



Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark vast te stellen, een en ander overeenkomstig het bij dit voorstel behorend conceptraadsbesluit.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark moet voorzien in een nieuwe bestemmingsplanregeling voor de wijken Tuinzigt, Westerpark en een deel van Haagpoort. De begrenzing van het plangebied wordt in het noorden gevormd door het spoor richting Roosendaal en het HSL-tracé, in het oosten door de bebouwing aan de Hoornwerkstraat en Tramsingel, in het zuiden door de Ettensebaan en Vincent van Goghstraat en in het westen door de Westerparklaan.

Tot op dit moment is het plangebied opgenomen in verschillende bestemmingsplannen die bijna allemaal ouder zijn dan 10 jaar. In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar.

Het ontwerpbestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark heeft van 17 maart tot en met 27 april 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zienswijzen ingekomen. De zienswijzen hebben geleid tot een aantal aanpassingen in het plan. Daarnaast is ook een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Naar aanleiding van de behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ruimte d.d. 28 juni 2011 en de reactie van insprekers en raad op het bouwplan Emerhoef is deze bouwmogelijkheid uit het bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark gehaald. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om met overleg tussen omwonenden, initiatiefnemer en gemeente, voor deze locatie tot een plan te komen dat, binnen de gestelde randvoorwaarden, op een groter draagvlak van omwonenden kan rekenen. Op die manier wordt enerzijds het gebiedsbestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark niet vertraagd en anderzijds wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren van omwonenden dat zij te weinig bij het proces betrokken zijn geweest. De beantwoording van de zienswijzen en het bestemmingsplan is hierop aangepast.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark biedt een nieuwe planologische regeling voor de wijken Tuinzigt, Westerpark en een deel van Haagpoort.

Het bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie in het gebied en de bestaande bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan. Waar mogelijk wordt dit gecombineerd met het bieden van extra (kleinschalige) bouwmogelijkheden.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling biedt het bestemmingsplan een actuele, overwegend conserverende, bestemmingsplanregeling voor de wijken Tuinzigt, Westerpark en een deel van Haagpoort. Het proces verloopt verder zoals aangegeven onder de kop "Juridisch".

Argumenten

1. De huidige bestemmingsregelingen zijn verouderd. Een nieuw actueel bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark is noodzakelijk in het kader van de actualiseringsplicht voor bestemmingsplannen op grond van de Wet ruimtelijke ordening.
2. Ingediende zienswijzen zijn gedeeltelijk verwerkt in het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 maart tot en met 27 april 2011 voor een ieder terinzage gelegen. Naar aanleiding daarvan zijn 9 zienswijzen ingediend.



Zienswijzen

Er zijn schriftelijke zienswijzen ingediend door:

- I. Dhr. Bogers, Breda;
- II. N.V. Nederlandse Gasunie, Groningen;
- III. Dhr. M.A.D. Landzaat Braspenning, Breda;
- IV. Mw. C.M. Winkels, namens 15 omwonenden aan de Blauwtjes, Breda;
- V. Dhr. M.F.C. de Kok, Breda;
- VI. Dhr. Velis, namens dhr. Frèrejean;
- VII. Deloitte Financial Advisory Services B.V., Real Estate Advisory, namens Kerry BV;
- VIII. Dhr. Leemans, Breda;
- IX. Dhr. Kops, Breda;

Ontvankelijkheid zienswijzen

Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en ontvankelijk.

Alle zienswijzen zijn hieronder samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Tevens is aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond is, alsmede of en hoe de zienswijze verwerkt is in het bestemmingsplan.

I. Dhr. Bogers

Samenvatting

- a. Volgens indiener zouden de drie nieuwe woningen op Duitenhuisstraat 4, 6 en 8 (na sloop oude woningen) niet gebouwd kunnen worden volgens artikel 6.2.1. onder c en artikel 15.2.1. onder b.
- b. Indiener geeft aan dat het garagebedrijf aan de Duitenhuisstraat 13 in bijlage 2 van de planregels niet correct is aangeduid. Daarnaast wordt aangegeven dat het perceel Duitenhuisstraat 13 niet aangegeven is op de plankaart.

