

Terug naar resultaten

Print deze pagina E-mail deze pagina

Uitspraak 201308782/1/R3

DATUM VAN UITSPRAAK	woensdag 9 juli 2014
TEGEN	de raad van de gemeente Breda
PROCEDURESOORT	Eerste aanleg - enkelvoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Noord-Brabant

201308782/1/R3.
Datum uitspraak: 9 juli 2014

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellante], gevestigd te Bavel, gemeente Breda,
en

de raad van de gemeente Breda,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 20 juni 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Zandberg" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellante] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellante] 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 21 mei 2014, waar [appellante], vertegenwoordigd door [gemachtigde], mr. N.T. ter Haar Romeny, mr. S. Nooteboom en mr. N.M.H. van Ek, advocaten te Rotterdam, en de raad, vertegenwoordigd door drs. J.A.F. Koning en ing. J.C.M. van den Aker, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. 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.
2. [appellante], die eigenaar is van de percelen [locaties A, B en C] in Breda, kan zich niet met het plan verenigen, voor zover aan deze percelen niet de bestemming "Wonen" is toegekend. Hiertoe betoogt zij dat zij erop mocht vertrouwen dat aan deze percelen, in overeenstemming met het voorheen geldende bestemmingsplan "Breda-Zuid", een woonbestemming zou worden toegekend. [appellante] betoogt voorts dat zij verscheidene bouwplannen heeft ontwikkeld voor de bouw van 10 respectievelijk 14 woningen op haar percelen en dat het plan, na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, ten onrechte slechts 10 woningen ter plaatse toestaat.
- 2.1. De raad stelt dat in het voorheen geldende bestemmingsplan de percelen [locaties A, B en C] waren bestemd als "Woongebied" en aangeduid als ontwikkellocatie en dat ter plaatse maximaal 10 eengezinswoningen waren toegestaan. De raad stelt dat van deze ontwikkellocatie geen gebruik is gemaakt en dat tot eind december 2011 op de percelen [locaties B en C] een bedrijf, te weten een chemische wasserij van [appellante], was gevestigd. Gelet hierop en in aanmerking genomen dat de bodem eerst dient te worden gesaneerd, voordat ter plaatse van de percelen kan worden overgegaan tot woningbouw alsmede in aanmerking genomen het gewijzigde gemeentelijke beleid over woningbouw, is in het plan aan deze percelen de bestemming "Bedrijf" toegekend en eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid de bouw van 10 wooneenheden toegestaan, aldus de raad. Voorts wijst de raad erop dat de gebouwen op de percelen [locaties B en C] bij besluit van 22 februari 2011 zijn aangewezen als monument en dat bij een eventuele herontwikkeling ter plaatse de monumentale status van deze gebouwen dient te worden gerespecteerd.

2.2. In het voorheen geldende bestemmingsplan "Breda-Zuid" uit 1998 was aan de percelen [locaties A, B en C] de bestemming "Woongebied" toegekend. Binnen deze bestemming was op een aantal op de plankaart weergegeven locaties aanvullende woningbouw toegestaan.

Ingevolge artikel 6 van de voorschriften van dat plan, gelezen in samenhang met de plankaart, waren de percelen [locaties A, B en C] aangeduid als "locatie 4, Zonnebloemstraat-noord", waarvoor de volgende voorwaarden voor aanvullende woningbouw waren opgenomen:

- de locatie is bestemd voor ten hoogste 10 eengezinswoningen;
- situering: in de op de plankaart weergegeven bouwgrens;
- goothoogte: ten hoogste 6 m;
- gestreefd moet worden naar het opnemen van een langzaam verkeersroute tussen de Ranonkelstraat en de Zonnebloemstraat;
- het parkeren moet op eigen terrein worden gerealiseerd.

