



Onderwerp

Het vaststellen van het bestemmingsplan Ruitersbos, Mendelssohnlaan-Mozartlaan (Mencia de Mendozalyceum en Internationale School Breda).

Voorgesteld besluit

1. De tegen het plan ingediende zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond verklaren.
2. Het bestemmingsplan Ruitersbos, Mendelssohnlaan-Mozartlaan, met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2015213003-0401 vast te stellen.
3. Te besluiten geen exploitatieplan voor dit plan op te stellen.

Inleiding

Op de locatie aan de Ruitersboslaan zijn het Mencia de Mendozalyceum (MdM) en de Internationale School Breda (ISB) gevestigd en samen vormen ze de Internationale Campus Breda. Het MdM breidt enigszins uit, en deze uitbreidingen zijn mogelijk op grond van de bestemming 'maatschappelijk' in het geldende bestemmingsplan Ruitersbos. De uitbreidingsplannen van de ISB wijken af van de regels van het vigerende bestemmingsplan. De nieuwbouw aan de westzijde overschrijdt namelijk de bestemmingsgrens en het bouwvlak en valt daarmee in de bestemming 'groenvoorziening'. Daarnaast is het opgenomen bebouwingspercentage van 35% niet toereikend.

De ISB is een uniek samenwerkingsproject tussen primair en voortgezet onderwijs. Er is specifiek aansluiting gezocht bij het MdM omdat deze school al een internationaal schoolprofiel heeft. Zij biedt namelijk al tweetalig onderwijs aan (vwo-TTO) en beschikt ook al over native speakers. De samenwerking tussen het MdM en de ISB versterkt het internationale profiel van het MdM. Daadwerkelijke samenwerking is alleen mogelijk als de beide scholen naast elkaar liggen en letterlijk met elkaar verbonden zijn; de locatie van het MdM is hiervoor geschikt. Beide scholen maken gebruik van de gymzaal en sportveld, en kunnen deels dezelfde docenten inzetten.

Teneinde aan deze ontwikkeling te kunnen meewerken, moet een nieuw bestemmingsplan opgesteld en in procedure worden gebracht en het onderhavige besluit voorziet hierin.

De initiatiefnemer Building Breda heeft in overleg met de gemeente gekozen voor coördinatie om te komen tot versnelling van de procedures en zo snel als mogelijk te kunnen starten met de bouw. Door coördinatie worden de besluiten tegelijk ter visie gelegd en is er slechts één traject voor het indienen van zienswijzen en beroep.

Met inachtneming van het coördinatiebesluit, zoals dit op 5 november 2015 door de raad is genomen, heeft tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ook de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit ontheffing hogere grenswaarde ter inzage gelegen.

Plangebied/bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in de wijk Ruitersbos aan de Ruitersboslaan. Op de locatie is aanwezig het Mencia de Mendozalyceum en (tijdelijke gebouwen van) de Internationale School Breda. Het project bestaat uit het realiseren van een gebouw voor de Internationale School Breda aan de westzijde van het plangebied met in totaal 23 lokalen en 2 gymzalen die dienst doen voor beide scholen.

In het vigerende bestemmingsplan heeft de opgenomen 'maatschappelijke bestemming' een ruime omschrijving met meer toegelaten functies dan alleen onderwijs. In het onderhavige bestemmingsplan wordt naast de bouw mogelijkheden voor de ISB gelijktijdig een beperking aangebracht aan het begrip 'maatschappelijke voorziening'. De uitgebreide maatschappelijke bestemming uit het vigerende bestemmingsplan wordt teruggebracht tot enkel onderwijsvoorzieningen, waarmee ook de mogelijkheid tot het realiseren van bijvoorbeeld bijzondere woonvormen wordt geschrapt.



Structuurvisie

In de in september 2013 vastgestelde Structuurvisie Breda 2030 wordt het toekomstperspectief voor Breda in 2030 geschetst. Voor de ontwikkeling van de stad zijn zes kernwaarden geformuleerd en de kernwaarde die van belang zijn voor onderhavig bestemmingsplan is 'Breda onderwijsstad' is en 'Cultureel erfgoed en de creatie van nieuwe waarden'. Er zijn veel onderwijsinstellingen in Breda en de gemeente werkt met hen samen aan een breed pakket voorzieningen op het gebied van huisvesting, cultuur, evenementen en sport.

Bij deze kernwaarde hoort ook een breed aanbod van verschillende soorten onderwijs. Het MdM biedt een breed scala aan vooropleidingen aan, waaronder tweetalig onderwijs, terwijl de ISB juist een specifieke vorm van vooropleiding aanbiedt in de vorm van internationaal, Engelstalig basis- en voortgezet onderwijs.

De kernwaarde 'Cultureel erfgoed en de creatie van nieuwe waarden' gaat uit van de opvatting dat Breda levend cultureel erfgoed is en hierin veel te bewaken en veel te winnen heeft. Naast het koesteren en gebruiken van bestaande waarden in stad, dorpen en buitengebied worden via architectuur, stedenbouw, openbare ruimte en landschap nieuwe waarden gecreëerd. Bij dit plan is daarvan zeker sprake: het bestaande schoolcomplex heeft monumentale en cultuurhistorische waarde. Bij het tot stand komen van het bouwplan en het opstellen van dit bestemmingsplan heeft dit een rol gespeeld. Zo is aan de zijde van de Mendelssohnlaan zicht op de monumentale gevel zeker gesteld door bebouwing op maaiveld niet toe te staan en is aan de zijde van de Mozartlaan de vrijstaande positie van de ISB ten opzichte van het MdM door het bouwvlak geborgd.

Daarnaast is de komst van de ISB in economisch opzicht van belang. De ISB biedt hoogwaardig en internationaal erkend onderwijs. De ISB biedt vormt daarmee voor Breda een belangrijk "asset" bij de vestigingskeuze van internationaal opererende bedrijven.

Bouwplan

De huidige bebouwing op het gehele terrein bestaat uit de gebouwen van het MdM en uit de tijdelijke bebouwing van de ISB.

Het MdM bestaat uit 52 lokalen en daarnaast 3 gymnastieklokalen; het totale bouwoppervlak is 5.150 m² met een totaal bruto vloeroppervlak van 10.915 m². De bouwhoogte van deze bestaande bebouwing varieert van 5 en 9 meter aan de Mozartlaan tot ruim 7 meter voor de centrale bebouwing en tot circa 12 meter aan de Ruitersboslaan en Mendelssohnlaan. Na realisering van de uitbreidingsplannen, alle passend in het geldende bestemmingsplan Ruitersbos, zal het MdM bestaan uit totaal 59 leslokalen met een totaal bruto vloeroppervlak van 12.712 m².

De ISB heeft in het bestaande gebouw (tijdelijke huisvesting) 18 lokalen. Het totaal bebouwd oppervlak is 1.040 m² met een totaal bruto vloeroppervlak van 2.080 m² bij een bouwhoogte van 7 meter. Na realisering van de nieuwbouw zal de ISB bestaan uit totaal 23 leslokalen.

Deze huidige bebouwing blijft grotendeels bestaan, behoudens de huidige noodlokalen van de ISB en de voormalige woning aan de westzijde (Mozartlaan 35); deze zullen verwijderd respectievelijk gesloopt worden. Hoewel de uitbreidingsplannen van het MdM geheel passen in het vigerende bestemmingsplan, wordt in de toelichting van het bestemmingsplan wel aangegeven waar de uitbreiding van het MdM betrekking op heeft.

De ISB zal zich gaan vestigen aan de westzijde van het plangebied op een perceel grond met voor een deel de bestemming 'groenvoorziening' en voorts ter plaatse van de te slopen woning. De nieuwe bebouwing bestaat uit drie verdiepingen met een bouwhoogte van 11.8 meter en een totaal bruto vloeroppervlak van 2.379 m².

De 'Primary'-afdeling komt op de begane grond met 7 lokalen en op de 1e verdieping met 5 lokalen; de 'Secondary'-afdeling komt op de 1e verdieping met 3 lokalen en op de 2e verdieping met 8 lokalen.

Aansluitend op de bestaande bebouwing van het MdM zullen aan de noordzijde twee nieuwe gymzalen met bergingen en kleedruimten worden gebouwd. Deze uitbreiding ten behoeve van beide scholen krijgt een totaal bruto vloeroppervlak van ca. 1.050 m².



