

Uitspraak 201602480/1/R6

Datum van uitspraak: woensdag 12 oktober 2016
Tegen: de raad van de gemeente Breda
Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig
Rechtsgebied: Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Noord-Brabant
ECLI: [ECLI:NL:RVS:2016:2682](#)

201602480/1/R6.

Datum uitspraak: 12 oktober 2016

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1],
 2. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B],
 3. [appellant sub 3A] en [appellante sub 3B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 3]),
 4. [appellant sub 4],
- allen wonend te Bavel, gemeente Breda,

en

de raad van de gemeente Breda,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 4 februari 2016 heeft de raad het bestemmingsplan "Nieuw Wolfslaar, 3 locaties" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1], [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 16 augustus 2016, waar [appellant sub 1], bijgestaan door mr. M.I.J. Toonders, advocaat te Tilburg, [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B], vertegenwoordigd door mr. M.I.J. Toonders, voornoemd, [appellant sub 3], [appellant sub 4], bijgestaan door mr. J. Schoneveld, en de raad, vertegenwoordigd door mr. N.E. Snel en J.D. Schiere, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Voorts is ter zitting Vereniging CPO Wolfslaar, vertegenwoordigd door R.N.S.M. Imandt, als partij gehoord.

Overwegingen

Geschilbeschrijving

1. Het plan heeft betrekking op drie braakliggende locaties in de woonwijk Nieuw Wolfslaar in Bavel, waar tot op heden geen woningen zijn gerealiseerd. Deze woonwijk ligt langs de rijksweg A27. Het voorliggende plan wijkt af van de ruimtelijke ontwikkelingen zoals die waren voorzien in het voorheen geldende plan "Nieuw Wolfslaar". Op de locatie van het zogenoemde 'walgebouw' - een appartementencomplex dat zou worden gerealiseerd in de geluidswal langs de A27 - kunnen in het voorliggende plan maximaal 24 grondgebonden woningen worden gebouwd. Op de twee andere locaties wordt het mogelijk om vrijstaande woningen op kleinere kavels te bouwen dan in het vorige plan mogelijk was. Daardoor kunnen op die twee locaties in totaal 13 woningen worden gebouwd, waar voorheen in totaal maximaal 8 woningen mogelijk waren. Het voorliggende plan voorziet derhalve in de bouw van maximaal 37 woningen op de drie locaties.

De beroepen van [appellant sub 1], [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] zijn gericht tegen deze wijziging van de oorspronkelijke plannen met betrekking tot het soort woningen dat zou worden gerealiseerd. Zij stellen onder meer dat onvoldoende aanleiding bestaat om de beoogde opzet van de woonwijk te wijzigen en dat de bouw mogelijkheden op de drie locaties waarin het plan voorziet afbreuk doen aan het stedenbouwkundige ontwerp van de woonwijk Nieuw Wolfslaar.

Toetsingskader bij bestemmingsplannen

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.

Ingetrokken beroepsgronden

3. Ter zitting heeft [appellant sub 1] de beroepsgrond die betrekking had op de parkeerbehoefte van de toekomstige grondgebonden woningen op de locatie van het walgebouw ingetrokken.

Crisis- en herstelwet

4. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] betogen dat de raad zich ten onrechte op het standpunt stelt dat de Crisis- en herstelwet (hierna: Chw) van toepassing is op de locatie aan de Mechteldis van Hornestraat. In dit verband wijzen zij erop dat het plan voor deze locatie niet voorziet in de ontwikkeling van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied.

4.1. Uit artikel 1.1, aanhef en onder a, van de Chw in samenhang gelezen met categorie 3.1 van bijlage I bij de Chw volgt dat de Chw van toepassing is op bestemmingsplannen die voorzien in de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied.

De Afdeling overweegt dat het plan op één van de drie locaties in het plangebied voorziet in de bouw van maximaal 24 woningen. Als gevolg hiervan is op het besluit tot vaststelling van het plan de Chw van toepassing. Dat op de locatie aan de Mechteldis van Hornestraat maximaal 7 woningen mogen worden gebouwd, betekent niet dat op dit onderdeel van het besluit de Chw niet van toepassing is. De toepasselijkheid van de Chw geldt voor het gehele besluit en niet slechts voor bepaalde onderdelen van het besluit. Derhalve faalt dit betoog.

Procedurele aspecten

5. [appellant sub 3] voert aan dat na een bericht in april 2014 de buurtbewoners niet meer zijn geïnformeerd tot begin 2015. Gedurende die periode zijn de plannen verder ontwikkeld zonder dat de bewoners daarbij zijn betrokken en zijn zij niet in de gelegenheid gesteld om hun bezwaren te uiten over de voorgenomen herontwikkeling.