2.3. In het voorliggende plan is aan de percelen [locaties A, B en C] de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 2" toegekend.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, van de planregels zijn de voor "Bedrijf" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 bij de planregels;
- b. bestaande bedrijven;
- d. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" maximaal 1 bedrijfswoning al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Ingevolge artikel 26, lid 26.3, is het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de algemene procedureregels als in artikel 29 bepaald, bevoegd het plan te wijzigen binnen het aangegeven "Wro-zone - wijzigingsgebied 2" door de bestemming "Bedrijf" te wijzigen in de bestemming "Wonen" met dien verstande dat:

- a. maximaal 10 wooneenheden worden gerealiseerd;
- b. de monumentale panden op de percelen [locaties B en C] voldoende worden beschermd;
- c. de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen;
- d. er voldoende parkeergelegenheid wordt gecreëerd op eigen terrein;
- e. de ontsluiting van het parkeren plaatsvindt via de Ranonkelstraat;
- f. bij de herontwikkeling overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
- g. in het wijzigingsplan wordt opgenomen dat, alvorens een omgevingsvergunning wordt verstrekt, een advies moet worden ingewonnen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit;
- h. voor wat betreft de binnenwaarden van geluidsgevoelige ruimten, moet worden voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder en het Bouwbesluit.

2.4. Het terzake relevante beleid is opgenomen in de "Stedelijke programmering 2020, Koers gezet", vastgesteld door de raad op 16 december 2010. Hierin staat dat, waar in de "Structuurvisie" uit 2007 werd uitgegaan van een groeiscenario voor wonen, recente prognoses van de demografische ontwikkeling een ander beeld van de groei van Breda laten zien. De bevolkingsgroei in Breda zal afnemen en eind 2040 zal een bevolkingskrimp aan de orde zijn. Dit heeft gevolgen voor de ruimtelijke ontwikkelingen. De Stedelijke Programmering vermeldt voorts dat er sprake is van overprogrammering van woningbouw tot 2020. Ingrijpen in het kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogramma is nodig om te voorkomen dat de woningmarkt verder verstoord raakt. Hiertoe dienen bouwinitiatieven opnieuw te worden bezien, zo vermeldt de Stedelijke Programmering.

2.5. Uit de planregels volgt dat aan de percelen [locaties A, B en C] de bestemming "Bedrijf" is toegekend en dat eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid een woonbestemming kan worden toegekend. In het voorheen geldende bestemmingsplan was aan de percelen bij recht een woonbestemming toegekend. Voor zover [appellante] betoogt dat de raad in het vastgestelde plan ten onrechte heeft voorzien in een beperking van de woonbestemming en de toegestane woningbouw ter plaatse, wordt als volgt overwogen.

De raad stelt zich in de plantoelichting op het standpunt dat ervoor is gekozen om in het plan aan de percelen [locaties A, B en C] de bestemming "Bedrijf" toe te kennen en er slechts na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid en onder strikte voorwaarden woningbouw toe te staan, enerzijds omdat sanering van de verontreinigde bodem ter plaatse noodzakelijk is voordat kan worden overgegaan tot herontwikkeling van de percelen en anderzijds om aldus de monumentale waarden van de panden op de percelen [locaties B en C] te waarborgen. Voorts stelt de raad zich in de plantoelichting, onder verwijzing naar het terzake relevante beleid en gelet op de daarin vermelde overprogrammering van de woningbouw, op het standpunt dat in het plan ernaar wordt gestreefd om verborgen plancapaciteit voor woningbouw terug te dringen. Hiertoe wordt in het plan woningbouw niet meer rechtstreeks toegestaan op de bestemmingen waar in het voorheen geldende bestemmingsplan het realiseren van woningen mogelijk was. Volgens de plantoelichting wordt er voorts naar gestreefd om onbenutte woningbouwmogelijkheden terug te dringen, voor zover ten tijde van de terinzagelegging van het plan geen concreet bouwinitiatief voorlag. De niet benutte bouwmogelijkheden voor de percelen, die in het voorheen geldende bestemmingsplan als ontwikkellocatie waren aangeduid, zijn uit het nieuwe plan gehaald. De raad stelt dat bij het indienen van een initiatief om woningbouw te realiseren steeds zal moeten worden gemotiveerd waarom de beoogde woningbouw passend is binnen de kaders van het terzake geldende beleid voor woningbouw in Breda. De Afdeling acht dit standpunt van de raad niet onredelijk. Overigens is ter zitting gebleken dat de raad aan het aspect van woningbouwprogrammering inmiddels een minder zwaar gewicht toekent dan ten tijde van de planvaststelling.

