

## Zoeken

[Zoek in algemene info](#)[Zoek in uitspraken](#)[Zoek in adviezen](#)ZOEK [OVER DE RAAD VAN STATE](#) [ONZE WERKWIJZE](#) [ADVIEZEN](#) [UITSPRAKEN](#) [AGENDA](#) [PERS](#) [WERKEN BIJ](#)U BEVINDT ZICH HIER: [Home](#) [...](#) [Zoeken in uitspraken](#) [Uitspraak 201306744/1/R3](#) [Print deze pagina](#)  [E-mail deze pagina](#)[Terug naar resultaten](#)**Uitspraak 201306744/1/R3**

DATUM VAN UITSpraak	woensdag 4 juni 2014
TEGEN	de raad van de gemeente Breda
PROCEDURESORT	Eerste aanleg - meervoudig
RECHTSGBIED	Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Noord-Brabant

201306744/1/R3.  
Datum uitspraak: 4 juni 2014

**AFDELING  
BESTUURSRECHTSPRAAK**

Uitspraak in het geding tussen:

de vereniging Natuur- en Milieuvereniging Markkant, gevestigd te Breda,  
appellante,

en

de raad van de gemeente Breda,  
verweerder.

**Procesverloop**

Bij besluit van 25 april 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "De Klokkenberg" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Natuur- en Milieuvereniging Markkant beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Natuur- en Milieuvereniging Markkant heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 27 maart 2014, waar Natuur- en Milieuvereniging Markkant, vertegenwoordigd door J.H.P.M. Rijnders en mr. J.E. Dijk, advocaat te Haarlem, en de raad, vertegenwoordigd door P. Ruis, werkzaam bij de gemeente, en mr. J.A.M. van der Velden, advocaat te Breda, zijn verschenen. Tevens zijn ter zitting de stichting Stichting Vitalis Sociale Woonvormen en andere, vertegenwoordigd door J.A.H. Spoelstra en J.M.P. van Rooy, gehoord.

**Overwegingen**

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.
2. Natuur- en Milieuvereniging Markkant betoogt dat de raad het plandeel met de bestemming "Gemengd - 4" ten onrechte heeft vastgesteld. Daartoe voert zij aan dat de raad ten onrechte het schoolgebouw ter plaatse, dat is vergund als tijdelijk gebouw, heeft gelegaliseerd. Volgens Natuur- en Milieuvereniging Markkant had het plan erin moeten voorzien dat het gebouw na het vertrek van de school verdwijnt en de gronden worden teruggegeven aan de natuur. Daarbij wijst zij op de specifieke waarde van de zogenoemde groene kamers ter plaatse. Nu dit niet is gewaarborgd, is het plan in zoverre in strijd met de regels over de groenblauwe mantel in artikel 6.3, eerste lid, van de Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant (hierna: de verordening). De wijzigingsbevoegdheid ter plaatse ten behoeve van drie appartementengebouwen is volgens haar ook in strijd met artikel 6.3, eerste lid, van de verordening. Die nieuwbouw heeft een groter volume en is massaler dan de aanwezige school en leidt tot een aantasting van de bijzondere natuurlijke en landschappelijke waarden ter plaatse. Dat het plangebied op grond van de verordening ook ligt in het gebied integratie stad-land, doet volgens haar niet af aan de strijdigheid, omdat op grond van de verordening de meest beperkende bepaling geldt. De raad had volgens Natuur- en Milieuvereniging Markkant op zijn minst aan de wijzigingsbevoegdheid als voorwaarden moeten verbinden dat ter plaatse pas gebouwd mag worden indien de andere locaties op het landgoed zijn benut en dat een evenredige groene en blauwe landschapontwikkeling dient plaats te vinden op grond van een vooraf ingediend concreet landschapontwikkelingsplan.
3. De raad stelt zich op het standpunt dat het plan in overeenstemming is met de verordening. Het schoolgebouw was op grond van het voorheen geldende plan "Buitengebied" toegestaan, zodat planologisch geen sprake is van

nieuwe bebouwing. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van drie appartementengebouwen leidt tot een kleiner oppervlakte aan bebouwing en een betere landschappelijke inpassing van de bebouwing. Deze gebouwen zijn nodig om de ontwikkeling van het landgoed financieel mogelijk te maken. De ontwikkeling van het landgoed als geheel gaat volgens de raad bovendien gepaard met de sloop van een aantal gebouwen en een aanzienlijke natuurontwikkeling, zodat de landschappelijke en natuurwaarden juist worden verbeterd. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat als voorwaarde aan de anterieure overeenkomst is verbonden en waarvan de ruimtelijke aspecten in de wijzigingsvoorwaarden zijn vertaald.

4. In het westen van het plangebied ligt het plandeel met de bestemming "Gemengd - 4" en de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied". In het plandeel ligt een bouwvlak met de aanduiding "maximale bouwhoogte (m) = 8".