5.1. De raad wijst erop dat de buurtbewoners in april 2014 bericht hebben ontvangen over de voorgenomen herontwikkeling van de locatie waar het walgebouw zou worden gerealiseerd. Verder is volgens de raad op diverse momenten gesproken met de bewoners over de herontwikkeling van de locatie van het walgebouw. Naar aanleiding daarvan zijn de plannen voor deze locatie op een aantal punten aangepast. Ook konden de buurtbewoners de openbare vergaderingen van de raadscommissie Ruimte in april en oktober 2014 bijwonen, waar de herontwikkeling is besproken. Daarnaast is tijdens de inzage termijn van het plan een inloopavond voor de buurtbewoners georganiseerd.

5.2. Voor zover [appellant sub 3] betoogt dat enige vorm van inspraak had moeten worden geboden, voordat het ontwerpplan in de zomer van 2015 ter inzage werd gelegd, overweegt de Afdeling als volgt. Het bieden van inspraak voorafgaande aan de terinzagelegging van het

ontwerpbestemmingsplan maakt geen deel uit van de in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening neergelegde bestemmingsplanprocedure. Het niet, onvoldoende of op onjuiste wijze bieden van inspraak in deze fase heeft daarom geen gevolgen voor de rechtmatigheid van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Voorts ziet de Afdeling geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de buurtbewoners onvoldoende zijn geïnformeerd over de beoogde herontwikkeling en het bestreden besluit in zoverre onvoldoende zorgvuldig is voorbereid. Dit betoog faalt.

Behoeftte aan beoogde woningen

6. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] voeren aan dat de raad onvoldoende onderzoek heeft gedaan naar de behoefte aan kavels kleiner dan 1000 m². [appellant sub 1] betoogt dat de raad niet heeft onderbouwd dat niet langer behoefte bestaat aan de appartementen die in het walgebouw waren voorzien, zeker niet nu de economie weer aantrekt. Derhalve dient wat betreft deze locatie aan de oorspronkelijke bouw mogelijkheden te worden vastgehouden zoals die waren opgenomen in het voorgaande bestemmingsplan "Nieuw Wolfslaar". [appellant sub 3] betoogt dat geen behoefte bestaat aan de starterswoningen op de locatie van het walgebouw. Uit een informatieavond van de raadscommissie Ruimte op 31 maart 2016 bleek dat slechts beperkte interesse bestaat bij starters voor de toekomstige 24 woningen op deze locatie.

6.1. De raad wijst erop dat bij de vaststelling op 26 september 2013 van de Structuurvisie 2030, die als basis dient voor bestemmingsplannen, de motie 'Meer zelfbouw, kleinere kavels' is aangenomen. In deze motie is geconstateerd dat de verkoop van kavels met een omvang van 100-400 m² wel goed verloopt en dat, met name vanuit dorpen, behoefte bestaat aan starterswoningen. Verder is in december 2014 een enquête gehouden door de Dorpsraad Bavel naar de woningbehoefte in Bavel en Nieuw Wolfslaar en de uitkomsten daarvan ondersteunen de keuze om betaalbare woningen te bouwen. In het Bestuursakkoord 2015-2018 wordt de sterk groeiende behoefte aan betaalbare woningen ook onderkend. Volgens de raad hebben inmiddels 81 belangstellenden zich gemeld voor een van de 24 woningen op de locatie van het walgebouw.

6.2. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de raad de afgelopen jaren onvoldoende onderzoek heeft gedaan naar de behoefte aan het type woningen dat op deze drie locaties in het plangebied kan worden gebouwd.

Daarbij merkt de Afdeling op dat het laten vervallen van de eis van een minimale oppervlakte van 1.000 m² voor de locatie aan de Mechteldis van Hornestraat en voor de locatie op de hoek van de Patrijzenlaar en Thoorneweg niet betekent dat kavels met een kleinere oppervlakte moeten worden uitgegeven. De oorspronkelijke kaveloppervlakte van 1.000 m² of groter is nog steeds planologisch toegestaan en in zoverre kan op deze twee locaties zowel

aan de vraag naar grotere als kleinere kavels worden voldaan. Het enkele feit dat ter zitting is gebleken dat inmiddels twee kavels op de locatie aan de Mechteldis van Hornestraat met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² zijn verkocht, geeft op zichzelf geen aanleiding voor oordeel dat ten tijde van de vaststelling van het voorliggende plan geen behoefte bestond aan kavels met een kleinere oppervlakte.

Voorts is ter zitting door Vereniging CPO Wolfslaar toegelicht dat op de locatie van het walgebouw geen 24 grondgebonden woningen zullen worden gebouwd zoals het plan mogelijk maakt, omdat daarvoor onvoldoende ruimte beschikbaar is. Op deze locatie zullen 22 woningen worden gerealiseerd en daarbij is door Vereniging CPO Wolfslaar meegedeeld dat die 22 woningen inmiddels allemaal zijn verkocht. Aan de stelling van [appellant sub 1] dat niet is gebleken dat geen behoefte meer bestaat aan de oorspronkelijke appartementen in de vorm van een walgebouw, komt in dit verband geen betekenis toe. De Afdeling beoordeelt immers slechts de ruimtelijke ontwikkelingen - en de behoefte daaraan - die het voorliggende plan mogelijk maakt. Deze betogen falen.