In overleg met omwonenden is afgesproken dat het sportveld (aan de noordzijde) niet bebouwd zal worden, reden waarom de nieuwbouw voor de ISB is gesitueerd aan de zuidwestzijde van het plangebied, zoveel als mogelijk buiten het zicht van de omliggende woningen.

De ontsluiting voor het fietsverkeer en autoverkeer verandert door de uitbreiding van zowel het MdM en de ISB. De uitgang van de fietsenstalling in de Mendelssohnlaan verschuift naar het noorden. De inrichting van de Mozartlaan wordt aangepast en er zal eenrichtingsverkeer worden ingevoerd. Voor het openbaar vervoer verandert er niets.

Parkeren

Voor de parkeerbehoefte zijn voor de Internationale Campus Breda, dus het MdM en het ISB samen, op grond van de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid in totaal 60 parkeerplaatsen nodig, terwijl in de huidige situatie een behoefte berekend is voor 50 parkeerplaatsen. In het parkeerbeleid is aangegeven dat, bij nieuwbouw, verrekening van de bestaande behoefte mag plaatsvinden. Dit betekent dat in de nieuwe situatie voor de gehele campus nog extra behoefte is aan 10 parkeerplaatsen, waarvan er 5 toegerekend worden aan de ISB. Uitgangspunt van het parkeerbeleid is dat de nieuwe behoefte in principe op eigen terrein gerealiseerd moet worden. Dit stuit echter op problemen vanuit de school: de bestaande buitenruimte rondom de scholen is nodig voor de functies: schoolpleinen, sportvelden en fietsenstalling, waardoor geen ruimte voor parkeren op eigen terrein aanwezig is. Ook is de buurt tegen het gebruik van het sportveld als parkeerterrein.

Het blijkt voorts dat er voor de ISB vooral behoefte is aan parkeerplaatsen voor het halen en brengen van de kinderen en dat hiervoor de auto kort geparkeerd moet worden. Vanwege de regionale en stedelijke functie die het ISB vervult, worden veel kinderen naar school gebracht en opgehaald. Aan de westelijke kant van het plangebied zal dan ook een kiss & ride-strook worden aangelegd voor 6 parkeerplaatsen om dit kort parkeren te kunnen regelen.

Ook zullen fysieke maatregelen genomen worden om ongewenst parkeren in de Mozartlaan tegen te gaan.

Verder is uit het uitgevoerde parkeeronderzoek gebleken dat er in de omgeving van de gehele campus voldoende parkeergelegenheid en voldoende restcapaciteit in de directe omgeving van de school is om de totale behoefte aan 60 parkeerplaatsen, inclusief de 5 voor de ISB, op te vangen. Er zijn 2 parkeerterreinen (bij het SAB-terrein en nabij het woonwagencentrum) met in totaal 109 parkeerplaatsen.

Coördinatie

Op 5 november 2015 heeft de raad besloten de met het bestemmingsplan Ruitersbos, Mendelssohnlaan-Mozartlaan samenhangende besluiten zoveel als mogelijk te coördineren. Voordeel hierbij is dat tijdswinst wordt geboekt, omdat de besluiten in het kader van de rechtsbescherming als één besluit worden aangemerkt en er tegen al deze besluiten slechts in één procedure bij één instantie kan worden opgekomen. In dit kader is er voor gekozen zowel de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van de Internationale School Breda als de ontheffing hogere waarden in de coördinatie te betrekken. De ontwerpen van deze besluiten hebben tegelijkertijd met het ontwerp van het bestemmingsplan Ruitersbos, Mendelssohnlaan-Mozartlaan ter inzage gelegen. Over deze twee besluiten zal separate besluitvorming plaatsvinden, maar zullen wel weer tegelijkertijd met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Overeenkomst over de grondexploitatie

De gemeente heeft met de initiatiefnemer overeenstemming bereikt over de verdeling van de taken, verantwoordelijkheden en risico's met betrekking tot de realisatie van het bouwplan. De gemeente en initiatiefnemer hebben deze nu schriftelijk vastgelegd in een overeenkomst.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan 'Ruitersbos, Mendelssohnlaan-Mozartlaan' biedt een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot de nieuwbouw van de Internationale School Breda.



Uitvoering van het besluit

Nadat het bestemmingsplan 'Ruiterbos, Mendelssohnlaan-Mozartlaan' is vastgesteld, zal dit, in verband met de gecoördineerde besluitvorming, samen met het vaststellingsbesluit, alsook met de verleende omgevingsvergunning en de verleende ontheffing hogere waarden ter visie worden gelegd.

Argumenten

Het ontwerpbestemmingsplan Ruiterbos, Mendelssohnlaan-Mozartlaan met bijlagen heeft van 31 maart t/m 11 mei 2016 voor een ieder te inzage gelegen. Naar aanleiding van dit ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend. Wij achten het van belang om deze zienswijzen zo volledig mogelijk te beantwoorden. Een aantal ingediende zienswijzen heeft (al dan niet ten dele) betrekking op dezelfde onderwerpen. Waar de zienswijzen betrekking hebben op reeds behandelde onderwerpen, zullen we refereren aan hetgeen hierover al is opgemerkt.

De zienswijzen tegen het plan zijn ingediend door de volgende partijen:

1. Dhr. en mevr. Van der Rijt, Mendelssohnlaan 2
2. Familie De Lange, Mendelssohnlaan 10
3. Dhr./mevr. P.M.C. Plompen, Mendelssohnlaan 20
4. Dhr. en mevr. Van der Hoeven, Mozartlaan 33, vertegenwoordigd door Mark Advocaten

De ingediende zienswijzen zijn tijdig ingekomen en derhalve ontvankelijk.

De zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een beoordeling voorzien. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

1. De heer en mevrouw Van der Rijt

Samenvatting 1.1

Geen goede ruimtelijke ordening

Reclamanten vinden het plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening en verwijzen hiervoor o.a. naar het nu nog geldende bestemmingsplan Ruitersbos (uit 2009). In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt o.a. aangegeven :

dat de buurt Ruitersbos een rustige villabuurt is, waarvan de kwaliteit vooral is gelegen in de groene karakteristiek van de openbare ruimte en de privétuinen. Ook wordt het rustige karakter ingegeven door het ontbreken van grootschalige veranderingen. De naast de woningen aanwezige functies zoals de NHTV, de tennisvereniging en het Mencia de Mendozacollege hebben geen direct ondersteunende rol voor de woonfunctie. Bepaalde effecten van deze voorzieningen kunnen zelfs op gespannen voet staan met de woonfunctie van de buurt. Het bestemmingsplan kent de volgende doelstellingen:

- *het behoud van het bestaande woon- en leefmilieu, in het bijzonder de groene karakteristiek*
- *het aan de andere functies bieden van uitbreidingsmogelijkheden, voorzover deze zich goed verhouden tot de woonfuncties van de buurt*
- *het behouden of bevorderen van het openbaar groen als basis van de ruimtelijke kwaliteit*

In het nu voorliggende bestemmingsplan worden flinke uitbreidingsopties gegeven zonder dat de bovenstaande karakteristiek terugkomt in de afwegingen

Beoordeling

Ad 1.1.

Zoals hierboven is beschreven is de kwaliteit van Ruitersbos vooral gelegen in de groene karakteristiek van de openbare ruimte en de privétuinen. Door deze nieuwbouwplannen wordt deze groene karakteristiek niet geschaad. Uitsluitend een klein deel van de nieuwbouw van de ISB wordt gebouwd binnen de huidige openbare ruimte. Deze nieuwe bebouwing voegt zich echter in het bestaande bebouwingscomplex en heeft hierdoor voor het groene karakter van de wijk geen gevolgen.



Door de situering van de nieuwbouw en het behoud van de bestaande groenstructuur wordt het bestaande woon- en leefmilieu niet onevenredig geschaad. Aangezien uit de diverse uitgevoerde onderzoeken is gebleken dat de nieuwbouwplannen de woonfunctie van de buurt niet aantasten zijn wij van mening dat de uitbreiding van de schoolbebouwing zich goed verhoudt tot de woonfuncties in de buurt.

Reclamanten geven overigens niet aan op welk punt zij een verlies of aantasting van die groene karakteristiek zien.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting 1.2.