Beoordeling

- a. *Als na sloop hetzelfde aantal woningen wordt teruggebouwd is geen sprake van woningvermeerdering. De drie woningen aan de Duitenhuisstraat 4, 6 en 8 kunnen dus, uiteraard wel met inachtneming van de overige bouwregels, zoals de maximale hoogte en het maximum bebouwingspercentage voor aaneengebouwde woningen, gebouwd worden.*

Op grond van het bovenstaande achten wij dit aspect van de zienswijze ongegrond.

- b. *Het is juist dat het bedrijf in bijlage 2 niet correct is opgenomen. Dit is aangepast. In de laatste kolom van de bijlage is opgenomen dat het bedrijf op de verbeelding als 'BT' is aangegeven.*

Daarnaast is het perceel Duitenhuisstraat 13 wel correct aangegeven op de verbeelding. Het perceel heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' met aanduiding 'bedrijf van categorie 2'. Dit betekent dat op de gronden uitsluitend bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan, plus bestaande bedrijven zoals opgenomen in bijlage 2. Het garagebedrijf is in bijlage 2 opgenomen en is dus toegestaan.

Op grond van bovenstaande achten wij dit aspect van de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Conclusie

Op grond van bovenstaande achten wij de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

II. N.V. Nederlandse Gasunie

Samenvatting

- a. Verzocht wordt de breedte van de belemmeringenstrook voor de twee aardgastransportleidingen terug te brengen naar 4 meter in plaats van 5 meter.
- b. Verzocht wordt het artikel 'Leiding-Gas' zodanig aan te passen dat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' bij het geheel of gedeeltelijk samenvallen met andere dubbelbestemmingen voorrang krijgt.



- c. Verzocht wordt artikel 17, lid 17.4 sublid b, onder 4 aan te passen, aangezien nu een afweging wordt gemaakt zonder Gasunie bij de besluitvorming te betrekken.
- d. De Gasunie ziet graag dat geen druk en diameter van de leidingen wordt opgenomen in de bestemmingsomschrijving, omdat bij een wijziging van een van beiden, het bestemmingsplan zou moeten worden gewijzigd. Dit is niet wenselijk.
- e. De terreinafscheiding rond de nutsvoorziening aan Tijmblauwtje is 3 meter hoog vanwege de bescherming tegen vandalisme en criminaliteit. Op grond van artikel 3.2.4 onder c is dit echter niet toegestaan. De Gasunie verzoekt de hoogte aan te passen.

Beoordeling

- a. *De breedte wordt aangepast op de verbeelding.*

Op grond van het bovenstaande achten wij dit aspect van de zienswijze gegrond.

- b. *In de planregels is opgenomen dat bij meerdere dubbelbestemmingen de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' bij strijdigheid voor gaat.*

Op grond van het bovenstaande achten wij dit aspect van de zienswijze gegrond.

- c. *In artikel 17, lid 17.4, sublid b, is punt 4 gewijzigd in een nieuw sublid c. In dit nieuwe sublid wordt de verlening of weigering van de omgevingsvergunning afhankelijk gesteld van een schriftelijk advies van de leidingbeheerder, in dit geval Gasunie.*

Op grond van het bovenstaande achten wij dit aspect van de zienswijze gegrond.

- d. *De bestemmingsomschrijving is aangepast door de druk en de diameter van de leidingen niet meer op te nemen.*

Op grond van het bovenstaande achten wij dit aspect van de zienswijze gegrond.

- e. *Gebleken is dat in het kader van de veiligheid een maximale hoogte van 3 meter voor erf- en terreinafscheidingen bij bedrijven in deze tijd beter passend is. Dit is zowel in de bestemming 'Bedrijf' als 'Bedrijventerrein' aangepast.*

Op grond van het bovenstaande achten wij dit aspect van de zienswijze gegrond.

Conclusie

Op grond van bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond.

III. Dhr. M.A.D. Landzaat Braspenning

Samenvatting

Indiener vraagt, conform het vigerende bestemmingsplan Tuinzigt, op de gronden de bestemming 'Wonen' met aanduiding 'bedrijven' te handhaven.

Beoordeling

Op basis van het vigerende bestemmingsplan Tuinzigt geldt voor de eigendommen van indiener de bestemming 'Woongebied' met op het pand Tuinzigtlaan 26 een nadere aanduiding 'bedrijven'. Tot voor kort was hier ook uitsluitend een bedrijf gevestigd.

Gelet op de stedelijke herprogrammering, vastgelegd in de Nota 'Stedelijke programmering 2020, Koers gezet', is woningvermeerdering echter niet zonder meer toegestaan en wenselijk in nieuwe bestemmingsplannen voor de gehele stad (zie ook paragraaf 3.4.2 van de toelichting).