6.3. Ten aanzien van het betoog van [appellant sub 3] dat door het wijzigen van de plannen voor de ontwikkeling van de locatie waar het walgebouw zou worden verwezenlijkt het vertrouwensbeginsel is geschonden, overweegt de Afdeling dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Het enkele feit dat het voorheen geldende plan voor de bewuste locatie niet meer op de oorspronkelijke wijze zal worden ontwikkeld, is dan ook geen omstandigheid die ertoe leidt dat een gerechtvaardigd beroep kan worden gedaan op het vertrouwensbeginsel. Dit betoog slaagt niet.

6.4. Voor zover [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] in hun nadere reactie van 4 augustus 2016 aanvoeren dat het plan is vastgesteld in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening, wijst de Afdeling erop dat hiervoor onder 4.1 is overwogen dat de Chw op het voorliggende bestemmingsplan van toepassing is. Omdat in artikel 1.6a van de Chw is bepaald dat na afloop van de termijn voor het instellen van een beroep geen beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd, zal de Afdeling deze nieuwe beroepsgrond buiten beschouwing laten.

Noodzaak herverkaveling

7. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] voeren aan dat de raad voor de locatie aan de Mechteldis van Hornestraat ten onrechte ervan uitgaat dat kavels met een kleinere oppervlakte nodig zijn om de verkoopbaarheid te verbeteren. Hierbij heeft de raad zich volgens [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] gebaseerd op de achterhaalde situatie op de woningmarkt in 2013, aangezien ten tijde van de vaststelling van het plan in 2016 de woningmarkt is aangetrokken. Voor deze locatie bestaat volgens [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B]

geen reden om bouwmogelijkheden van het voorgaande plan te wijzigen. Ook [appellant sub 4] stelt dat zowel voor de locatie aan de Mechteldis van Hornestraat als voor de locatie op de hoek van de Patrijzenlaar en Thoonseweg in verband met de verkoopbaarheid het niet nodig is om kleinere kavels aan te bieden. In dit verband verwijst hij naar de website van de gemeente Breda, waar valt te lezen dat wat betreft de locatie aan de Mechteldis van Hornestraat alle vijf kavels met de oorspronkelijke oppervlakte van meer dan 1000 m² inmiddels zijn gereserveerd. Volgens [appellant sub 4] is voor de locatie op de hoek van de Patrijzenlaar en de Thoonseweg geen marktonderzoek gedaan en hebben deze kavels ook niet te koop gestaan. Daarnaast voert [appellant sub 4] aan dat de herverkaveling voortvloeit uit financiële afspraken tussen de gemeente en een projectontwikkelaar en niet is ingegeven door ruimtelijke motieven.

7.1. De raad stelt dat de uitgifte van de vijf kavels van de locatie aan de Mechteldis van Hornestraat en van twee kavels van de locatie op de hoek van de Patrijzenlaar en Thoonseweg in 2013 niet is doorgegaan wegens een gebrek aan belangstelling. Voorts stelt de raad zich op het standpunt dat door het loslaten van de eis uit het voorgaande bestemmingsplan voor deze twee locaties, inhoudende dat de oppervlakte van de kavels minimaal 1000 m² dient te zijn, beter kan worden ingespeeld op de marktvraag. In dit verband wijst de raad erop dat door het loslaten van die eis, het mogelijk is om zowel de oorspronkelijke, grotere kavels alsmede kavels met een kleinere oppervlakte uit te geven. Verder heeft de raad ter zitting gesteld dat de gemaakte afspraken met een projectontwikkelaar over de verkoop van kavels die nu nog eigendom van de gemeente zijn, pas zijn gemaakt na de vaststelling van het plan en dat die afspraken geen rol hebben gespeeld in de besluitvorming over het plan.

7.2. Wat betreft het loslaten van de eis in artikel 3, lid 3.2.1, onder c, van de planvoorschriften van het voorheen geldende plan "Nieuw Wolfslaar" dat bouwpercelen een minimale oppervlakte van 1.000 m² dienen te hebben, is van belang - zoals hiervoor onder 6.3 is overwogen - dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Dit betekent dat de raad het voorheen geldende bestemmingsplan "Nieuw Wolfslaar" kan aanpassen aan veranderingen die zich sindsdien hebben voorgedaan, zoals de economische omstandigheden die de afgelopen jaren een negatieve invloed hebben gehad op de huizenmarkt. De raad hoeft derhalve niet zonder meer vast te houden aan de eis in het voorgaande plan dat de kavels voor vrijstaande woningen een minimale oppervlakte van 1.000 m² dienen te hebben.