Verkeer: veiligheid en overlast

Reclamanten vinden de huidige verkeerssituatie zodanig dat zij zich zorgen maken over de verkeersveiligheid van de schoolgaande, en ook hun eigen, kinderen. De situatie is nu reeds onveilig en zorgwekkend en hopen dat dit niet leidt tot ernstige ongevallen. In 2014 heeft een aanrijding plaatsgevonden bij het verlaten van de oprit tussen reclamants auto en een fietser. Enkele maanden geleden werden reclamants kinderen op een haar na op de eigen oprit aangereden.

Natuurlijk moet iedereen zich aan de verkeersregels houden. Echter, de schoolactiviteiten en de inrichting van het schoolterrein en de openbare ruimte rondom de school hebben zonder twijfel invloed op gedrag van deelnemers aan het verkeer. Daarom zijn de gemeente en de schoolorganisatie (mede) verantwoordelijk voor het vinden van goede oplossingen. Ondanks vele gesprekken die zijn gevoerd is er tot op heden geen enkele harde toezegging gedaan hoe deze problematiek kan worden opgelost. De situatie in de Mendelssohnlaan blijft ongewijzigd. Grote stromen fietsers, komende vanaf de Ruitersboslaan komen nog steeds in alle plannen auto's uit de tegengestelde richting tegen. Geplaatste parkeer- en stopverbodsborden in de Mendelssohnlaan en gerealiseerde markeringen in het wegdek ter hoogte van de uitritten hebben de situatie zelfs evident verslechterd.

In het geldende bestemmingsplan worden de asfaltwegen in de woonwijk aangeduid als doorvoerwegen, de omliggende straten worden primair voor woonverkeer toebedeeld. De verkeersstromen ten gevolge van de scholen staan hier in schril contrast mee: door de huidige inrichting gaan deze juist door de, smalle, woonstraten waarin voornamelijk geparkeerde auto's van bezoekers en medewerkers van de school elkaar bijna niet kunnen passeren. Vooral op piekmomenten spreek je hier over honderden fietsende leerlingen en tientallen ouders die hun kinderen met de auto in de Mendelssohnlaan of Mozartlaan willen afzetten. Reclamant heeft foto's meegestuurd als illustratie van deze drukte.

Samenvattend geeft reclamant aan dat fietsers en auto's uit beide richtingen komen in een straat die te smal is voor 2 auto's om elkaar te passeren en dit heeft zeer negatieve gevolgen voor de veiligheid van de vele kinderen.

Ten aanzien van de veiligheid heeft regelmatig overleg met de school plaatsgevonden o.a. over de vele busreizen (samenhangend met het internationale karakter van de school) en de plaats van vertrek van de bussen en het tijdstip. Afgesproken is dat de bussen niet langer zouden vertrekken vanuit de Mendelssohnlaan of 's nacht vanuit de Ruitersboslaan. In 2015 heeft de school zich aan deze afspraken gehouden, doch onlangs zijn er weer bussen voor een schoolreis vertrokken vanaf de Ruitersboslaan, ter hoogte van de kruising met de Mendelssohnlaan om 3.30 uur.

De school doet wel toezeggingen, maar slaagt er niet aan om deze gestand te doen en reclamanten hebben dan ook geen vertrouwen in (halfzachte) toezeggingen om de bewoners tegemoet te komen en hun woongenot te respecteren.

De verkeerssituatie, welke niet wordt vastgelegd in een bestemmingsplan, is een consequentie van de verruiming van de bouwmogelijkheden en eerst zal de veiligheid geregeld moeten worden voordat het bestemmingsplan ten uitvoer wordt gebracht.



Beoordeling

Ad 1.2.

De situatie in de Mozartlaan wordt geheel gewijzigd. Er komt een nieuw straatprofiel wat voorziet in het aanleggen van 6 kiss & ride-plaatsen en éénrichtingsverkeer. Het parkeren aan de westzijde van de straat wordt onmogelijk gemaakt door het plaatsen van een hoge trottoirband. Deze werkzaamheden zullen tegelijkertijd met de noodzakelijke rioleringswerkzaamheden in de Mozartlaan en de Mendelssohnlaan worden uitgevoerd.

De toegang in de Mendelssohnlaan tot de nieuwe fietsenstalling van Mencia de Mendozalyceum (MdM) wordt naar het noorden opgeschoven en dit gebeurt omdat de fietsenstalling ten noorden van de nieuwbouw wordt gerealiseerd. Hierdoor wordt de toegang voor het fietsverkeer en het autoverkeer verder uit elkaar gehaald en wordt de door reclamant beweerde drukte en verkeersonveiligheid, verminderd.

Het MdM heeft momenteel 1.367 leerlingen. Het is niet de verwachting dat er in de komende jaren nog veel leerlingen bijkomen. In de voorgenomen planontwikkeling is uitgegaan van een maximum aantal van 1.500 leerlingen. Op de Internationale School Breda (ISB) zitten nu 270 leerlingen. Er kunnen nog maximaal 80 leerlingen bij. Dit betekent dat er ten aanzien van de huidige verkeersstellingen geen al te grote wijzigingen zullen optreden. Inderdaad komen veel leerlingen van de ISB met de auto en juist om die reden wordt de Mozartlaan aangepast.

De geplaatste parkeer- en stopverbodsborden hebben ons inziens, in tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft, wel een positieve uitwerking gehad op de verkeerssituatie. Auto's parkeren nog maar aan één zijde van de straat, waardoor het verkeersbeeld rustiger is geworden.

Bij scholen is het een zeer beperkte tijd van de dag druk. Deze drukte zorgt er ook voor dat de snelheden laag zijn en dat (veelal bestemmingsverkeer) zich opletend gedraagt. Drukke betekent niet bij voorbaat een onveilige situatie.

De situatie zou, door het instellen van eenrichtingsverkeer, aangepast kunnen worden. Het voorstel van de gemeente, gedaan tijdens overleg met omwonenden, om een proefperiode in te stellen om eenrichtingsverkeer in te voeren, werd door reclamant niet geaccepteerd en wordt dan ook niet doorgevoerd.

De maatregelen die nu voorgesteld zijn, zijn afdoende om de veiligheid rond de school te waarborgen. Het is wel zo dat men in het verkeer altijd afhankelijk is van het gedrag van elkaar en rekening met elkaar dient te houden. Verkeersveiligheid kan niet worden gegarandeerd, maar als een ieder zich op de juiste manier gedraagt, is de situatie rond de school veilig te noemen.

Reclamants opmerkingen over de gemaakte afspraken met de school over bijvoorbeeld het busvervoer en het parkeren van de bussen gaat buiten de gemeente om en heeft ook geen relatie met het bestemmingsplan. Wij verwijzen hiervoor naar overleg tussen reclamant (en overige bewoners) en de school.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting 1.3.

Parkeren

In de parkeerberekening is geen rekening gehouden met parkeren op eigen terrein, doch wordt het gehele parkeren afgewenteld in het openbaar gebied. Juist in het openbaar gebied is het al een chaotische situatie.

De parkeertellingen en de parkeerbalans geven een onjuiste weergave van de situatie op de spitsmomenten. Door het parkeren toe te voegen aan het openbaar gebied, terwijl juist door de groei van de beide scholen het autoverkeer verder zal toenemen, is de verwachting van reclamant dat de chaos en onveiligheid alleen maar vergroot zal worden.



Beoordeling

Ad 1.3.

Ten aanzien van het gestelde over de mogelijke groei van de school verwijzen wij naar het gestelde onder 1.2.

In overleg met de school en omwonenden worden de parkeerplaatsen bij het SAB-terrein gebruikt en verder de parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Op het eigen terrein van de school is geen ruimte aanwezig om parkeerplaatsen te realiseren. Het niet-bebouwde terrein dient vrij te blijven als sportveld. Op andere wegen rond de school zijn al parkeerverboden ingesteld en worden kortparkeerplaatsen (kiss&ride) gerealiseerd.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting 1.4.

Woonomgeving

Het onderhavige bestemmingsplan verhoogt het bebouwingspercentage (van 35% naar 45%) en vergroot het bouwvlak ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en dit zal leiden tot een aanzienlijke aantasting van het karakter van de wijk. Dit maakt een forse uitbreiding van een al zeer massale bebouwing mogelijk die daardoor uit balans raakt met de omliggende woonhuizen. In het plan wordt niets vastgelegd om het groene karakter te waarborgen en er is geen onderbouwing hoe de geplande uitbreiding en nieuwbouw zich verhoudt tot de woonfunctie in de buurt en hoe er recht wordt gedaan aan de primaire woonfunctie.