Over het betoog van [appellante] dat zij verscheidene bouwinitiatieven voor de bouw van 10 respectievelijk 14 woningen op haar percelen heeft ontwikkeld en daartoe een bouwaanvraag heeft ingediend, overweegt de Afdeling dat ter zitting vast is komen te staan dat ten tijde van de planvaststelling geen concreet bouwplan voorlag. Weliswaar heeft [appellante] bij brief van 22 juni 2011 een vergunningaanvraag voor het oprichten van

een woon-/zorgcomplex op de percelen [locaties A, B en C] ingediend, maar deze is, nadat haar van gemeentezijde was medegedeeld dat het bouwplan niet aan het op dat moment geldende bestemmingsplan voldeed, ingetrokken.

Voor zover [appellante] betoogt dat zij door het plan in haar bouwmogelijkheden wordt beperkt, nu op haar percelen na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ten onrechte slechts 10 in plaats van de door haar gewenste 14 wooneenheden zijn toegestaan, overweegt de Afdeling dat in het voorheen geldende plan ter plaatse eveneens maximaal 10 wooneenheden waren toegestaan. Nu ten tijde van de planvaststelling geen concreet bouwplan voorlag voor de bouw van 14 wooneenheden, heeft de raad in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien om ter plaatse meer dan 10 wooneenheden toe te staan.

In hetgeen [appellante] heeft aangevoerd bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid in het plan heeft kunnen vastleggen dat aan de percelen [locaties A, B en C] eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid de bestemming "Wonen" wordt toegekend, met dien verstande dat ter plaatse maximaal 10 wooneenheden zijn toegestaan.

Het betoog faalt.

3. [appellante] betoogt dat het plan het feitelijke gebruik van de bestemming "Bedrijf" op de percelen [locaties A, B en C] onmogelijk maakt. Hiertoe voert zij aan dat er op haar percelen, gelet op de afstand tot omliggende woningen, nauwelijks tot geen ruimte bestaat voor de vestiging van de toegelaten bedrijven.

3.1. De raad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan aangesloten bij de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 2009. De raad stelt zich op het standpunt dat in het plan op de percelen [locaties A, B en C] bedrijven zijn toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2, als genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 bij de planregels, omdat de percelen in een bestaande woonwijk liggen en omdat bedrijven uit deze milieucategorieën de laagste milieubelasting voor de omgeving kennen.

3.2. De Afdeling stelt vast dat de percelen [locaties A, B en C] in een bestaande woonwijk liggen. Gelet hierop heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat voor deze percelen slechts lichte bedrijvigheid is toegestaan en in het plan vastgelegd dat op de percelen [locaties A, B en C] bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegelaten. De raad heeft hierbij als uitgangspunt genomen dat de te vestigen bedrijven zo min mogelijk overlast mogen opleveren voor het omliggende woongebied. De Afdeling acht dit standpunt niet onredelijk. Voorts wijst de Afdeling erop dat de totale oppervlakte van de percelen [locaties A, B en C] ongeveer 1350 m² beslaat. Gelet op deze omvang, alsmede in aanmerking genomen dat de percelen volgens het plan voor maximaal 85% mogen worden bebouwd, overweegt de Afdeling dat ter plaatse voldoende ruimte bestaat voor de vestiging van verscheidene bedrijven uit de toegelaten milieucategorieën. Overigens wijst de Afdeling erop dat de raad in artikel 3, lid 3.4, van de planregels heeft opgenomen dat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, van de planregels. Onder de daarin gestelde voorwaarden kan met toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid ter plaatse een bedrijfsactiviteit worden toegelaten die niet in bijlage 1 bij de planregels is vermeld of een bedrijf in een hogere milieucategorie worden toegestaan dan in die bijlage wordt vermeld.

Gelet op het voorgaande bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het plan het feitelijke gebruik van de bestemming "Bedrijf" op de percelen [locaties A, B en C] onmogelijk maakt of dat ter plaatse nauwelijks tot geen ruimte bestaat voor de vestiging van de toegelaten bedrijven.

Het betoog faalt.

4. Gelet op het voorgaande is het beroep ongegrond.

5. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. F.C.M.A. Michiels, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R.S.D. Ramrattansing, ambtenaar van staat.

w.g. Michiels w.g. Ramrattansing
lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 9 juli 2014

408.

◀ [Terug naar resultaten](#)