

# Uitspraak 201603275/1/R6

Datum van uitspraak: woensdag 12 oktober 2016  
Tegen: de raad van de gemeente Breda  
Proceduresoort: Eerste aanleg - enkelvoudig  
Rechtsgebied: Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Noord-Brabant  
ECLI: [ECLI:NL:RVS:2016:2695](#)

201603275/1/R6.

Datum uitspraak: 12 oktober 2016

AFDELING  
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant A] en anderen, allen wonend te Breda,

en

de raad van de gemeente Breda,  
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 3 maart 2016 heeft de raad het bestemmingsplan "Brabantpark, Teteringsedijk 97" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant A] en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

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

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 21 september 2016, waar [appellant A], bijgestaan door mr. A. van Lohuizen, [appellant B], vertegenwoordigd door mr. A. van Lohuizen, [appellant C], en de raad, vertegenwoordigd door mr. P. Ruis en J.B.L. Gelens, zijn verschenen. Voorts is ter zitting [belanghebbende], vertegenwoordigd door [gemachtigde], bijgestaan door mr. R.Th.J. van 't Zelfde, advocaat te Rotterdam.

## Overwegingen

### Crisis- en herstelwet

1. De raad betoogt dat het beroep niet-ontvankelijk dient te worden verklaard, omdat in strijd met artikel 1.6a van de Crisis- en Herstelwet (hierna: de Chw) verzuimd is binnen de beroepstermijn gronden voor het beroep in te dienen.

1.1. Ingevolge artikel 1.1, aanhef en onder a, in samenhang gezien met categorie 3, onder 3.1, van bijlage 1 van de Chw is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van toepassing op de ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied.

Ingevolge artikel 1.6a van de Chw, dat deel uitmaakt van afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw, kunnen na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen beroepsgronden meer worden aangevoerd.

Ingevolge artikel 11, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet wordt, indien afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw op een besluit van toepassing is, dit bij het besluit en bij de bekendmaking of mededeling van het besluit vermeld.

Ingevolge het tweede lid wordt, indien tegen het besluit beroep openstaat, bij het besluit en bij de bekendmaking van het besluit voorts vermeld dat:

- a. de beroepsgronden in het beroepschrift worden opgenomen;
- b. het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
- c. deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

1.2. Nu het plan de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk maakt is ingevolge artikel 1.1, aanhef en onder a, van de Chw afdeling 2 van hoofdstuk 1 op het bestreden besluit van toepassing. In de publicatie van het bestreden besluit is hiervan ook kennisgegeven en is vermeld dat een in te stellen beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend.

Op 3 mei 2016 is door [appellant A] en [appellant C] elektronisch beroep ingesteld. Daarbij werd geen zelfstandige motivering gegeven. Wel was een tweetal stukken bijgevoegd. Het betrof in de eerste plaats een stuk ten behoeve van de inspraak bij de gemeentelijke commissie Ruimte. Verder was bijgevoegd een aanvullend stuk (hierna: de aanvulling) waarin wordt aangegeven op welke drie punten betrokkenen het niet eens zijn met het ontwerpplan.

Vervolgens heeft [appellant B] zich - binnen de beroepstermijn - op 4 mei 2016 bij het beroep gevoegd en is voor allen aanvullend medegegeend dat een stuk wordt bijgevoegd waarop het eerste punt van het beroep is gebaseerd. Nu dit stuk ook betrekking heeft op het eerste punt van de aanvulling moet worden geoordeeld dat het de kennelijke bedoeling is geweest de drie, bij het bestreden besluit niet gehonoreerde, punten in te brengen als de gronden van het beroep.

[appellant A] en anderen zijn derhalve ontvankelijk in hun beroep.

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

3. Bij het plan wordt een op het voorterrein van het perceel Teteringsdijk 97 gebouwde kantoorvilla als zodanig bestemd en wordt voorzien in de bouw van 130 studentenwoningen op het achterterrein van dat perceel. Het beroep is uitsluitend gericht tegen de bouw van studentenwoningen op het achterterrein. Voorheen waren op het achterterrein kantoren en een parkeerterrein aanwezig. [appellant A] en anderen zijn omwonenden en vrezen privacyverlies, verkeers- en parkeeroverlast alsmede druk op de sociale omgeving door een te hoog percentage aan studentenwoningen in de wijk.