Beoordeling

Ad 1.4.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd met betrekking tot het bouwvlak. Het bouwvlak zal worden afgestemd op de bestaande en nieuwe bebouwing op het perceel. Het nieuwe bouwvlak is veel kleiner dan het huidige bouwvlak (het huidige sportveld is niet langer binnen het bouwvlak opgenomen) en mag volledig worden bebouwd. Voor omwonenden geeft dit meer duidelijkheid en zekerheid waar de nieuwe bebouwing mag komen en waar de bestaande bebouwing staat en aanwezig mag blijven. Uitsluitend de nieuwe gymzalen (uitbreidingsdeel G) en de nieuwbouw voor de permanente bouw van de Internationale School Breda (uitbreidingsdeel H) is bebouwing die niet binnen het bebouwingspercentage en bouwvlak van het geldende bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. Met de situering van deze nieuwbouw is rekening gehouden met de omliggende woningen. De nieuwbouw is op ruime afstand van de omliggende woningen gesitueerd. Op basis van de beschikbare ondergrond komen we tot de volgende afstanden. De gevels van de nieuwbouw van de ISB (deel H) komen op het dichtstbij zijnde punt op ongeveer 5,1 meter van de perceelsgrens Mozartlaan 33 te staan en de nieuwe gymzalen (deel G) op ruim 24 meter. In overleg met omwonenden is besloten om onder de gymzalen geen fietsenstalling te realiseren. Hierdoor wordt de bouwhoogte van de gymzaal lager. De fietsenstallingen worden naast de gymzalen gerealiseerd.

Door deze wijze van bestemmen wordt een groter deel van het terrein bebouwd dan in het voorgaande bestemmingsplan op basis van het bebouwingspercentage was toegestaan. Het voorliggende bestemmingsplan staat in de nabijheid van de bestaande woningen echter geen bebouwing toe die dichterbij of hoger is dan het vigerende bestemmingsplan toelaat. Door de afstand en bouwhoogte van de te realiseren nieuwbouw en de bestaande bebouwing in het voorliggende bestemmingsplan gedetailleerd vast te leggen wordt met de belangen van omwonenden op voldoende wijze rekening gehouden.

Het bestaande groene karakter van de directe omgeving van de scholen bestaat voornamelijk uit het openbare groen in de omliggende straten en uit de bomen en struiken in de privétuinen van de omliggende woningen. Dit groen is gesitueerd buiten de grenzen van dit bestemmingsplan. De waarborging van het bestaande groene karakter kan derhalve niet in dit bestemmingsplan worden opgenomen. Het bestaande openbare groen rondom de school heeft in het geldende bestemmingsplan 'Ruitersbos' de bestemming 'Groenvoorzieningen' en dit blijft zo.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is gedeeltelijke gegrond en leidt tot aanpassing van de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan.



Samenvatting 1.5.

Bouwvlak

Reclamant haalt de volgende passage aan:

'Er is in nauw overleg met omwonenden afgesproken dat het sportveld niet bebouwd zal worden bij eventuele permanente nieuwbouw van het ISB. Er is daarom gekozen om de nieuwbouw van het ISB zoveel mogelijk buiten het zicht van de omringende woningen te realiseren, aan de zuidwestzijde van het plangebied rekening houdend met de monumentale randvoorwaarden van het gebouw en het terrein van het Mencia de Mendoza'

Reclamant geeft aan dat geborgd kan worden door het bestemmingsplan zo aan te passen dat de contouren van de bestaande en nieuwe bebouwing strak gevolgd worden. Op deze wijze worden cruciale details, zoals bijvoorbeeld afwisselende terugliggende gevels, geborgd als ook het monumentale karakter.

De belangen van de school worden hierdoor overigens niet geschaad want binnen de contouren kunnen zij de geplande bebouwing realiseren. Verdere uitbreidingen van de school zijn immers niet aan de orde en ruimere mogelijkheden zijn dan ook niet nodig.

Beoordeling

Ad 1.5.

Naar aanleiding van de diverse reacties op dit aspect wordt voorgesteld om het bouwvlak te verkleinen. Het sportveld ligt dan buiten het bouwvlak. Daarbij dient het toegelaten bebouwingspercentage voor het resterende bouwvlak te worden verhoogd. Ook de maximale bouwhoogte van de diverse delen van de scholen zijn meer toegespitst op de werkelijke bouwhoogtes van de ingediende nieuwbouwplannen en de hoogtes van de bestaande school. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan deze ingediende zienswijze.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan.

Samenvatting 1.6.

Groenvoorziening

Reclamanten geven aan dat de noodzaak aanwezig is om de groene karakteristiek van de wijk vorm te geven middels een voorwaardelijke verplichting om de kwaliteitsborging van de groenstructuur voor de toekomst planologisch vast te leggen. De belangen van omwonenden worden zo geborgd doordat de groenstructuur het zicht ontnemt op de bebouwing en fietsenstallingen. Daarnaast kan het groen de forse massa van de bebouwing visueel breken en zorgen voor extra privacy. Groenstructuren moeten wel passend zijn bij de uitstraling van de wijk, groenblijvend zijn en ook voldoende formaat en massa in lengte, breedte en hoogte hebben, zodat deze ecologisch ook betekenis kunnen krijgen.

In de overleggen met de school heeft deze echter geen harde toezeggingen willen doen wat betreft de groenvoorzieningen in de nabijheid van reclamants woning. De opmerking "we zullen te zijner tijd zien hoe groot de impact op de privacy en het uitzicht is op termijn" stelt reclamant niet gerust.

Beoordeling

Ad 1.6.

Zoals beschreven onder ad 1.4 is de bestaande groene karakteristiek niet opgenomen binnen de begrenzing van dit bestemmingsplan. In de directe nabijheid van de woning van reclamant is een openbare groenstrook aanwezig tussen de bebouwing van de school en de Mendelssohnlaan en Ruitersboslaan. Tegenover de woning van reclamant staat bestaande bebouwing van het Mencia en is geen nieuwbouw gepland. Het uitzicht vanuit de woning zal derhalve niet wijzigen. Het toevoegen van extra groen, om het zicht vanaf de Mendelssohnlaan naar de bebouwing van de school toe te beperken bijvoorbeeld door het aanplanten van een dichte hoge haag, achten wij niet noodzakelijk en/of wenselijk. In een stad is het aanvaardbaar/normaal dat aanwezige bebouwing zichtbaar is vanaf de weg of vanaf de tegenover de bebouwing aanwezige woningen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



Samenvatting 1.7.

Inperking maatschappelijke bestemming

Ondanks de inperking van het begrip bestaat er nog steeds een enorme ruimte voor de school om het gebruik van het gebouw in te vullen op de door hen gewenste wijze. De inperking van het begrip is slechts een minimale borging en die heeft geen invloed op de bestaande overlastgevende situatie.

Ten aanzien van het nieuw te bouwen auditorium bijvoorbeeld heeft de school in de gesprekken meermaals aangegeven geen enkele toezegging te willen doen dat dit alleen voor/door leerlingen van de school zal worden gebruikt.

Het schoolgebouw wordt nu al veelvuldig gebruikt buiten de reguliere schooltijden gebruikt en dit geeft veel overlast. Meer dan 30 x per jaar zijn er 's avonds activiteiten waardoor parkeeroverlast en forse toename van het verkeer in de woonwijk wordt veroorzaakt.

Daarnaast zijn er naast deze schoolgerelateerde activiteiten 's avonds en in de weekeinden nu al oneigenlijk veel activiteiten die geen relatie hebben met de leerlingen van de school, zoals koorrepetities en toneellessen. Dit laatste bijvoorbeeld vindt 26 zondagen per jaar plaats van 9.00 uur 's morgens tot eind van de middag met alle parkeeroverlast van dien.

Reclamanten vrezen dat met de komst van het auditorium allerlei overige activiteiten alleen maar zal toenemen.

Beoordeling

Ad 1.7.