Daarnaast speelt, voor met name Tuinzigt, dat ongebreidelde woningvermeerdering kan leiden tot een vergroting van de parkeerproblematiek. De druk op de openbare ruimte neemt hierdoor toe, waardoor sprake is van een verminderd woonklimaat. Dit heeft er ook toe geleid dat in het bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark binnen de bestemmingen waar wonen wordt toegelaten, woningvermeerdering is uitgesloten.



Op basis van de ingediende zienswijze en hetgeen in het kader van het handhavingstraject is gebleken, is besloten om voor de pand Tuinzigtlaan 26 de bestemming 'wonen' op te nemen met de aanduiding 'gemengd', zodat de op de begane grond gerealiseerde 4 appartementen positief bestemd worden met een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' en op de verdieping naast bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 tevens dienstverlening en specifieke vormen van maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Dit laat onverlet dat in het kader van de vergunningverlening aanpassingen gedaan zullen moeten worden aan de appartementen om te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit e.d. Voor wat betreft Tuinzigtlaan 26a wordt de vigerende bestemming en bestaand gebruik, zijnde een bovenwoning met daaronder garageboxen, positief bestemd. Voor de garageboxen gelegen binnen de bestemming 'Bedrijf' is gekozen om deze de bestemming 'Verkeer' met nadere aanduiding 'garage' te geven. Net als de andere in de wijk gelegen garageboxen.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

IV. Mw. C.M. Winkels mede namens 15 omwonenden

Samenvatting

- a. Indieners geven aan dat door de voorgenomen woningen in plan Emerhoef sprake is van horizonvervuiling, aangezien het vrije uitzicht verdwijnt.
- b. Indieners geven aan dat de bouw van de 29 woningen vermindering van lichtinval betekent.
- c. Er wordt gevreesd voor extra parkeerproblemen, aangezien indieners aangeven dat nu al sprake is van te weinig parkeerplaatsen voor de voetbalvereniging en Markenhage. Gevraagd wordt of dit opgelost kan worden door parkeergelegenheid te creëren aan de Emerweg, tegenover het Markenhage college, op de plaats waar nu een brede groenstrook ligt.
- d. Gevraagd wordt waar de huidige hondenuitlaatplaats naar toe gaat. Verzocht wordt een deel van de hondenuitlaatplaats te behouden.
- e. Onbekend is voor indieners hoe hoog de woningen zullen worden.

Beoordeling

De zienswijze wordt niet van een inhoudelijke beoordeling voorzien, omdat naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en de behandeling van onderhavig bestemmingsplan in de commissie Ruimte d.d. 28 juni 2011 is besloten de bouwmogelijkheid van het bouwplan Emerhoef uit het bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark te halen. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om in overleg tussen omwonenden, initiatiefnemer en gemeente, voor deze locatie tot een plan te komen dat op een groter draagvlak van omwonenden kan rekenen.

In het bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark wordt ter plaatse van de locatie Emerhoef de huidige situatie bestemd. Dat wil zeggen dat de betreffende gronden bestemd worden als volkstuinen, wonen, bedrijf en groen.

Conclusie

Op grond van bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond.

V. Dhr. M.F.C. de Kok

Samenvatting

- a. Indiener wil graag een strook van 2,6 meter (thans gemeentegrond) kopen om naast zijn woning een garage en uitbouw aan de achterzijde van de woning te realiseren.
- b. Daarnaast stelt indiener voor de draaicirkel te vervangen door een aantal parkeerplaatsen haaks op het wegvlak om de parkeerproblemen te verminderen. De draaicirkel kan op dit moment niet als zodanig gebruikt worden omdat het doorgaans gebruikt wordt om auto's te parkeren.