Dat de raad de eis van een minimale oppervlakte van 1.000 m² voor kavels heeft laten vervallen om zodoende de uitgifte van kavels beter te kunnen afstemmen op de lokale en actuele woningbehoefte, acht de Afdeling niet onredelijk. Hierbij neemt de Afdeling in aanmerking dat voor zowel de locatie aan de Mechteldis van Hornestraat als voor de locatie op de hoek van de Patrijzenlaar en Thoonseweg een maximum aantal woningen in het plan is opgenomen, wat voorkomt dat een te ingrijpende verkaveling kan plaatsvinden. Dat het

loslaten van de eis van 1.000 m² uitsluitend het gevolg is van afspraken met een projectontwikkelaar heeft [appellant sub 4] niet aannemelijk gemaakt. Deze betogen falen.

Stedenbouwkundige aspecten

Karakter woonwijk

8. [appellant sub 1] betoogt dat de beoogde starterswoningen op de locatie van het walgebouw leiden tot een aantasting van het karakter van de woonwijk en niet passend zijn binnen de huidige opzet van de wijk. De toekomstige woningen hebben een andere uitstraling en zijn bedoeld voor een andere doelgroep dan de bestaande woningen in de wijk. In dit kader wijst [appellant sub 1] erop dat het oorspronkelijke uitgangspunt voor de wijk Nieuw Wolfslaar was dat de woningen zouden worden gebouwd in een landschapspark en dat in de wijk een park met vijver zou worden gerealiseerd. Als gevolg van de toekomstige 22 woningen op de locatie van het walgebouw, zal dat park met een vijver niet langer worden aangelegd en leiden alle drie locaties tot een verdichting van de bebouwing. Volgens [appellant sub 1] zal op deze locatie de bebouwingsdichtheid verdubbelen in vergelijking met de bestaande wijk. [appellant sub 3] betoogt eveneens dat de verwezenlijking van de 22 woningen op de locatie van het walgebouw - die volgens [appellant sub 3] in de vorm van een burcht zullen worden gebouwd - de ruimtelijke kwaliteit van de straat, bestaande uit een parkachtige omgeving en open architectuur, zullen aantasten.

Daarnaast voeren [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] aan dat de mogelijkheid tot het uitgeven van meer en kleinere kavels in combinatie met het verkleinen van de aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van zeven naar drie meter afbreuk doet aan de kenmerkende structuur van de wijk, omdat daardoor de bebouwingsdichtheid toeneemt. Ook [appellant sub 4] betoogt dat de mogelijkheid tot het uitgeven van kleinere kavels op de locatie aan de Mechteldis van Hornestraat en op de hoek van de Patrijzenlaar en de Thoorneweg zich niet verdraagt met de oorspronkelijke, ruime opzet van dit deel van de wijk Nieuw Wolfslaar.

8.1. De raad onderkent dat de herontwikkeling van de locatie waar oorspronkelijk het walgebouw - een appartementencomplex - zou komen maar waar nu grondgebonden woningen zullen worden gebouwd, een andere ruimtelijke uitstraling heeft. Daarbij heeft de raad onder ogen gezien dat de toekomstige 22 woningen dichterbij de bestaande woningen zullen worden gebouwd dan bij het walgebouw het geval zou zijn geweest. De raad stelt zich daarbij op het standpunt dat die andere invulling van deze locatie eveneens voldoet aan de uitgangspunten van de opzet van de woonwijk, zij het in een andere vorm. Bij de herontwikkeling van deze locatie is het uitgangspunt geweest dat de ruimtelijke kwaliteit dient te worden behouden. Volgens de raad komt dit tot uitdrukking in de wijze waarop de nieuwe woningen zijn gesitueerd en in de parkachtige inrichting van de geluidswal. Voorts stelt de raad dat reeds bij de oorspronkelijke opzet van de wijk Nieuw Wolfslaar is gestreefd

naar een gedifferentieerde woningvoorraad met woningen voor huishoudens in alle inkomensklassen. Tussen de bestaande woningen en het oorspronkelijk voorziene walgebouw zou de hoofdgroenstructuur worden aangelegd. De herontwikkeling in het voorliggende plan biedt daarvoor geen ruimte meer. De beoogde hoofdgroenstructuur zal daarom op een andere manier worden ingevuld. Om de landschappelijke omgeving te behouden wordt de groene invulling van bestaande straten verlengd, is in het plan een groenstrook van 10 meter breed voorzien tussen de bestaande en de toekomstige woningen en is de hoofdgroenstructuur verplaatst naar de oostzijde van de toekomstige woningen. De hoofdgroenstructuur is ook vastgelegd in het plan door middel van de bestemming "Groen", aldus de raad.

8.2. Uit de overgelegde stukken blijkt dat de bestaande woningen in de wijk Nieuw Wolfslaar bestaan uit verschillende typen woningen, waaronder vrijstaande huizen op relatief grote percelen, maar ook rijtjeshuizen in diverse verschijningsvormen, geschakelde woningen en appartementsgebouwen. Gelet op de verscheidenheid aan woningen in de wijk, ziet de Afdeling geen aanleiding om te twijfelen aan de stelling van de raad dat een gedifferentieerd woningaanbod onderdeel is van de oorspronkelijke opzet van deze wijk. Dat het type woningen dat het plan nu mogelijk maakt daarbinnen niet past hebben [appellant sub 1], [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] niet aannemelijk gemaakt.