In het nieuwe bestemmingsplan is het begrip 'maatschappelijke voorziening' ingeperkt ten opzichte van het begrip uit het vigerende bestemmingsplan en nu alleen nog toegespitst op 'voorzieningen inzake onderwijs, kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang en peuterspeelzalen en daarmee gelijk te stellen bedrijven of inrichtingen'.

Het begrip is daarmee zodanig ingeperkt dat slechts functies die onder de genoemde definitie vallen uitgeoefend mogen worden. In een bestemmingsplan worden toegelaten functies geregeld, niet wie die functies gaat uitoefenen noch de tijden waarbinnen deze mogen worden uitgeoefend. Het begrip geeft dan ook niet aan dat de uitgeoefende toegestane functies slechts door het MdM of de ISB uitgeoefend mogen worden.

Het gebruik van faciliteiten van MDM en ISB door derden is een situatie die overigens niet ongebruikelijk is bij schoolgebouwen. Dat dit mogelijkserwijs op gespannen voet staat met de woonfunctie (bewoners zijn 's avonds immers thuis) is een situatie die als een normaal verschijnsel in een stad moet worden beschouwd.

Over het gebruik van de ruimten, en dan meer specifiek het door reclamanten aangedragen gebruik van het auditorium, is het aan de school/bestuur hoe zij hiermee omgaan en hoe de omwonenden hierover worden geïnformeerd en welke afspraken zij met de omwonenden hierover maken.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Familie De Lange

Samenvatting 2.1.

Uitbreiding bouwvlak en bebouwingspercentage

Reclamant geeft aan dat o.a. met de initiatiefnemers van de uitbreiding van de ISB en het MdM in 2014 is besproken dat 'een lichte overschrijding van het bouwvlak en het bebouwingspercentage acceptabel is'.

De nu voorgestelde procentuele verhoging van bijna 29% van het bebouwingspercentage is echter niet licht te noemen.

Reclamant verwijst voorts naar het vigerende bestemmingsplan Ruitersbos waarin o.a. staat aangegeven dat de woonfunctie de bepalende functie in de wijk is en dat specifiek het woningtype in het hogere marktsegment hierbij essentieel is. Het behoud hiervan geldt als doel; andere functies zijn eveneens aanwezig, maar deze zijn altijd ondergeschikt aan de woonfunctie. Uitbreiding van deze andere functies dient nadrukkelijk te worden afgewogen ten opzichte van het woonkarakter van de wijk.

Ook staat in dit vigerende bestemmingsplan in de toelichting de 'doelstelling van het plan' uitgebreid beschreven. Reclamant 1 heeft dit ook als zienswijze ingediend (geen goede ruimtelijke ordening) en voor een samenvatting verwijzen we naar dit onderdeel.



Tenslotte leest reclamant in het vigerende bestemmingsplan dat het overgrote deel van het gebied bestaat uit woongebied. Binnen de opgenomen bestemming Woondoeleinden zijn de woningen, de tuinen eventuele achterpaden en andere privéruimten opgenomen en centraal binnen deze bestemming staat het behoud van de woonfunctie en het woongenot.

De uitbreiding van het bebouwingspercentage, zoals nu voorgesteld wordt in het nieuwe bestemmingsplan staat op gespannen voet met de primaire functie wonen en niet is terug te vinden waar en hoe er rekening wordt gehouden met dit primaire woongenot.

Beoordeling

Ad 2.1.

Wij verwijzen naar het gestelde onder 1.1. en 1.4.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting 2.2.

Functies en gebruik nieuwe faciliteiten

De uitbreiding van het bouwvlak en het bebouwingspercentage geeft de initiatiefnemer de mogelijkheid om meer functies en mogelijkheden toe te voegen. Zo is voor de ISB al eens sprake geweest van 'uitbreiding in het kader van socialisatieruimtes waar familieleden elkaar kunnen ontmoeten'. Ook het nieuw te bouwen auditorium zal naar verwachting nieuwe gebruikers aantrekken; de initiatiefnemer heeft al eens aangegeven dat het recht wordt voorbehouden om de ruimtes aan derden te verhuren c.q. ter beschikking te stellen. Dit is elders in de stad al gebruikelijk.

De school wordt in de huidige situatie al door derden op zaterdagen en zondagen gebruikt. Getracht is met de school hierover afspraken te maken, maar tot op heden heeft dit niet geleid tot afspraken of toezeggingen.

De aanpassing naar een onderwijsbestemming in het nieuwe plan geeft op dit punt geen garanties. De woonfunctie wordt hierdoor niet gegarandeerd en mogelijk zelfs aangetast.

Beoordeling

Ad 2.2.

Wij zien niet waar de overlast aan omwonenden door deze buitenschoolse activiteiten uit bestaat. De activiteiten vinden immers plaats in het gebouw, zodat van geluidshinder geen sprake kan zijn.

Parkeeroverlast kan evenmin een issue zijn, aangezien in de directe omgeving voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn. Het leidt mogelijk tot extra verkeerbewegingen op de door reclamant genoemde tijdstippen, echter de Mendelssohnlaan kan extra verkeersbewegingen aan.

Het gebruik van faciliteiten van MDM en ISB door derden is een situatie die niet ongebruikelijk is bij schoolgebouwen. Dat dit mogelijk wel op gespannen voet staat met de woonfunctie (bewoners zijn 's avonds immers thuis) is een situatie die als een normaal verschijnsel in een stad moet worden beschouwd.

Voor ons oordeel omtrent dit onderdeel verwijzen wij ook naar het gestelde ad 1.7.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Dhr./mevr. P.M.C. Plompen

Samenvatting 3.1.

Goede ruimtelijke ordening/doelstellingen bestemmingsplan

Reclamant geeft aan dat geen recht gedaan wordt aan de uitspraken, gedaan in het vigerende bestemmingsplan, zoals ook reclamanten 1 en 2 hebben aangegeven. Voor een samenvatting van het onderdeel 'goede ruimtelijke onderbouwing' verwijzen wij naar het gestelde aldaar.

Beoordeling

Ad 3.1.

Voor ons oordeel omtrent het gestelde verwijzen wij naar de beoordeling onder 1.1.



Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting 3.2.

Bebouwingspercentage en vergroten bouwvlak

In het geldende bestemmingsplan Ruitersbos zijn al uitbreidingsmogelijkheden opgenomen voor de school en het nieuwe plan maakt nog meer uitbreidingsmogelijkheden mogelijk. Het bebouwingspercentage wordt opgerekt naar 45% (dit is bijna 30% meer ten opzichte van de huidige situatie), maar ook wordt het bouwvlak vergroot. Er is op geen enkele wijze waarborg gegeven hoe de nieuwbouw zich verhoudt tot de woonfunctie en hoe de groene karakteristiek wordt gewaarborgd. Het bestemmingsplan moet worden aangepast zodanig dat het bouwvlak strak om de nieuwe en bestaande bebouwing wordt gelegd, zodat maat en schaal vastliggen. Kritische details zoals terugliggende gevels, geen lange aaneengesloten gevels etc, maar ook het onbebouwd laten van het sportveld, worden op die manier vastgelegd en het monumentale karakter kan beter geborgd worden.

Beoordeling

Ad 3.2.

Voor ons oordeel verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling ad 1.4 en 1.5.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is, met betrekking tot het aanpassen van het bouwvlak, gegrond en voor het overige ongegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting 3.3.

Handhaven groene karakter

Reclamant stelt voor om in het bestemmingsplan een kwalitatieve verplichting op te nemen om op die wijze de kwaliteitsborging van de groenstructuur planologisch te verankeren. Op deze wijze zal dan ook het zicht op de fietsenstalling, door de borging van het groen, weggenomen worden, het groen breekt de massaliteit van de bebouwing en zorgt voor extra privacy. De groenstructuren moeten passend zijn bij de uitstraling van de wijk en voldoen maat in lengte, breedte en hoogte hebben, zodat ze ook ecologisch een betekenis kunnen krijgen.

Beoordeling

Ad 3.3.

Het is niet geheel duidelijk welke groenstructuur reclamant bedoelt. De groenstructuur gelegen buiten het plangebied blijft onaangetast en is al verankerd in het vigerende bestemmingsplan. Binnen het plangebied zullen twee bomen bij de hoofdentree van het Mencia verdwijnen, doch deze zijn niet aan te merken als een bepalende groenstructuur voor de wijk. In de ontwerpomgevingsvergunning, welke eveneens ter visie heeft gelegen, is aangegeven dat tussen de (nieuwe) fietsenstalling en de sportvelden een hoge groene haag wordt aangeplant.