Beoordeling

- a. *Het verzoek om een strook grond te kopen, is beoordeeld op de gebruikelijke wijze. De verkoop van een deel van de gemeentegrond wordt aanvaardbaar geacht. Echter, vanwege de bestaande rij bomen langs het fietspad en de instandhouding van deze laanbeplanting, wordt niet over de gehele lengte van zijn perceel grond verkocht, zoals voorgesteld. In het bestemmingsplan wordt de betreffende strook als 'Wonen' bestemd, zodat de grond na verkoop de juiste bestemming heeft. De daadwerkelijke verkoop van de grond staat verder los van de bestemmingsplanprocedure.*



Op grond van het bovenstaande achten wij dit aspect van de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

- b. *Het voorstel wordt voorgelegd aan de zogenoemde 'inrichtingstafel'. Dit is een ambtelijke werkgroep die initiatieven vanuit de stad die betrekking hebben op de openbare ruimte beoordeelt. In dat kader is de bestemming voor de betreffende gronden gewijzigd naar 'Verkeer' in plaats van 'Groen', zodat het bestemmingsplan de aanleg van parkeerplaatsen niet belemmert. De inrichtingstafel beoordeelt of het voorstel financieel en functioneel haalbaar en wenselijk is. Op basis van het bestemmingsplan zijn de parkeerplaatsen nu mogelijk, echter het bestemmingsplan is niet het instrument dat gaat over de daadwerkelijke aanleg en inrichting ervan. Een antwoord op het voorstel voor de eventuele aanleg van de parkeerplaatsen wordt daarom vanuit de inrichtingstafel gegeven.*

Op grond van het bovenstaande achten wij dit aspect van de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Conclusie

Op grond van bovenstaande achten wij de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

VI. Dhr. Velis, namens dhr. Frèrejean

Samenvatting

Indiener verzoekt om in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen om op het achterterrein behorend bij Abeelstraat 60 de huidige garageboxen te slopen en te vervangen door:

1. 6 woonstudio's met parkeren op eigen terrein; of
2. 14 nieuwe garageboxen die worden gebruikt voor de opslag van materialen en voor verhuur aan omwonenden die geen eigen garagebox bij hun woning hebben.

Beoordeling

Optie 1

Om een tweetal redenen (programmatisch en stedenbouwkundig) is optie 1 niet wenselijk en daarom wordt deze mogelijkheid niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Programmatisch:

In paragraaf 3.4.2 van de toelichting is de problematiek van de stedelijke programmering beschreven. De door de raad vastgestelde nota 'Koers gezet' is hierbij leidend. In overeenstemming met Koers gezet is woningvermeerdering in het plangebied uitgesloten. Bij nieuwe ontwikkelingslocaties wordt kritisch gekeken of wel ontwikkeld moet en kan worden en zo ja, met hoeveel woningen en welk woningtype. Een toevoeging van woningen zal gepaard moeten gaan met een kwalitatieve verbetering van de locatie én met het niet-realiseren van woningbouw elders. Op dit moment zijn er echter meer woningbouwplannen in voorbereiding dan het maximum aantal woningen dat Breda van de provincie mag bouwen tot 2020. Programmatisch gezien is deze herontwikkeling naar woningbouw dus niet mogelijk.

Stedenbouwkundig:

Bovendien is het stedenbouwkundig niet wenselijk om woningen om binnenterreinen te bouwen, omdat de gemeente Breda van mening is dat woningen georiënteerd moeten zijn op de straatzijde. Bovendien speelt het woongenot op aangelegene percelen een rol: door de functie wonen in de achtertuin treden belemmeringen op voor, met name de achterburen. Ook stedenbouwkundig gezien is herontwikkeling van het achterterrein naar woningbouw niet wenselijk.

Optie 2

In het thans nog geldende bestemmingsplan Tuinzigt heeft het perceel de bestemming 'Woongebied'. Op basis van dit bestemmingsplan waren garageboxen toegestaan, maar mocht het perceel slechts voor 40% worden bebouwd en mochten de bijgebouwen (waar garageboxen onder vallen) gezamenlijk maximaal 50 m² zijn. Van de aanwezige garageboxen wordt aangegeven dat deze thans worden gebruikt voor de opslag van materialen van een aannemersbedrijf. Dit gebruik is niet overeenkomstig de bestemming.

In het nieuwe bestemmingsplan worden de oude rechten overgenomen. Parkeren, al dan niet in gebouwde vorm ten behoeve van het wonen is toegestaan met inachtneming van de bouwregels voor bijgebouwen.