Evenmin ziet de Afdeling in hetgeen [appellant sub 1], [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] naar voren hebben gebracht op dit punt reden voor het oordeel dat de herontwikkeling van de drie locaties niet past binnen de bestaande stedenbouwkundige opzet van de wijk. Dat daaraan in vergelijking met het voorgaande plan een andere invulling wordt gegeven, leidt niet zonder meer tot het oordeel dat de beoogde herontwikkeling van de drie locaties niet past binnen de stedenbouwkundige opzet van de woonwijk. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat voor de twee locaties aan de Mechteldis van Hornestraat en op de hoek van de Patrijzenlaar en de Thoornseweg het plan uitsluitend vrijstaande woningen toestaat, net als op de omliggende percelen. Dat het plan het mogelijk maakt dat de omvang van de kavels kleiner is dan 1000 m² doet daar niet aan af, nu het plan door middel van het maximale aantal toegestane woningen voor die twee locaties waarborgt dat die afwijking ten opzichte van het voorgaande plan naar het oordeel van de Afdeling beperkt is. Op de locatie waar het walgebouw zou worden gerealiseerd is weliswaar sprake van een ander soort woningen die ook dichterbij zullen worden gebouwd dan het walgebouw, maar gelet op het voorgaande alsmede het feit dat in het voorliggende plan aan een omvangrijk deel van dit plandeel de bestemming "Groen" is toegekend, ziet de Afdeling geen reden om de raad niet te volgen in het standpunt dat het groene karakter van dit deel van de wijk wordt behouden. De betogen treffen op dit punt dan ook geen doel.

Bouwhoogte

9. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] betogen dat de maximale goothoogte van 7 meter en de maximale bouwhoogte van 12 meter voor de toekomstige woningen op de locatie aan de Mechteldis van Hornestraat afwijken van de maatvoering van de bestaande woningen in de nabije omgeving. Hierbij wijzen zij erop dat weliswaar in het voor de bestaande woningen geldende plan dezelfde maximale bouwhoogtes zijn opgenomen, maar dat die woningen vooruitlopend op dat bestemmingsplan destijds zijn gebouwd door middel van een vrijstelling op grond van artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Daarbij gold volgens [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] destijds als eis dat de maximale goothoogte 6 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter mocht zijn. Voorts wijzen zij erop dat de gronden op de locatie aan de Mechteldis van Hornestraat ongeveer 1 meter hoger liggen dan het peil van de naastgelegen bestaande woningen. De raad heeft ten onrechte uitsluitend gekeken naar hetgeen het voorgaande bestemmingsplan toestond en daarbij geen acht geslagen op het feit dat de bestaande woningen lager zijn, aldus [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B].

9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat in het vorige bestemmingsplan "Nieuw Wolfslaar" een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter gold voor de vrijstaande woningen op de locatie aan de Mechteldis van Hornestraat. Die maatvoering is in het voorliggende plan ongewijzigd overgenomen en er is dus op deze locatie geen sprake van een verruiming van de bouw mogelijkheden ten opzichte van het vorige plan. Voorts stelt de raad dat het hoogteverschil tussen de gronden op deze locatie en de gronden van de naastgelegen bestaande woningen ongeveer 40 centimeter bedraagt. De wijze waarop het peil van de toekomstige woningen op deze locatie wordt bepaald wijkt niet af van de bestaande woningen of van het voorgaande bestemmingsplan.

9.2. Vaststaat dat zowel voor de bestaande woningen als de toekomstige woningen aan de Mechteldis van Hornestraat een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter geldt. Ter zitting heeft de raad weersproken dat de bestaande woningen langs de Mechteldis van Hornestraat feitelijk niet hoger zijn dan 10 meter.

Bij de vaststelling van het voorliggende plan diende de raad opnieuw een afweging te maken omtrent de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de toegestane bouwhoogtes. In hetgeen [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] naar voren hebben gebracht ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter niet ruimtelijk aanvaardbaar heeft kunnen achten. Daarbij heeft de raad in redelijkheid kunnen laten meewegen dat dit gangbare bouwhoogtes zijn voor bestaand stedelijk gebied en dat dit aansluit bij de bouwhoogte van de reeds bestaande woningen in de omgeving.