Tevens is bij het nieuwe schoolpleintje bij de ISB opgenomen dat daar een haag komt (met daarachter) een hekje, waarvoor geen hoogtemaat is opgenomen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting 3.4.

Verkeersproblematiek

De verkeersproblematiek in de wijk is niet opgelost en de wijzigingen die op grond van het bestemmingsplan mogelijk zijn en daarmee samenhangend een grotere toename van de verkeersdruk moeten afgestemd zijn op elkaar. Er heeft veel overleg plaatsgevonden waarbij de veiligheid als uitgangspunt voorop staat. Om die reden geeft reclamant aan het niet verstandig om de stroom van 1200 fietsers te leiden naar de nieuwe fietsenstalling aan de Mendelssohnlaan. Reclamant stelt voor drie ingangen te realiseren, namelijk: ingang Noord (voor fietsers uit Boeimeer) op de hoek Mozartlaan/Mendelssohnlaan; ingang Zuid (voor fietsers vanuit Ginneken) bij de Ruitersboslaan/Mendelssohnlaan en een derde ingang West voor de fietsers uit het Heuvelkwartier. Mozartlaan West is overigens al toegezegd.



De drie ingangen kunnen komen op het eigen terrein van MdM en dit biedt een grotere veiligheid voor de fiets. Zij zijn dan van de openbare weg af en dat komt het autoverkeer ook ten goede.

Beoordeling

Ad 3.4.

Voor ons oordeel omtrent het gestelde verwijzen wij naar de beoordeling 1.2.

Het splitsen van de fietstoegangen, zoals reclamant voorstelt, is niet noodzakelijk. De huidige voorziene toestroom van fietsers naar de ingang van de nieuwe fietsenstalling is acceptabel.

Mocht de school toch extra fietstoegangen willen realiseren op eigen terrein, dan kan dit in overweging genomen worden. Vanuit verkeersveiligheid is dit niet noodzakelijk.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting 3.5.

Parkeren

Het parkeren wordt geheel afgewenteld op openbaar gebied en er is geen rekening gehouden met parkeren op eigen terrein. In het openbaar gebied is het parkeren al chaotisch. De parkeertellingen en de parkeerbalans geven geen juist beeld van de situatie op piekmomenten. Door het parkeren toe te voegen aan het openbaar gebied zal de chaos en verkeersonveiligheid alleen maar vergroot worden.

Beoordeling

Ad 3.5

De tellingen zijn geheel correct uitgevoerd. Het is niet mogelijk om parkeren te faciliteren voor piekmomenten, die zich enkele malen per dag voordoen. Piekmomenten zijn niet maatgevend.

Parkeren op eigen terrein is, vanwege ruimtegebrek niet mogelijk, mede omdat in overleg met de omwonenden is afgesproken dat het sportveld onbebouwd blijft, dus ook vrij van parkeren.

Er is voldoende parkeergelegenheid in het aansluitende openbare gebied.

Voor ons oordeel hieromtrent verwijzen wij ook naar het gestelde onder 1.2 en 1.3.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting 3.6.

Maatschappelijke functie

Reclamant geeft aan dat de inperking van het begrip 'maatschappelijke voorziening' slechts een minimale borging voor het gebruik van het gebouw biedt. Dit zal voorts geen invloed hebben op de reeds bestaande overlastgevende situatie die aanwezig is door het gebruik van de school voor diverse activiteiten door derden.

Beoordeling

Ad 3.6.

Zie voor ons oordeel het gestelde onder beoordeling 1.2, 1.3, 1.7 en 2.2.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Samenvatting 3.7.

In het plangebied van de school zit ter hoogte van het noodgebouw een fikse sprong in het maaiveld en het is wenselijk dat deze behouden blijft. Er moet een aanlegvergunningstelsel komen waarbij het verhogen van het maaiveld uitgesloten wordt; op die wijze kan deze sprong behouden blijven en sluiten onder meer de fietsenbergingen aan op het maaiveldniveau van de weg en komen ze niet nog nadrukkelijker in het zicht.

Beoordeling

Ad 3.7

In het stedelijk gebied wordt in principe, in tegenstelling tot het buitengebied, geen aanlegvergunningstelsel opgenomen. Een aanlegvergunning wordt in zijn algemeenheid opgenomen om van belang zijnde aspecten tegen elkaar af te wegen, voordat een aanlegvergunning wordt verleend.



Over het algemeen zijn dit in het buitengebied aspecten die natuurwaarden en bijvoorbeeld ecologische waarden te maken hebben.

Een aanlegvergunning is in het stedelijk gebied niet gebruikelijk en zal ook niet het door reclamant gewenste effect sorteren. Met een aanlegvergunning wordt beoogd de vergunning te verlenen, nadat de van belangzijde aspecten zijn afgewogen. Reclamant wil echter een verbod tot ophogen van het terrein en dat wordt niet bereikt met een aanlegvergunning.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. De heer/mevrouw Van der Hoeven

Samenvatting 4.1.

Goede ruimtelijke ordening, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid

In de toelichting wordt verwezen naar artikel 3.1, lid 3 van de Verordening ruimte 2014, waarin staat aangegeven dat een gemeenteraad verplicht is om in de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording op te nemen waaruit blijkt dat, kortweg gezegd, de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, passen in de omgeving mede gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en ook gelet op de effecten vanwege milieuaspecten en de volksgezondheid.

In de toelichting in paragraaf 3.2. van het onderhavige bestemmingsplan wordt voor deze aspecten verwezen naar de hoofdstukken 3 en 4, waarin aan deze voorwaarde is voldaan. Reclamanten geven aan dat dit niet juist is. Hoofdstuk 3 gaat enkel in op de aspecten Rijks-, provinciaal, gemeentelijk en regionaal beleid en voor de genoemde motivering zal dus gekeken moeten worden naar hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het bouwplan met oppervlakte- en hoogtematen, afspraak dat het sportveld onbebouwd blijft, dat de nieuwbouw van de ISB zoveel mogelijk buiten het zicht van de omringende woningen wordt gerealiseerd etc. Dit is echter geen beschrijving van de aspecten zoals de Verordening ruimte die aangeeft. Wel wordt voor een gedetailleerde beschrijving van de ontsluiting, de ligging van entrees en de verkeerscirculatie verwezen naar bijlage 1 bij de toelichting; dit is de memo parkeerbalans d.d. 3 maart 2016 en deze geeft niet de gevraagde verantwoording zoals de Verordening die bedoelt.

In hoofdstuk 5 worden vervolgens de sectorale toetsen aangegeven, waarbij wordt aangegeven dat vanuit sectorale wetgeving geen belemmeringen bestaan voor de beoogde ontwikkeling en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Voor het eerst in paragraaf 5.2. is een poging gedaan te voldoen de verplichting uit de Verordening.

Noch in hoofdstuk 4 noch in hoofdstuk 5 noch in één van de bijlagen is de verantwoording, zoals aangegeven in artikel 3.1, lid 3 van de Verordening, aangegeven. Het plan is dan ook in strijd met het provinciaal beleid en getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling

Ad 4.1.

De Verordening ruimte geeft inderdaad aan dat in de toelichting van een bestemmingsplan moet worden aangegeven dat het plan voorziet in "een goede ruimtelijke ordening". Het is aan de gemeenteraad om invulling aan dit vereiste te geven. In het onderhavige bestemmingsplan is de bij de gemeente Breda gebruikelijke praktijk gevolgd om alle aspecten sectoraal te behandelen. Uit het geheel van deze aspecten, alsmede uit de overige in de toelichting beschreven zaken zoals het bouwplan zelf, de ligging van de nieuwbouw etc. blijkt dat er wel degelijk een verantwoording is neergelegd over de omvang van het plan, de inpassing in de directe omgeving etc. Hoewel dit inderdaad niet resulteert in een paragraaf of hoofdstuk "goede ruimtelijke ordening", is inhoudelijk wel voldaan aan het vereiste van artikel 3.1, lid 1 van de Verordening ruimte.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



Samenvatting 4.2.