Zo mag het bebouwingspercentage voor percelen met een vrijstaande woning maximaal 50%, met een maximum van 400 m² (na afwijking) bedragen en mag het vloeroppervlak voor bijgebouwen maximum 100 m² (na afwijking) bedragen. Meer oppervlakte aan bijgebouwen is niet wenselijk vanwege de afstand tot de aangrenzende percelen.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

VII. Deloitte Financial Advisory Services B.V. Real Estate Advisory namens Kerry BV

Samenvatting

De locatie aan de Ettensebaan 10 is thans niet meer in gebruik door Kerry BV. Kerry wil graag de locatie herontwikkelen tot een locatie met circa 26.000 m² nieuwbouw detailhandel (PDV/GDV) en circa 20.000 m² parkeervoorzieningen en infrastructuur. Indiener verzoekt daarvoor de locatie aan de Ettensebaan 10 te wijzigen naar een bestemming die ook detailhandel mogelijk maakt.

Beoordeling

In de door de raad vastgestelde Structuurvisie Bedrijventerrein is dit gebied aangegeven als te behouden bedrijventerrein. In overeenstemming met deze visie is in het bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark voor deze locatie de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen, waarbij detailhandel niet mogelijk is.

Daarnaast wordt in de detailhandelsnota 2010-2020 de visie op de toekomstige detailhandelsstructuur beschreven. Het beleid richt zich op verdere versterking van de binnenstad als een lokaal en (boven)regionaal verzorgend hoofdwinkelcentrum. De ontwikkeling van het gebied Achter de Lange Stallen met ca 25.000 m² bvo heeft daarbij prioriteit. Verder is het beleid gericht op het realiseren van de overige genoemde retailprojecten (woonboulevard, stadionlocatie, Dr. Struyckenplein). Het centrale toetsingskader voor het beoordelen van nieuwe winkelontwikkelingen is de visie op de detailhandelsstructuur. Aan nieuwe winkelontwikkelingen wordt in principe meegewerkt indien aangetoond wordt dat het initiatief meerwaarde heeft voor de detailhandelsstructuur en het initiatief geen blijvende negatieve effecten heeft op de bestaande detailhandelsstructuur. De Kerry-locatie is in de structuurvisie detailhandel niet in beeld als winkellocatie en gezien de nog in ontwikkeling zijnde plannen lijkt een nieuw project van 26.000 m² bvo niet wenselijk.

Het thans voorliggende bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark heeft een hoofdzakelijk conserverend karakter en is in een fase van het bestemmingsplanproces waarin dergelijke grootschalige ontwikkelingen niet meer inpasbaar zijn.

Indien Kerry voor hun terrein een concrete invulling tot herontwikkeling heeft dan kan zij hiervoor een officieel initiatiefverzoek indienen bij de gemeente Breda. Bij een bestemmingsplanwijziging is een integrale toets noodzakelijk waarbij het initiatief getoetst wordt op voor de ruimtelijke ordening relevante aspecten als:

- Inpassing in de omgeving;*
- Bereikbaarheid;*
- Parkeermogelijkheden bezoekers en personeel;*
- Bevoorrading;*
- Beeldkwaliteit.*

Het college neemt uiteindelijk een principebesluit om wel of geen medewerking te verlenen aan het initiatief. Indien het college positief besluit dan zal hiervoor een aparte ruimtelijke procedure opgestart moeten worden. Op dit moment en in deze fase van het bestemmingsplan kan niet zondermeer de bestemming worden gewijzigd in detailhandel, aangezien het voorstel dergelijke grootschalige effecten met zich meebrengt die nu niet te overzien zijn. Een dergelijke grootschalige herontwikkeling rechtvaardigt een eigen zelfstandige procedure, los van dit (overwegend) conserverend bestemmingsplan.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

VIII. Dhr. Leemans



Samenvatting

- a. Inspreker vindt het een tekortkoming dat direct omwonenden niet door middel van een informatie- of inspraakavond betrokken zijn bij het bouwplan.
- b. Het gebied Emerhoef werd volgens indiener terecht ongeschikt bevonden voor woningbouw onder andere vanwege de te hoge geluidwaarden. Indiener vraagt zich af waarom het college nu een andere mening is toegedaan om de locatie wel te bebouwen en welke argumenten hiervoor gebruikt zijn, terwijl dit geen goed woonmilieu is. De geluidmetingen hebben namelijk betrekking op geluid in de woningen. Uit de onderzoeken blijkt dat de waardes in de te bouwen woningen worden overschreden. Hiervoor moeten gevelmaatregelen worden getroffen. Volgens indiener moet de gemeente niet willen dat het buitenklimaat wat betreft geluid een dergelijke onvoldoende kwaliteit heeft.
- c. Het parkeren en het groen (waaronder de hondenuitlaatplaats) worden door het bouwplan onder druk gezet. Momenteel is al een groot tekort aan parkeerplaatsen, zowel structureel als incidenteel.
- d. Indiener is van mening dat de benodigde onderzoeken beter uitgevoerd dienen te worden, voordat het college woningbouw toestaat in plaats van handhaving van de huidige groene functies.
- e. Indiener vreest voor een verdere waardedaling van zijn woning door het bouwplan. Gevraagd wordt in kaart te brengen welke planschade ontstaat voor omwonenden en dit in de afwegingen en besluitvorming mee te nemen.

