dan ook ongefundeerd.
- f. De uitbreiding van Huize Ruitersbos is gepland in de noord-oosthoek van het terrein, gedeeltelijk op de plaats waar nu ook al bebouwing aanwezig is. De afstand van de nieuwbouw tot aan de voorgevel van reclamants perceel bedraagt ruim 60 meter. Tussen de woning van reclamant en het terrein van Huize Ruitersbos bevindt zich een brede groenstrook met volwassen bomen welke het directe zicht op de nieuwbouw deels wegneemt. Binnen de planologie is geen sprake van privacyschending als zicht ontstaat op de eigendommen van omwonenden van een bouwplan. Privacyschending is eerder aan de orde wanneer op korte afstand zicht ontstaat op het interieur van de verblijfsruimten van omwonenden. Hiervan is in dit plan geen sprake gezien de afstand tussen de woning en de nieuwbouw en de aanwezige groene afscheiding. In een stedelijk omgeving is bovendien zicht op elkaars eigendommen onvermijdelijk en in principe algemeen aanvaardbaar geacht.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijzen deels gegrond voor wat betreft het aspect parkeren en voor het overige deel ongegrond.

4. Ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan 'Ruitersbos, Boeimeerweg 2'

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan zijn zowel in de regels als in de toelichting omissies geconstateerd, waartegen geen zienswijzen naar voren zijn gebracht maar welke wel aangepast dienen te worden. Deze ambtshalve wijzigingen betreffen in hoofdzaak de volgende:

- a. Paragraaf 3.2.1 in de toelichting is aangepast aan de actuele ontwikkelingen en daarmee aan de gemeentelijke standaard.
- b. Paragraaf 5.6 'Geluid' in de toelichting is aangevuld, het akoestisch onderzoek, de aanvullende memo en het besluit tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting zijn als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd.
- c. Hoofdstuk 7 'Uitvoerbaarheid' in de toelichting: "een omgevingsvergunning" is vervangen door "bij het toepassen van een afwijkingsbesluit".
- d. Paragraaf 8.2.1 'vooroverleg' in de toelichting aangevuld met de tekst vanuit het Waterschap Brabantse Delta, zij heeft in het kader van de vrijstellingsprocedure reeds een positief advies afgegeven.
- e. Paragraaf 8.2.2 'zienswijzen' in de toelichting: In tekst melding gemaakt van de drie ontvangen zienswijzen.
- f. Onder hoofdstuk 1 artikel 1 in de regels zijn de volgende begrippen toegevoegd:
 - Bevoegd gezag: bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - Ruimtelijke kwaliteit: kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde;
- g. Onder hoofdstuk 1 artikel 1 stonden de volgende definities dubbel opgenomen, deze dubbele zijn verwijderd:
 - Groothandel in smart-, grow- en/of headproducten;
 - Permanente bewoning.
- h. Onder hoofdstuk 2 artikel 3.1 stond de functie "ondergeschikte horeca" opgenomen, deze is verduidelijkt naar "ondergeschikte horeca-I, ten dienste van de onder a genoemde functies".
- i. Onder hoofdstuk 2 artikel 3.1 zijn de aanduidingen "speelvoorzieningen" en "water" komen te vervallen.
- j. Onder hoofdstuk 2 artikel 4.2 onder c: "met inachtneming van het bepaalde in de andere bestemmingen (basisbestemming(en))" is aangepast om de leesbaarheid te vergroten en de bepaling luidt nu "het bepaalde in de andere bestemmingen".
- k. Onder hoofdstuk 2 artikel 4.3: "Burgemeester en wethouders kunnen" is overeenkomstig de gemeentelijke standaard vervangen door "Het bevoegd gezag kan".