Wat betreft de stelling van [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] dat de gronden op de locatie aan de Mechteldis van Hornestraat hoger liggen, overweegt de Afdeling dat uit de begripsbepalingen, te weten artikel 2.4 en artikel 2.15 van de planregels, volgt dat de bouwhoogte van de toekomstige woningen op deze locatie wordt gemeten op basis van de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld. Dat de gronden op deze locatie, of in ieder geval een deel van die gronden, hoger ligt dan de omliggende gronden is niet in geschil. Dat het gemiddelde maaiveld op deze locatie aanzienlijk hoger ligt dan bij de bestaande woningen aan de Mechteldis van Hornestraat het geval is, hebben [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] niet aannemelijk gemaakt. De Afdeling ziet derhalve geen aanleiding voor het oordeel dat het hoogteverschil zodanig groot is dat de raad bij het bepalen van de maximale goot- en bouwhoogte hiermee rekening had moeten houden. Dit betoog faalt.

Vorgevelrooilijn

10. [appellant sub 1] betoogt dat op de locatie van de 22 woningen de vorgevelrooilijnen niet gelijk lopen met die van de bestaande woningen. De straat waarin hij woont zal hierdoor aan het einde smaller worden, wat geen fraai, eenduidig beeld geeft. Daarnaast zal het uitzicht van de bewoners van de bestaande woningen worden belemmerd doordat de vorgevelrooilijnen van de toekomstige woningen verder naar voren ligt. Ook [appellant sub 3] voert aan dat de vorgevelrooilijnen van de toekomstige woningen 2 tot 7 meter verder naar voren liggen dan die van de bestaande woningen. Deze sterke verspringing van de vorgevelrooilijn zorgt voor een verstoring van de ruimtelijke opzet van de wijk. [appellant sub 1] en [appellant sub 3] vinden dat de vorgevelrooilijn van de nieuwe woningen gelijk hoort te lopen met die van de bestaande woningen.

10.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de afwijkende ligging van de vorgevelrooilijn voor de nieuwe woningen geen afbreuk doet aan het uitgangspunt van openheid in het straatprofiel in de richting van oost naar west. Daarbij wijst de raad erop dat variatie in de ligging van de vorgevelrooilijn op meer plekken in dit deel van de wijk voorkomt. Ook met de afwijkende vorgevelrooilijn blijven de straatprofielen nog steeds voldoende open van karakter, aldus de raad.

10.2. De Afdeling constateert aan de hand van de verbeelding dat in dit deel van wijk in een aantal straten de voorgevels van de bestaande woningen niet op één lijn liggen en dat bij sommige straten ten opzichte van andere straten een afwijkende vorgevelrooilijn is aangehouden. De Afdeling kan [appellant sub 1] en [appellant sub 3] niet volgen in hun betoog dat de afwijkende ligging van de vorgevelrooilijn van de toekomstige woningen ten opzichte van de bestaande woningen in hun straat zorgt voor een zodanige verstoring van de ruimtelijke opzet van de wijk, dat de raad het plan niet in redelijkheid op deze wijze heeft kunnen vaststellen. Dit betoog faalt.

Het betoog van [appellant sub 1] dat de afwijkende voorgevelrooilijn van de toekomstige woningen het uitzicht van de bewoners van de bestaande woningen zal belemmeren, wordt hierna onder 14.2 besproken.

Verkeer

11. [appellant sub 1] en [appellant sub 3] voeren aan dat het plan ertoe leidt de straat waarin zij wonen zal worden verlengd. In de huidige situatie is dit een korte en doodlopende straat. Als gevolg van het plan zal meer verkeer door de straat rijden, waardoor die minder overzichtelijk en onveiliger zal worden, met name voor spelende kinderen. Daar heeft de raad onvoldoende rekening mee gehouden volgens [appellant sub 1] en [appellant sub 3]. Daarnaast kan volgens [appellant sub 1] de toename van de verkeersdruk niet goed worden opgevangen in de wijk en is in het plan niet voorzien in voldoende ontsluitingsmogelijkheden.

11.1. Door [appellant sub 1] en [appellant sub 3] is niet weersproken dat de 22 woningen op de locatie van het walgebouw ongeveer 150 motorvoertuigbewegingen per etmaal zullen veroorzaken. Dat is volgens de raad op het drukste moment van de dag ongeveer 15 motorvoertuigbewegingen per uur. De straat waarin [appellant sub 1] en [appellant sub 3] wonen blijft ook na verlenging ervan een doodlopende straat en blijft een 30 km-zone. Het plan maakt het niet mogelijk dat dit een doorgaande weg wordt, omdat de plandelen met de bestemming "Verkeer" niet aansluiten op andere bestaande wegen. Gelet op het voorgaande en gezien de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen, hebben [appellant sub 1] en [appellant sub 3] niet aannemelijk gemaakt dat het plan tot een onaanvaardbare situatie uit een oogpunt van verkeersveiligheid zal leiden. Nu [appellant sub 1] zijn betoog niet nader heeft onderbouwd, ziet de Afdeling geen aanleiding om de raad niet te volgen in het standpunt dat de bestaande wegen voldoende capaciteit hebben om de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen af te wikkelen. Deze betogen falen.