Verkeersdruk

In paragraaf 5.2. van de toelichting is een berekening van de verkeersgeneratie weergegeven, waarbij de beoordeling (gezien de toename van het aantal leerlingen) uitkomt op extra 206 motorvoertuigen per etmaal op een werkdag (boven de al bestaande verkeersgeneratie) en dat dit dermate laag is dat dit niet zal leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Reclamant vraagt zich af hoe tot deze conclusie is gekomen. De toename is bijvoorbeeld niet afgezet tegen de bestaande verkeersgeneratie en er wordt voorbijgegaan aan de feitelijke situatie die reeds knellend en hinderlijk is.

In de memo parkeerbalans (bijlage 1) is enkel aandacht besteed aan het parkeren en voor de beoordeling van de veiligheid is deze niet van belang. Er is niet gebleken van eigen onderzoek naar de verkeerssituatie en –verkeersveiligheid, anders dan dat de CROW-publicatie en de online rekentool is geraadpleegd.

Niet is aangegeven dat de extra verkeersgeneratie zich vooral voordoet op twee piekmomenten, te weten in de ochtend en de middag bij het openen en sluiten van de school. Door de sterke concentratie van het extra verkeer, vooral in de ochtend (waar de lessen doorgaans gelijktijdig beginnen) en door een evenredige verdeling, zal juist op deze momenten een extra verkeersgeneratie aanwezig zijn van 103 mvt en dat is wel degelijk een aanzienlijke toename. Dit is ook het tijdstip dat de wijkbewoners gebruik maken van de binnen- en ontsluitingswegen.

Samenvattend is er onvoldoende onderzoek gedaan naar de gevolgen van de ontwikkeling voor de verkeerssituatie en derhalve is dit onzorgvuldig tot stand gekomen en dus ook in strijd met artikel 3.1, lid 1 sub c van de Verordening ruimte.

Beoordeling

Ad 4.2.

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven hoe tot deze extra verkeersgeneratie is gekomen (aantal leerlingen vermenigvuldigt met een kengetal). Hoewel dit natuurlijk slechts een modelmatige benadering van de werkelijkheid is, levert deze benadering wel voldoende duidelijkheid om de planologische gevolgen op haar merites te beoordelen.

Anders dan reclamant stelt is het standpunt gebaseerd op herhaalde beoordelingen van de situatie ter plaatse en diverse gesprekken met omwonenden. De CROW-publicaties en de online rekentool zijn in de jurisprudentie aanvaardt als objectieve instrumenten om de aanvaardbaarheid van de verkeerbelasting in een straat te bepalen.

Dat het voor omwonenden wellicht minder makkelijk zal zijn om tijdens de spitsuren met de auto hun woning te bereiken / te verlaten, wordt niet weersproken. Maar deze omstandigheid is niet ongebruikelijk voor spitsmomenten (daarom heten die momenten ook "spits") en op grond van de onderzoeken is er geen sprake van een onaanvaardbare situatie.

Voor ons oordeel omtrent het gestelde verwijzen wij ook naar beoordeling ad 1.2 en 3.4.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting 4.3

Parkeerdruk

Uit de als bijlage 1 toegevoegde memo parkeerbalans (opgesteld door RHO) maakt reclamant op dat slechts alleen op 27 januari 2015 een parkeertelling is gedaan en vraagt zich af of dit voldoende is.

Uit de parkeerbalans blijkt dat in sectie A, bij de woning van reclamant, zeer geregeld fout wordt geparkeerd (ondanks het ingestelde parkeerverbod), dat het vooral in de ochtend nu al een druk is van 104% en dat bijvoorbeeld ook het personeel van de ISB fout parkeert, namelijk in de berm.

Er wordt nu reeds een enorme parkeerdruk ervaren in de vorm van dubbelparkeren, parkeren in de berm, voor de oprit van reclamant en verwacht wordt dit alleen probleem vergroot zal worden.

Het door RHO onderkende parkeerprobleem, vooral bij de ingang van de ISB, kan opgelost worden door het aanleggen van een kiss&ride zone en door het aanbrengen van bermpaaltjes om het foutparkeren onmogelijk te maken. Ook moet het aanleggen van de kiss&ride juridisch verankerd worden.

Er is in zijn algemeenheid onvoldoende onderzoek gedaan naar de gevolgen van de ontwikkeling en te weinig rekening gehouden met de belangen van omwonenden.



Beoordeling

Ad 4.3.

Het is juist dat alleen een parkeertelling is gedaan op 27 januari 2015.

Uit deze telling is gekomen dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in het aansluitend openbaar gebied. Al eerder is aangegeven dat parkeren faciliteren voor piekmoment niet mogelijk is. Wel is geconstateerd dat in de Mozartlaan zich een probleem voordoet en dit is de reden dat hier maatregelen komen.

Ons is niet gebleken dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar de gevolgen van de ontwikkeling en dat te weinig rekening is gehouden met de belangen van omwonenden. Reclamant geeft overigens niet aan wat precies ontbreekt.

Voor ons oordeel omtrent het gestelde verwijzen wij naar het gestelde onder 1.2 en 1.3.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting 4.4.

Geluidhinder

In het verrichte akoestisch onderzoek is alleen rekening gehouden met geluidhinder voor de ISB en niet met de geluidhinder afkomstig van de leerlingen waar bewoners ook last van hebben.

De geluidhinder wordt voorts niet alleen veroorzaakt door de verkeersbewegingen, maar ook door de fietsenstalling (mede ook door menselijk stemgeluid) direct achter reclamants woning alsook de toegang tot die stalling middels een ingang direct naar reclamants woning.

Hiernaar is onvoldoende onderzoek gedaan en het plan is niet zorgvuldig tot stand gekomen.

Beoordeling

Ad 4.4.

In het akoestisch onderzoek is inderdaad alleen rekening gehouden met de beoordeling conform de Wet geluidhinder.

Het geluid afkomstig van leerlingen moet meegenomen worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op de locatie is reeds een school gevestigd. De inrichting wordt enigszins uitgebreid. De uitbreiding van de inrichting komt niet dicht naar de aangrenzende woningen.

Voor reclamant is van belang dat op grond van het geldende plan Ruitersbos de toegestane bebouwing dicht bij zijn perceel gerealiseerd kan worden met een grotere hoogte, dan het nieuwe plan nu toestaat.

Door de bouwgrenzen te leggen om de bestaande en nieuwe bebouwing, zal de bebouwing verder van zijn perceelsgrens gerealiseerd worden. Ook is de toegestane hoogte van maximaal 12 meter op grond van het vigerende bestemmingsplan verlaagd naar maximaal 9 meter.

Aangezien op de locatie reeds een school aanwezig is met woningen die grenzen aan de perceelsgrens wijzigt ons inziens niets in de inzichten in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Zie voorts ook het gestelde onder beoordeling ad 4.6.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting 4.5.

Luchtkwaliteit

In paragraaf 5.5.2 van de toelichting is aangegeven dat onderzoek is gedaan naar de gevolgen van het extra verkeer voor de luchtkwaliteit, waarbij is uitgegaan van een extra verkeersgeneratie van 168 mvt/etmaal. Reclamant geeft aan dat dit, gezien het gestelde in paragraaf 5.2. van de toelichting, een onjuist uitgangspunt is.

Beoordeling

Ad 4.5.

In paragraaf 5.5.2. is gerekend met extra voertuigen met een weekdaggemiddelde (dus 7 dagen) van 168 motorvoertuigen, zie figuur 5.2. NIBM-tool in de toelichting.

In paragraaf 5.2. is het aantal extra voertuigen gesteld op 148 mvt/week op een weekdag (derhalve maandag t/m vrijdag). In figuur 5.2. had gerekend moeten worden met 148 (in plaats van met 168) mvt/week.



De berekening is derhalve uitgevoerd met een groter aantal motorvoertuigen, waardoor de situatie qua luchtkwaliteit ongunstiger is berekend. De conclusie vanuit de NIBM-tool blijft gelijk.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting 4.6.

Zicht- en zonbelemmering

De forse bouw van met name de ten zuiden en oosten van reclamants woning geprojecteerde bouwdelen G en H zorgen voor een forse afname van zicht en bezonning en werpen gedurende de gehele dag schaduw. Dit geldt met name voor bouwdeel H, dat hoger is dan de bestaande bebouwing en gelegen ten zuiden van de woning.