- l. Onder hoofdstuk 3 artikel 8: "Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afwijken van" is aangepast overeenkomstig de gemeentelijke standaard naar "Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, met een omgevingsvergunning afwijken van".
- m. Hoofdstuk 3 artikel 9 'Algemene wijzigingsregels' is komen te vervallen.
- n. Hoofdstuk 3 artikel 11.1 onder b: "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 13, om indien er met betrekking tot parkeren door de gemeenteraad gewijzigd beleid wordt vastgesteld, dit overeenkomstig van toepassing te verklaren op onderhavig bestemmingsplan." is aangepast overeenkomstig de gemeentelijke standaard naar "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om indien er met betrekking tot parkeren door de gemeenteraad gewijzigd beleid wordt vastgesteld, dit overeenkomstig van toepassing te verklaren op onderhavig bestemmingsplan."
- o. Hoofdstuk 4 artikel 12.1 onder b: "Burgemeester en wethouders kunnen" is overeenkomstig de gemeentelijke standaard vervangen door "Het bevoegd gezag kan".

Afwegingen

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding te besluiten tot het niet vaststellen van het plan. Wel geven de ingediende zienswijzen deels aanleiding tot aanpassing van het plan.

Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wet ruimtelijke ordening opnieuw aan de provincie en de VROM-Inspectie voorgelegd, omdat er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Zij kunnen binnen een termijn van 6 weken nog een reactieve aanwijzing geven, indien zij het niet met de wijzigingen eens zijn. Na deze termijn van 6 weken wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

Financieel

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is, er geen fasering en of tijdvak hoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (openbare ruimte) of woningbouwcategorieën hoeven te worden vastgesteld. Indien de verhaalskosten minder bedragen dan €10.000,- is het ook mogelijk dit via leges te verhalen i.p.v. via een exploitatieplan. Het plan aan de Boeimeerweg 2 valt onder deze categorie.

Het kostenverhaal is anderszins verzekerd en daarom is het plan economisch uitvoerbaar.



Communicatie

Communicatie tot nu toe

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ruitersbos, Boeimeerweg 2' heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd op de website van de gemeente Breda, in het Stadsblad en in de Staatscourant.

Communicatie vanaf nu

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan na 6 weken worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, in het Stadsblad en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.

Bijlagen

Ligt ter inzage:

- Bestemmingsplan 'Ruitersbos, Boeimeerweg 2'



De raad van de gemeente Breda;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Zienswijze 3 deels gegrond en voor het overige deel ongegrond te verklaren;
2. Zienswijze 1 en 2 ongegrond te verklaren;
3. Tot de volgende wijzigingen in de toelichting als gevolg van de ingediende zienswijze;
 - paragraaf 4.2.6 'Parkeren' als volgt aan te vullen: "deze worden als volgt verdeeld over twee parkeervlakken:
 - 18 parkeerplaatsen aan de Lisztlaan
 - 20 parkeerplaatsen aan de Boeimeerweg.
4. Tot de volgende ambtshalve wijzigingen in de toelichting:
 - Paragraaf 3.2.1 is aangepast aan de actuele ontwikkelingen en daarmee aan de gemeentelijke standaard;
 - Paragraaf 5.6 'Geluid' is aangevuld, het akoestisch onderzoek, het aanvullende memo en het besluit tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting zijn als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd;
 - Hoofdstuk 7 'Uitvoerbaarheid': "een omgevingsvergunning" is vervangen door "bij het toepassen van een afwijkingsbesluit";
 - Paragraaf 8.2.1 'vooroverleg' is aangevuld met de tekst vanuit het Waterschap Brabantse Delta, zij heeft in het kader van de vrijstellingsprocedure reeds een positief advies afgegeven;
 - Paragraaf 8.2.2 'zienswijzen': In tekst melding gemaakt van de drie ontvangen zienswijzen.
5. Tot de volgende ambtshalve wijzigingen in de regels:
 - Onder hoofdstuk 1 artikel 1 in de regels zijn de volgende begrippen toegevoegd:
 - Bevoegd gezag: bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - Ruimtelijke kwaliteit: kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.
 - Onder hoofdstuk 1 artikel 1 stonden de volgende definities dubbel opgenomen, deze dubbele zijn verwijderd:
 - Groothandel in smart-, grow- en/of headproducten;
 - Permanente bewoning.
 - Onder hoofdstuk 2 artikel 3.1 stond de functie "ondergeschikte horeca" opgenomen, deze is verduidelijkt naar "ondergeschikte horeca-I, ten dienste van de onder a genoemde functies".
 - Onder hoofdstuk 2 artikel 3.1 zijn de aanduidingen "speelvoorzieningen" en "water" komen te vervallen.
 - Onder hoofdstuk 2 artikel 4.2 onder c: "met inachtneming van het bepaalde in de andere bestemmingen (basisbestemming(en))" is aangepast om de leesbaarheid te vergroten en de bepaling luidt nu "het bepaalde in de andere bestemmingen".
 - Onder hoofdstuk 2 artikel 4.3: "Burgemeester en wethouders kunnen" is overeenkomstig de gemeentelijke standaard vervangen door "Het bevoegd gezag kan".
 - Onder hoofdstuk 3 artikel 8: "Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afwijken van" is aangepast overeenkomstig de gemeentelijke standaard naar "Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, met een omgevingsvergunning afwijken van";.
 - Hoofdstuk 3 artikel 9 'Algemene wijzigingsregels' is komen te vervallen.