Woon- en leefklimaat

Geluidhinder A27

12. [appellant sub 1] en [appellant sub 3] betogen dat de aanwezige aarden geluidswal langs de A27 nooit is opgehoogd tot 15 meter zoals de bedoeling was, met geluidhinder tot gevolg. Hierbij voert [appellant sub 3] aan dat het walgebouw een hoogte van 15 meter zou krijgen, wat voorafgaand aan de bouw van de huidige woningen noodzakelijk werd geacht uit een oogpunt van een aanvaardbare mate van geluidhinder. Nu op deze locatie grondgebonden woningen zullen worden gerealiseerd, wordt daarmee de beoogde geluidwerende werking van het walgebouw voor de bestaande woningen niet langer bereikt, aangezien de geluidswal in de huidige situatie slechts een hoogte van 12 meter heeft.

12.1. De raad stelt dat als gevolg van de keuze om op deze locatie geen walgebouw te ontwikkelen in combinatie met een toename van het verkeer op de maatgevende wegen ertoe heeft geleid dat de geluidsbelasting op vier woningen in het noordoostelijke deel van de wijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt, wat de raad als een onwenselijk gevolg beschouwt van de herontwikkeling van deze locatie. Gelet op de beperkte overschrijding van de voorkeursgrenswaarde - die maximaal 2 dB bedraagt - en het feit dat de binnenwaarde in de vier bewuste woningen voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit, stelt de raad zich op het standpunt dat dit uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Ook ten aanzien van de andere bestaande woningen in dit deel van de wijk stelt de raad dat de mate van geluidhinder aanvaardbaar is.

12.2. De Afdeling constateert dat in het plan aan de gronden waar de huidige geluidswal langs de A27 ligt de bestemming "Groen" en tevens de aanduiding 'geluidwal' is toegekend. In artikel 3, lid 3.1, onder d, van de planregels is opgenomen dat gronden met deze bestemming en aanduiding zijn bestemd voor geluidwerende voorzieningen. Daarbij is in artikel 3, lid 3.2.2, onder d, van de planregels bepaald dat deze geluidwerende voorziening niet hoger mag zijn dan 15 meter. Aan het plandeel dat ziet op de locatie waar de 22 grondgebonden zullen worden gebouwd is de bestemming "Woongebied" toegekend en in artikel 6, lid 6.2.1, onder c, van de planregels is opgenomen dat daar enkel woningen mogen worden gebouwd als een geluidswal wordt gerealiseerd of in stand gehouden.

Ter zitting is namens de raad toegelicht dat een tijdelijke geluidswal is aangelegd op deze locatie toen duidelijk was dat het walgebouw niet meer werd gerealiseerd. Deze tijdelijke geluidswal was 12 meter hoog en die is vlak voor de zomer van 2016 opgehoogd tot de beoogde 15 meter. Dit is door [appellant sub 1] en [appellant sub 3] niet weersproken. Bovendien bevestigt de door [appellant sub 3] overgelegde tekening van het definitieve ontwerp van dit deel van de geluidswal, gedateerd op 23 september 2015, dat de geluidswal op 15 meter dient te worden gebracht. Het betoog van [appellant sub 1] en [appellant sub 3] mist in zoverre feitelijke grondslag.

Uit het verrichte akoestisch onderzoek volgt dat ter plaatse van de woningen van [appellant sub 1] en [appellant sub 3] de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als bedoeld in de Wet geluidhinder niet wordt overschreden. Dit hebben zij ook niet weersproken. Dat [appellant sub 1] en [appellant sub 3] stellen dat zij vooral overlast ondervinden van de naastgelegen A27, wordt in zoverre bevestigd in het akoestisch onderzoek, omdat daarin de A27 als dominante geluidsbron wordt aangemerkt. Dit neemt niet weg dat uit het akoestisch onderzoek niet is gebleken van een onaanvaardbare geluidsbelasting op hun woningen. De berekende geluidsbelasting op hun woningen hebben zij ook niet betwist. Voorts zal de optimalisatie van de geluidswal - bestaande uit het ophogen tot 15 meter en het aanbrengen van geluidskorven en beplanting - leiden tot een geluidsreductie van 2 dB ten opzichte van de bestaande situatie. Gelet op het voorgaande hebben [appellant sub 1] en [appellant sub 3] niet

aannemelijk gemaakt dat het plan leidt tot een onaanvaardbare geluidhinder ter plaatse van hun woningen.

Overlast door nieuwe woningen

13. [appellant sub 3] betoogt dat de toekomstige woningen op korte afstand van zijn woning zullen worden gebouwd, wat zal leiden tot geluidsoverlast in zijn tuin door de toekomstige bewoners en de toename van het aantal verkeersbewegingen in zijn straat. In dit verband wijst hij erop dat bij de bestaande woningen geen sprake is van geluidsoverlast in de tuin door andere bewoners, omdat de tuinen van elkaar worden gescheiden door een aanbouw. Bij de tuinen van de nieuwe woningen zullen slechts erfafscheidingen worden geplaatst, aldus [appellant sub 3].