Ingevolge artikel 6, lid 6.1, van de planregels zijn binnen de bestemming "Gemengd (GD-4)" de aangewezen gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, alleen in de vorm van onderwijsdoeleinden.

Ingevolge lid 6.3 is het college van burgemeester en wethouders bevoegd ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied" de bestemming "GD-4" te wijzigen in de bestemming "GD-1" met inachtneming van de volgende regels:

- a. planwijziging is toegestaan vanaf het moment dat de onderwijsvoorziening ter plaatse wordt beëindigd;
- b. de wijziging moet passen binnen de bij dit artikel opgenomen afbeelding, waarbij is aangegeven dat:
  - er drie bouwvlakken zijn aangeduid;
  - voor de bouwhoogte de aanduiding op deze afbeelding geldt;
  - voor het bebouwingspercentage de aanduiding op deze afbeelding geldt, waarbij uitsluitend ten behoeve van de halfverdiepte of ondergrondse parkeergarage een overschrijding tot maximaal 10% binnen het bouwvlak is toegestaan;
  - het parkeren geschiedt in een ondergrondse dan wel halfverdiepte parkeergarage conform de afbeelding, waarbij ondergronds maximaal één bouwlaag gerealiseerd mag worden;
- c. bij de wijziging moet de afstand tussen de nieuwe bebouwing minimaal 20 m bedragen;
- d. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Ingevolge artikel 3, lid 3.2.1, geldt voor de bestemming "Gemengd (GD-1)" het volgende:

- a. gebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan;
- b. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte";
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte";
- d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage";
- e. het aantal toe te voegen woningen en zorgenheden binnen alle Gemengd-bestemmingen bedraagt totaal maximaal 401, waarbij het aantal woningen maximaal 365 bedraagt;
- f. het toegelaten zorghotel mag binnen alle Gemengd-bestemmingen in totaal uit 60 kamers bestaan.

5. In het voorheen geldende plan "Buitengebied" hadden de gronden, samen met het hoofdgebouw van het landgoed, de bestemming "Bijzondere doeleinden" met de aanduiding "4(a)".

Ingevolge artikel 10, lid 10.1, van de voorschriften behorend bij dat plan zijn de gronden op de plankaart aangewezen voor "Bijzondere doeleinden" bestemd voor openbare, religieuze, bijzondere en medische doeleinden.

Ingevolge lid 10.2, onder 2, mag binnen het bestemmingsvlak aangeduid met "4(a)" de instelling De **Klokkenberg** de activiteiten voortzetten;

Ingevolge lid 10.3, mag met inachtneming van het in 10.1 en 10.2 bepaalde op de tot bijzondere doeleinden bestemde gronden het volgende worden gebouwd:

1. bebouwing ten behoeve van De **Klokkenberg**:
  - a. bestemmingsvlak "4(a)" mag voor maximaal 20% worden bebouwd;
  - b. de hoogte van gebouwen mag maximaal 15 m bedragen.
6. De gronden liggen ingevolge het kaartmateriaal bij de verordening in de groenblauwe mantel en het gebied integratie stad-land.

Ingevolge artikel 1.2, vijfde lid, van de verordening, geldt in geval meerdere bepalingen van deze verordening gelijktijdig van toepassing zijn bij tegenstrijdigheid de meest beperkende bepaling, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald.

Ingevolge artikel 6.3, eerste lid, onder a, strekt een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Ingevolge het bepaalde onder b stelt een zodanig bestemmingsplan regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

7. Nu het plandeel in de groenblauwe mantel ligt, is artikel 6.3 van de verordening daarop van toepassing. Dat het plandeel ook in het gebied integratie stad-land ligt, maakt dat niet anders, nu hoofdstuk 6 daarvoor geen uitzondering maakt. De Afdeling overweegt dat, anders dan Natuur- en Milieuvereniging Markkant betoogt, uit artikel 6.3, eerste lid, van de verordening niet volgt dat in de groenblauwe mantel in het geheel geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. In de toelichting bij de verordening staat daarover dat ruimtelijke ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel mogelijk zijn, als ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen

natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied en dat nieuwe ontwikkelingen qua aard en schaal moeten passen bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en rekening moeten houden met omliggende waarden.

Uit de plantoelichting en de door de raad ter zitting gegeven toelichting volgt dat als onderdeel van de herontwikkeling van het landgoed De Klokkenberg tot een woon-zorgcomplex een natuurontwikkeling plaatsvindt en maatregelen worden genomen om verdroging tegen te gaan, waardoor een goede omgeving voor bijzondere dier- en plantensoorten ontstaat. Daartoe is aan een deel van de gronden de bestemming "Natuur" gegeven. Ook wordt volgens de raad op het terrein rommelige bebouwing verwijderd. Ter zitting is door de raad en de Stichting Vitalis Sociale Woonvormen en andere toegelicht dat de natuurontwikkeling thans grotendeels is uitgevoerd vooruitlopend op de bouwwerkzaamheden. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat in het kader van artikel 6.3, eerste lid, van de verordening naar de ontwikkeling van het landgoed De Klokkenberg, zoals voorzien in het plan, dient te worden gekeken en niet alleen naar het bestreden plandeel. Derhalve zal de Afdeling de genoemde ontwikkeling bij de beoordeling van de beroepsgronden betrekken.