4. [appellant A] en anderen voeren aan dat het vertrouwensbeginsel is geschonden nu door het college van burgemeester en wethouders op 22 juli 2014 met een verhoging van de eerder afgesproken maximale bouwhoogte van 8,0 naar 10,5 m is ingestemd, waarbij de voorwaarde gold dat de omwonenden een dergelijke hoogte zouden accepteren. Hoewel deze acceptatie er niet is, is er toch een maximale bouwhoogte van 10 m voor de studentenwoningen vastgelegd. Deze verhoging van de maximale bouwhoogte brengt een aanzienlijke inbreuk op de privacy van omwonenden met zich.

4.1. De raad heeft ter zitting uiteengezet dat geen sprake is geweest van een door hem gedane toezegging aan omwonenden maar van een door het college van burgemeester en wethouders in het kader van de voorbereiding van het ontwerpplan gestelde randvoorwaarde aan de projectontwikkelaar. Om efficiënt te kunnen bouwen werd uiteindelijk gekozen voor geclusterde nieuwbouw op het achterterrein. Om toch 130 studentenwoningen te kunnen bouwen is het college van burgemeester en wethouder op het stellen van de randvoorwaarde terug gekomen.

4.2. Over het betoog van [appellant A] en anderen dat het vertrouwensbeginsel is geschonden, wordt overwogen dat zij niet aannemelijk hebben gemaakt dat door of namens de raad bij hun verwachtingen zijn gewekt dat het plan in bebouwing met een maximale bouwhoogte van 8 m zou voorzien. De in de voorprocedure door het college van burgemeester en wethouders gestelde randvoorwaarde was gericht tot de projectontwikkelaar. Geen sprake was van een aan de raad toe te rekenen toezegging aan omwonenden. De raad heeft het plan derhalve niet in strijd met het vertrouwensbeginsel vastgesteld.

Voorts bedraagt de kortste afstand tussen het bouwvlak van de studentenwoningen en de woningen van [appellant A] en anderen minimaal 30 m. Gelet op de bestaande stedelijke omgeving heeft de raad deze afstand in redelijkheid voldoende kunnen achten.

Het betoog faalt.

5. Daarnaast voeren [appellant A] en anderen aan dat het plan is vastgesteld in strijd met het gemeentelijk beleid nu in de op 25 april 2013 door de raad vastgestelde nota "Studentenhuisvesting@Breda" is vastgelegd dat voor studentenwoningen in de zogenoemde schilwijken als Brabantpark, waarin het plangebied ligt, een maximumpercentage van 4 geldt per straat. Volgens de door de raad op 7 januari 2014 vastgestelde notitie "Aanpak kamerverhuur 2014" ligt dat percentage zonder de geplande woningen voor de Teteringsedijk al boven de 5. Een en ander gaat ten koste van de sociale cohesie in de wijk. Ten onrechte is er geen integraal beleid vastgesteld op het gebied van de studentenhuisvesting dat er toe strekt studenten te bewegen om te kiezen voor wonen op een studentencomplex op een campus terwijl er ook niet is onderzocht of er wel voldoende behoefte is aan studentenwoningen als de onderhavige.

5.1. In de nota "Studentenhuisvesting@Breda.nl" is als uitgangspunt genomen dat studenten door de hele stad en in iedere straat welkom zijn. Wel is als spelregel voor de stedelijke schil vastgelegd dat voor de wijk Brabantpark per straat een maximumpercentage van 4 geldt voor kamerverhuurpanden. Daarbij is echter een uitzondering mogelijk gemaakt voor transformaties van leegstaand vastgoed, zoals kantoren en winkels of wooncomplexen van de corporaties die een volkshuisvestelijke en ruimtelijke plus opleveren en geen bedreiging van de leefbaarheid vormen. Deze nota heeft een vervolg gekregen in de door [appellant A] en anderen genoemde notitie "Aanpak Kamerverhuur 2014", waarin wordt gesteld dat door middel van handhaving excessen moeten worden bestreden. Het tempo van handhaving wordt afgestemd op het realisatietempo van gewenste concentratieplekken. Als voorbeeld van een door middel van transformatie van leegstaand vastgoed tot stand te brengen concentratieplek wordt de locatie Teteringsedijk 97 genoemd. Voorts is door de raad onweersproken gesteld dat in de wijk Brabantpark, indien de bij het plan te realiseren studentenwoningen worden meegeteld, het aantal studenteneenheden in totaal met 50 zal afnemen. Gelet hierop kan niet staande worden gehouden dat geen sprake is van een integraal beleid dan wel dat de vaststelling van het plan niet strookt met de door [appellant A] en anderen genoemde stukken.