- Hoofdstuk 3 artikel 11.1 onder b: "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 13, om indien er met betrekking tot parkeren door de gemeenteraad gewijzigd beleid wordt vastgesteld, dit overeenkomstig van toepassing te verklaren op onderhavig bestemmingsplan." is aangepast aan de gemeentelijke standaard naar "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om indien er met betrekking tot parkeren door de gemeenteraad gewijzigd beleid wordt vastgesteld, dit overeenkomstig van toepassing te verklaren op onderhavig bestemmingsplan."
 - Hoofdstuk 4 artikel 12.1 onder b: "Burgemeester en wethouders kunnen" is overeenkomstig de gemeentelijke standaard vervangen door "Het bevoegd gezag kan".
6. Het bestemmingsplan 'Ruitersbos, Boeimeerweg 2' vast te stellen zoals dat van 30 december 2010 tot en met 9 februari 2011 ter inzage heeft gelegen met in achtneming van hetgeen is aangegeven onder de punten 3 t/m 5.
7. Geen exploitatieplan voor het onder 6 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 30 juni 2011



, voorzitter.



, griffier.

201109512/1/R3 en

201109512/2/R3.

Datum uitspraak: 22 december 2011

**AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK**

Uitspraak van de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op een verzoek 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 het beroep, in het geding tussen:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Mr. Ruijgrok B.V., gevestigd te Breda, en anderen,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Breda,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 30 juni 2011 heeft de raad het bestemmingsplan "Ruiterbos, Boeimeerweg 2" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Ruijgrok en anderen bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 31 augustus 2011, beroep ingesteld.

Bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 1 september 2011, hebben Ruijgrok en anderen de voorzitter verzocht een voorlopige voorziening te treffen.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De voorzitter heeft het verzoek ter zitting behandeld op 6 december 2011, waar Ruijgrok en anderen, bij monde van mr. Th.C. Ruijgrok en S.A.M.M. van Holten, en de raad, vertegenwoordigd door mr. N.E. Snel en ir. L.J.M. Dolmans, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Tevens is Woon-Zorgcentrum Ruiterbos, vertegenwoordigd door A.H.W.M. Jongmans, directeur, als partij gehoord.

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

2. Overwegingen

2.1. 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.

2.2. Ruijgrok en anderen betogen dat de raad het plan, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Maatschappelijk" en de aanduiding "maximale bouwhoogte (27)" ten onrechte heeft vastgesteld. Nu ter plaatse 38 appartementen voor het zorgcentrum mogelijk worden gemaakt en het zorgcentrum via de aan hun perceel grenzende Brahmslaan wordt bevoorraad, vrezen zij verkeersopstoppingen en vervuiling door laden en lossen naast hun perceel. Ook brengt het plandeel door de maximaal toegestane bouwhoogte van 27 m een onevenredige aantasting van hun privacy en woongenot met zich. Toen zij de woning in 2005 kochten, was het standpunt van de gemeente nog dat ter plaatse geen ontwikkelingen zouden plaatsvinden en in het bestemmingsplan "Ruiterbos" uit 2008 is de ontwikkeling ook niet opgenomen. De behoefte aan de voorziene appartementen is volgens Ruijgrok en anderen niet voldoende aangetoond. De raad heeft voorts ten onrechte geen definitie opgenomen van het begrip "aan zorg gerelateerde woonvormen" waardoor ook woonvormen mogelijk zijn die niet binnen de bestemming "Maatschappelijk" passen, zoals gezinnen, aldus Ruijgrok en anderen.