8. Wat betreft de aanwezige Berkenhofschool, die binnen de bestemming "Gemengd - 4" als zodanig is bestemd, zijn de overgelegde bouwvergunningen met betrekking tot de school verleend voor tijdelijke gebouwen, waarbij de laatste instandhoudingstermijn in 1994 afliep. Hoewel het gebouw gelet daarop niet meer legaal aanwezig is, was de bebouwing op grond van het voorheen geldende plan wel mogelijk gemaakt. Van belang is daarbij dat de raad ter zitting een tekening heeft getoond waaruit volgt dat de totale oppervlakte van de bebouwing op het landgoed, inclusief het schoolgebouw, ten tijde van het voorheen geldende plan onder het maximale bebouwingspercentage van twintig lag. De toegestane maximale bouwhoogte is ten opzichte van het vorige plan verlaagd van 15 naar 8 m en het bouwvlak ligt strak rondom het bestaande gebouw. Nu het gelet op het voorgaande gaat om een bestaand gebouw dat past binnen de bouwmogelijkheden van het vorige plan en de mogelijkheden in dit plan zijn beperkt, heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan in zoverre, samen met de onder 7 beschreven ontwikkeling op het landgoed, strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied. De Afdeling ziet derhalve geen aanleiding voor het oordeel dat het als zodanig bestemmen van het schoolgebouw in strijd is met artikel 6.3, eerste lid, van de verordening. Het betoog faalt.

9. De wijzigingsbevoegdheid maakt drie nieuwe gebouwen mogelijk ten behoeve van zorgwoningen, als onderdeel van de voorziene herontwikkeling. In de plantoelichting staat dat is geanalyseerd wat de draagkracht van het landschap en van het monument is voor het toevoegen van bebouwing. De raad heeft daarmee rekening gehouden door drie gebouwen met een doorkijk naar het landschap mogelijk te maken met een bouwhoogte die niet boven de bomentoppen uitkomt. Voor zover Natuur- en Milieuvereniging Markkant betoogt dat de gebouwen samen massaler zullen zijn dan de aanwezige bebouwing, overweegt de Afdeling dat hoewel het totale volume van de bebouwing kan toenemen ten opzichte van de feitelijke situatie, de bouwmogelijkheden met meer voorwaarden zijn omkleed dan in het vorige plan. Daarbij is van belang dat de maximale bouwhoogte 11 in plaats van 15 m is, de maximale oppervlakte van de bebouwing door middel van bouwvlakken en -percentages beperkt is en een ruimte van 20 m tussen de bebouwing is gewaarborgd ten behoeve van een doorkijk. De raad heeft zich derhalve in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de gebouwen de landschappelijke kwaliteit ter plaatse niet zullen aantasten. Gelet daarop en op de onder 7 genoemde samenhangende ontwikkeling van het plangebied, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het plan in zoverre een ontwikkeling mogelijk maakt die in strijd is met artikel 6.3, eerste lid, van de verordening.

Wat betreft de door Natuur- en Milieuvereniging Markkant gewenste voorwaarden, heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat de ruimtelijk benodigde inpassing van de gebouwen door middel van bouwvlakken, bebouwingspercentages en hoogtes en de vereiste tussenruimte is gewaarborgd. De Afdeling ziet in het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat de raad nadere voorwaarden met betrekking tot die inpassing had dienen op te nemen. Volgens Stichting Vitalis Sociale Woonvormen en andere is het aantal zorgwoningen in het plan teruggebracht tot het minimaal benodigde aantal om het toekomstige woon-zorgcomplex rendabel te kunnen exploiteren, waaronder het onderhouden van de aangelegde natuur, en vormen de drie nieuwe appartementengebouwen een financiële drager voor het plan. Natuur- en Milieuvereniging Markkant heeft niet aannemelijk gemaakt dat dit standpunt onjuist is. De raad heeft gelet daarop in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien om nadere beperkingen aan de bouw of ingebruikname van de gebouwen te verbinden. Overigens is de bebouwing pas na vaststelling van een wijzigingsplan mogelijk en kan pas van de wijzigingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt na het vertrek van de school.

De betogen falen.

10. Gelet op het voorgaande is het beroep ongegrond.

11. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. J.A.W. Scholten-Hinloopen, voorzitter, en mr. M.W.L. Simons-Vinckx en mr. M.A.A. Mondt-Schouten, leden, in tegenwoordigheid van mr. A.J. ten Wolde, ambtenaar van staat.

w.g. Scholten-Hinloopen w.g. Ten Wolde  
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 4 juni 2014

715.

◀ [Terug naar resultaten](#)