13.1. Gelet op de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen in de straat van [appellant sub 3] - zoals hiervoor uiteengezet onder 11.1 - en het feit dat de afstand tussen zijn woning en de toekomstige woningen minimaal 10 meter zal bedragen, heeft [appellant sub 3] niet aannemelijk gemaakt dat het plan zal leiden tot een zodanige geluidsoverlast dat de raad om die reden het plan niet in redelijkheid heeft kunnen vaststellen. Dit betoog faalt.

Privacy en uitzicht

14. [appellant sub 1] betoogt dat door de realisatie van de grondgebonden woningen - mede vanwege de afwijkende ligging van de voorgevelrooilijn van de toekomstige woningen - op de locatie van het walgebouw de privacy van de direct omwonenden wordt aangetast en het huidige uitzicht uit zijn woning verdwijnt. Ook [appellant sub 3] voert aan dat het huidige vrije uitzicht op de groenstructuur vanuit zijn woning zal verdwijnen door de bouw van de woningen op de locatie waar het walgebouw zou komen.

14.1. De raad stelt dat de bebouwing op deze locatie op een andere wijze wordt ingevuld. De 22 grondgebonden woningen zullen weliswaar dichterbij de bestaande woningen worden gebouwd dan bij het walgebouw was beoogd, maar de bebouwing wordt daarbij ook lager, te weten maximaal 7 meter. De raad stelt zich daarbij op het standpunt dat de toekomstige woningen niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de bewoners van de bestaande woningen leiden. In een stedelijke omgeving is zicht op elkaars eigendom onvermijdelijk en in principe niet onaanvaardbaar. Voorts wijst de raad in dit verband erop dat naar aanleiding van gesprekken met omwonenden de groenstrook tussen de bestaande woningen en de toekomstige woningen op deze locatie is verbreed van 7 meter naar 10 meter, wat ook in het plan is vastgelegd.

14.2. Niet kan worden ontkend dat de 22 woningen die zullen worden gebouwd op de locatie van het walgebouw tot enige aantasting van de privacy en verlies van uitzicht zullen leiden voor [appellant sub 3], die aan het einde van de straat woont en daardoor dichtbij de

toekomstige woningen zal wonen, en in mindere mate voor [appellant sub 1] die verder weg van de toekomstige woningen woont. Maar gelet op de maximale bouwhoogte van 7 meter die het plan toestaat voor de toekomstige woningen en de omstandigheid dat in het plan een groenstrook van 10 meter breed is opgenomen tussen de bestaande en de toekomstige woningen, ziet de Afdeling geen reden voor het oordeel dat sprake zal zijn van een zodanige aantasting van de privacy en het huidige uitzicht vanuit de bestaande woningen dat de raad hieraan in redelijkheid een doorslaggevend gewicht had moeten toekennen. Dit betoog faalt.

Waardedaling woningen

15. [appellant sub 1] betoogt dat de herontwikkeling van de locatie van het walgebouw met woningen in een goedkoper marktsegment, leidt tot een waardevermindering van de bestaande woningen in de wijk.

Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van [appellant sub 1] betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan hij heeft gedaan. Dit betoog treft derhalve geen doel.

Kavelpaspoorten

16. [appellant sub 1] betoogt dat het in strijd is met een goede ruimtelijke ordening om de nadere invulling van het plan over te laten aan de zogeheten 'kavelpaspoorten'.

16.1. Ter zitting is namens de raad toegelicht dat kavelpaspoorten allerlei randvoorwaarden bevatten voor CPO's (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) met betrekking tot ontwikkellocaties. Desgevraagd heeft [appellant sub 1] ter zitting niet kunnen toelichten welke ruimtelijke aspecten ten onrechte in de kavelpaspoorten zouden zijn vastgelegd in plaats van in de planregels, behalve dat volgens de kavelpaspoorten op de locatie van de 22 grondgebonden woningen in twee bouwlagen dient te worden gebouwd.

Voor deze locatie is in artikel 6, lid 6.2.2, onder a, van de planregels is opgenomen dat de goot- en bouwhoogte maximaal 7 meter mag bedragen. Met een dergelijke bouwhoogte maakt het plan het mogelijk dat op deze locatie de woningen in twee bouwlagen zullen worden gebouwd zoals is vermeld in de kavelpaspoorten. De planregels sluiten weliswaar niet uit dat op deze locatie ook woningen met één bouwlaag mogen worden gebouwd, maar [appellant sub 1] heeft niet nader toegelicht waarom een dergelijke invulling van het plan op ruimtelijke bezwaren zou stuiten. Dit betoog faalt.

Conclusie

17. Gelet op het voorgaande zijn de beroepen ongegrond.

18. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. N.S.J. Koeman, voorzitter, en mr. G. van der Wiel en mr. R.J.J.M. Pans, leden, in tegenwoordigheid van mr. J.V. Vreugdenhil, griffier.

w.g. Koeman w.g. Vreugdenhil

voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 12 oktober 2016