2.2.1. De voorzitter overweegt dat, nu slechts een beperkt aantal van 38 woningen mogelijk wordt gemaakt, niet aannemelijk is dat het plan zal leiden

tot een zodanige toename van het verkeer op de Brahmslaan dat onevenredige overlast zal ontstaan, zelfs indien alle appartementen door echtparen worden bewoond. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat het appartementencomplex voor het personenverkeer via de Lisztlaan wordt ontsloten. Nu de keuken en voorraadkamers van het zorgcentrum aan de zijde van de Brahmslaan liggen, heeft de raad er voorts in redelijkheid voor kunnen kiezen niet in een andere bevoorradingslocatie te voorzien. Eventuele vervuiling door het laden en lossen kan in het kader van handhaving worden tegengegaan. Het betoog faalt.

2.2.2. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen. Evenmin bestaat recht op blijvend vrij uitzicht. Nu het voorziene appartementencomplex op een afstand van ongeveer 70 m van de woning en het kantoor van Ruijgrok en anderen komt te staan en het zich in een stedelijke omgeving bevindt, heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan geen onevenredige beperking van de privacy en het woongenot van Ruijgrok en anderen met zich zal brengen. Daarbij wordt tevens van belang geacht dat op het perceel reeds drie gebouwen staan met elk een hoogte van 23 m. Bij de keuze voor het appartementencomplex heeft de raad verder in redelijkheid groot gewicht kunnen toekennen aan het behouden van de parkachtige omgeving van het zorgcentrum en in verband daarmee het beperken van de maximale oppervlakte aan bebouwing. Ruijgrok en anderen hebben voorts niet aannemelijk gemaakt dat door of namens de raad verwachtingen zijn gewekt dat ter plaatse niet in ontwikkelingen zou worden voorzien. De raad heeft het plan derhalve in zoverre evenmin in strijd met het vertrouwensbeginsel vastgesteld. Het betoog faalt.

2.2.3. Het begrip "aan zorg gerelateerde woningen" acht de voorzitter niet zodanig onduidelijk dat de raad dit niet in redelijkheid heeft kunnen opnemen zonder een definitiebepaling. Gelet op hetgeen in het normale spraakgebruik hieronder wordt verstaan en nu de planregels andere woonvormen zonder zorgcomponent niet mogelijk maken, heeft de raad het gebruik in redelijkheid binnen de bestemming "Maatschappelijk" mogelijk kunnen maken.

2.2.4. Ten aanzien van de behoefte aan de beoogde appartementen hebben de raad en Woon-Zorgcentrum Ruitersbos te kennen gegeven dat er voor deze soort woningen een aanzienlijke wachtlijst bestaat bij het zorgcentrum. Het aangevoerde geeft geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de behoefte voldoende is onderbouwd.

2.2.5. In hetgeen Ruijgrok en anderen hebben aangevoerd ziet de voorzitter geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Maatschappelijk" en de aanduiding "maximale bouwhoogte (27)" 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.

2.3. Gelet op het voorgaande bestaat aanleiding het verzoek om het treffen van een voorlopige voorziening af te wijzen.

2.4. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart het beroep ongegrond;
- II. wijst het verzoek af.

Aldus vastgesteld door mr. Th.C. van Sloten, als voorzitter, in
tegenwoordigheid van mr. M.F.N. Pikart-van den Berg, ambtenaar van staat.

w.g. Van Sloten
voorzitter

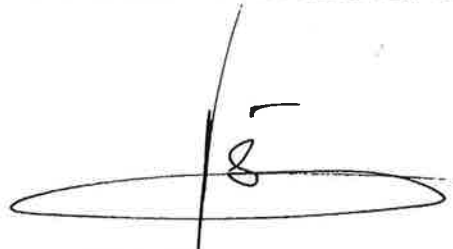
w.g. Pikart-van den Berg
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 22 december 2011

350-715.

Verzonden: 22 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 underneath.

mr. H.H.C. Visser