Dat er bij de vaststelling van het beleid niet voor is gekozen sterker de nadruk te leggen op studentenhuysvesting bij een campus is een keuze die tot de beleidsvrijheid van de raad behoort. Verder is niet aannemelijk gemaakt dat in weerwil van de afname van het aantal studentenkamers in de wijk toch sprake zal zijn van een onaanvaardbare sociale situatie rond het plangebied. Nu de raad verder heeft uiteengezet dat uit de Monitor Studentenhuisvesting van het samenwerkingsverband van woningcorporaties blijkt dat er in Breda in 2014 een tekort van 800 studentenwoningen bestond dat in 2015 was opgelopen tot 1.500 studentenwoningen, ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad ten onrechte is uitgegaan van een bestaande behoefte aan studentenwoningen als de onderhavige.

Het betoog faalt.

6. Verder betogen [appellant A] en anderen dat de Teteringsedijk in de "Gebiedsvisie Brabantpark" is aangewezen als erfdoegangsweg. Op deze weg wordt te hard gereden waardoor deze weg niet geschikt is als ontsluitingsweg voor langzaam verkeer, zeker niet waar als gevolg van de verwezenlijking van het plan het aantal fietsbewegingen per dag met 300 zal toenemen. Verder heeft ten onrechte geen onderzoek plaatsgevonden naar de inpassing van snel en langzaam verkeer op de ontsluitingen op de Teteringsedijk en de Goeseelsstraat. Ook voorzien [appellant A] en anderen dat er aan de Teteringsedijk parkeerproblemen zullen ontstaan omdat ten onrechte is gerekend met de norm van 1 parkeerplaats per 5 bewoners.

6.1. Blijkens de "Gebiedsvisie Brabantpark" ontsluiten erfdoegangswegen woningen, voorzieningen en bedrijven voor alle verkeerssoorten en kunnen hierin hoofd fietsroutes en busroutes voorkomen, waardoor de inrichting van deze straten kan afwijken. In het plan is voorzien in een aparte ontsluiting voor langzaam verkeer op de Teteringsedijk en een ontsluiting van snel en langzaam verkeer op de bestaande, doodlopende Goeseelstraat die uitkomt op de Kapittelweg. Niet aannemelijk is dat deze ontsluitingen niet zodanig kunnen worden ingericht dat deze voldoende verkeersveilig zijn.

Ter zitting is naar voren gekomen dat de Teteringsedijk een brede weg is. Ter plaatse van de voorziene ontsluiting van het plangebied geldt een snelheidsbeperking van 30 km/h. Daarbij is onweersproken gesteld dat voorheen in het plangebied kantoorbebouwing aanwezig was waarin 100 personeelsleden werkten en klanten werden ontvangen en dat de daarmee gepaard gaande verkeersstromen zonder problemen verliepen. Gelet hierop heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de toevoeging van 300 fietsbewegingen per dag geen onaanvaardbare problemen veroorzaakt. Voor zover [appellant A] en anderen in dit verband nog hebben gesteld dat op deze weg ten onrechte te hard wordt gereden betreft dit een kwestie van handhaving die hier niet aan de orde kan komen.

Over de parkeernorm van 0,2 parkeerplaats per studentenwooneenheid overweegt de Afdeling dat het voorziene complex centraal is gelegen ten opzichte van het station, de binnenstad en

onderwijsinstellingen. Het uitgangspunt van de raad dat in het algemeen weinig studenten over een auto beschikken zodat toepassing van die norm volstond acht de Afdeling, gelet hierop, reëel.

Het betoog faalt.

7. Het beroep is ongegrond.

8. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. Th.C. van Sloten, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R.E.A. Matulewicz, griffier.

w.g. Van Sloten w.g. Matulewicz  
lid van de enkelvoudige kamer griffier

Uitgesproken in het openbaar op 12 oktober 2016