Bouwdeel H maakt daarnaast een forse inbreuk op stedenbouwkundig karakter van de directe omgeving, te weten de aangrenzende en nabijgelegen woningen en daarmee wordt het (vrije) uitzicht en de privacy van reclamant geschaad. Reclamant dreigt ingesloten te raken tussen hoge gebouwen en de woning en het perceel worden als het ware opgeslokt.

Beoordeling

Ad 4.6.

Voor ons oordeel wordt verwezen naar het gestelde onder beoordeling 1.4.

In aanvulling daarop wordt gesteld dat het tot op heden geldende bestemmingsplan aan de initiatiefnemer de mogelijkheid laat om (gemeten aan de hand van de beschikbare ondergrond) op 6,2 meter van de oostelijke perceelgrens en 5,1 meter van de zuidelijke perceelgrens van het perceel van reclamant tot 12 meter hoog te bouwen.

In het nu voorliggende bestemmingsplan wordt deze bouwhoogte en de afstand tot de perceelgrens aangepast. Aan de oostzijde is bebouwing toegestaan vanaf 24,0 meter van de perceelgrens met een maximale hoogte van 9 meter. Aan de zuidzijde wordt de afstand ten minste 4,9 meter maar wordt de hoogte beperkt tot 7 meter. Enkel ten zuidoosten van de zuidoostelijke hoek van het perceel is op een afstand van tenminste 5,1 meter een hoogte van 12 meter toegestaan.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt voor de reclamant daarom meer zekerheid op goede bezonning en zicht dan het huidige bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan benadeelt de reclamant niet op een zodanige wijze dat van een onacceptabele aantasting kan worden gesproken.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting 4.7.

Er heeft de afgelopen jaren veelvuldig overleg plaatsgevonden met de schoolleiding, de architect en de projectleiding en reclamant waarbij is aangedrongen op aanpassing in verband met de bovengenoemde argumenten. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt volgens reclamant dat hiermee niets is gedaan. Het plan is dan ook niet, zoals wel wordt gesuggereerd, 'in goed overleg' tot stand gekomen. Aangegeven zou zijn dat de veroorzaakte inbreuk op de privacy van reclamant zoveel mogelijk voorkomen/beperkt zou worden, doch in de toelichting en de regels is dit op geen enkele wijze verankerd.

Beoordeling

Ad 4.7.

In feite is dit onderdeel een samenvatting van alle behandelde onderdelen en voor ons oordeel hieromtrent verwijzen dan ook naar onze gegeven beoordelingen.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond en leidt tot aanpassingen van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.



Aanpassing naar aanleiding van zienswijzen/ambtshalve aanpassing

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is besloten de verbeelding aan te passen. Op de verbeelding zal de bouwgrens meer direct om de bestaande en nieuw te bouwen bebouwing worden gelegd, zodat duidelijker aangegeven wordt dat het sportveld niet bebouwd zal worden. Ook zal binnen diverse vlakken middels een hoogtescheidingslijn de maximale hoogte van de verschillende bouwdelen aangegeven worden.

Tenslotte zal, doordat de bouwgrens om de bebouwing wordt gelegd, het bebouwingspercentage aangepast worden. Dit percentage geeft aan hoeveel % van het bouwvlak bebouwd mag worden en nu de bouwgrenzen om de bebouwing komen, mag het bouwvlak voor 100% bebouwd worden. Zowel de verbeelding als de regels zullen aan deze ambtshalve aanpassing gewijzigd worden.

In de inleiding is aangegeven dat in de Structuurvisie 2030 niet alleen de kernwaarde 'Breda onderwijsstad' van belang is, maar ook de waarde 'Cultureel erfgoed en de creatie van nieuwe waarden'. De in de inleiding genoemde passage zal naar aanleiding van deze ambtshalve aanpassing ook in de toelichting opgenomen worden.

Afwegingen

De ingediende zienswijzen en opmerkingen geven aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen. Hiertoe zullen de verbeelding en de regels worden aangepast.

Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wro, opnieuw aan de provincie voorgelegd, omdat wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Vervolgens wordt het vastgestelde bestemmingsplan, alsmede de verleende omgevingsvergunning en de verleende ontheffing Hogere waarde, bekendgemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken beroep tegen de 3 genoemde besluiten instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treden de besluiten in werking, tenzij naast beroepschriften ook verzoeken om voorlopige voorzieningen worden ingediend. Een verzoek om voorlopige voorziening heeft schorsende werking, dus treedt het besluit waartegen een voorlopige voorziening is ingesteld, pas in werking nadat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening heeft afgewezen vanwege het ontbreken van een spoedeisend belang aan de zijde van appellant.

Financieel

Voorstel impliceert begrotingswijziging

De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is alleen mogelijk door aanpassing van het planologisch regiem. De initiatiefnemer is financieel drager van het project. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking van de uitvoering van het project en draagt geen financiële risico's voor de realisatie. De gemeente heeft met de ontwikkelaar hiertoe een overeenkomst gesloten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In de overeenkomst worden afspraken gemaakt aangaande de ontwikkeling van het nieuwe complex en de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer nodig.

Communicatie

Communicatie tot nu toe

Een Breda bericht is in maart 2016 bij omwonenden verspreid en een informatieavond is gehouden op 13 april 2016. Een vervolgesprek heeft plaatsgevonden op 19 april 2016



Communicatie vanaf nu

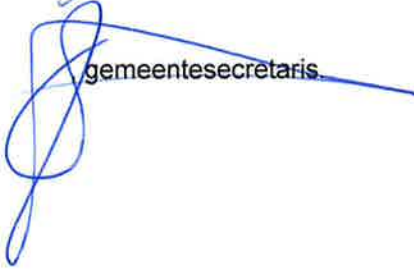
Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen 6 weken ter inzage worden gelegd. Ook hiervan zal kennis worden gegeven via de Bredase Bode, de Staatscourant, overheid.nl en de website van de gemeente Breda.

De indieners van de zienswijzen zullen schriftelijk van het besluit over het bestemmingsplan worden geïnformeerd. Reclamanten worden tevens in de gelegenheid gesteld om tijdens de vergadering van de commissie Ruimte in te spreken over de zienswijzen en zullen hiertoe schriftelijk op de hoogte worden gesteld.

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester.



gemeentesecretaris.

Bijlagen

- Bestemmingsplan Ruitersbos, Mendelssohnlaan-Mozartlaan
- zienswijzen



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. De zienswijzen deels gegrond, deels ongegrond verklaren;
2. Tot de volgende wijzingen op de verbeelding:
 - De bouwgrens wordt om de bestaande en nieuwe bebouwing gelegd;
 - Middels hoogtescheidelijnen worden de verschillende hoogten op de verbeelding aangegeven.
3. Tot de volgende wijziging van de regels:
 - Artikel 3.2.1 sub b: het bebouwingspercentage van 45% wordt aangepast tot 100%.
4. Tot de volgende wijziging van de toelichting:

Paragraaf 3.3.1. van de toelichting als volgt aan te vullen:

De kernwaarde 'Cultureel erfgoed en de creatie van nieuwe waarden' gaat uit van de opvatting dat Breda levend cultureel erfgoed is en hierin veel te bewaken en veel te winnen heeft. Naast het koesteren en gebruiken van bestaande waarden in stad, dorpen en buitengebied worden via architectuur, stedenbouw, openbare ruimte en landschap nieuwe waarden gecreëerd. Bij dit plan is daarvan zeker sprake: het bestaande schoolcomplex heeft monumentale en cultuurhistorische waarde. Bij het tot stand komen van het bouwplan en het opstellen van dit bestemmingsplan heeft dit een rol gespeeld. Zo is aan de zijde van de Mendelssohnlaan zicht op de monumentale gevel zeker gesteld door bebouwing op maaiveld niet toe te staan en is aan de zijde van de Mozartlaan de vrijstaande positie van de ISB ten opzichte van het MdM door het bouwvlak geborgd.
5. Het bestemmingsplan Ruitersbos, Mendelssohnlaan-Mozartlaan met identificatenummer NL.IMRO.0758.BP2015213003-0401, zoals dat van 31 maart t/m 11 mei 2016 ter inzage heeft gelegen, vast te stellen met inachtneming van hetgeen is aangegeven onder het bepaalde in de leden 2, 3 en 4.
6. Te besluiten geen exploitatieplan voor dit gebied vast te stellen

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 13 juli 2016


, voorzitter.


, griffier.