Beoordeling

De zienswijze wordt niet van een inhoudelijke beoordeling voorzien, omdat naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en de behandeling van onderhavig bestemmingsplan in de commissie Ruimte d.d. 28 juni 2011 is besloten de bouwmogelijkheid van het bouwplan Emerhoef uit het bestemmingsplan te halen. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om in overleg tussen omwonenden, initiatiefnemer en gemeente, voor deze locatie tot een plan te komen dat op een groter draagvlak van omwonenden kan rekenen. In het bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark wordt ter plaatse van de locatie Emerhoef de huidige situatie bestemd. Dat wil zeggen dat de betreffende gronden bestemd worden als volkstuinen, wonen, bedrijf en groen.

Conclusie

Op grond van bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond.

IX. Dhr. Kops

Samenvatting

- a. Indiener vreest voor overlast van de ingang naast Blauwtjes 99. Gevraagd wordt waarom niet gekozen is voor een ingang naast voetbalvereniging. Door de open toegang zal de veiligheid sterk verslechteren. Ook is het zo dat momenteel de toegang naar de tuinders gesloten is. Rasenberg wil hier in de toekomst de ingang naar de nieuwe woningen realiseren. Dit is een tweede reden waarom de ingang bij de voetbalclub beter en veiliger is.
- b. Verzocht wordt de hondenuitlaatplaats te behouden, aangezien gevreesd wordt dat andere gebieden als illegale hondenuitlaatplaats gebruikt gaan worden.
- c. De parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning wordt niet als realistisch gezien, aangezien het autobezit per huishouden in Westerpark relatief sterk is en groeit en doordat gemeenten bij nieuwe woningbouw in de stad vaak de meer kapitaalkrachtige huishoudens proberen te behouden of aan te trekken die juist vaker een (tweede of derde) auto bezitten. Daarnaast is het zo dat bij voetbalwedstrijden te weinig parkeerplaatsen aanwezig zijn, waardoor de druk op het aantal aanwezige parkeerplaatsen groot is. Bij de bouw van 29 woningen wordt deze druk groter. Indiener verzoekt om meer parkeerplaatsen te realiseren.
- d. De geluidsoverlast van parkeren (dichtslaande deuren) en startende auto's zal toenemen, aangezien tegen het perceel Blauwtjes 97 een groot aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd.
- e. Het is onduidelijk of bij de nieuwe woningen een speelplaats voor kinderen gerealiseerd gaat worden. Hier is in de wijk wel behoefte aan.
- f. Gevraagd wordt of mogelijk blijft om de woningen aan de Blauwtjes aan de achterzijde te bereiken via de ingang waar de tuinders nu naar binnen gaan.
- g. Indiener vraagt waarom op 6 januari 2009 door het college is besloten voorlopig geen medewerking te verlenen aan het principe verzoek om vrijstelling van het bestemmingsplan voor het plan Emerhoef.



- h. De ontwikkeling Emerhoef strookt volgens indiener niet met de paragraaf 'wonen' in het 'Programma van Eisen bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark'. Hierin is aangegeven dat Tuinzigt en Westerpark consolidatiegebieden zijn waar ontwikkellocaties niet uitgesloten zijn, maar zeer bewust worden gekozen.

Beoordeling

De zienswijze wordt niet van een inhoudelijke beoordeling voorzien, omdat naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en de behandeling van onderhavig bestemmingsplan in de commissie Ruimte d.d. 28 juni 2011 is besloten de bouwmogelijkheid van het bouwplan Emerhoef uit het bestemmingsplan te halen. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om in overleg tussen omwonenden, initiatiefnemer en gemeente, voor deze locatie tot een plan te komen dat op een groter draagvlak van omwonenden kan rekenen. In het bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark wordt ter plaatse van de locatie Emerhoef de huidige situatie bestemd. Dat wil zeggen dat de betreffende gronden bestemd worden als volkstuinen, wonen, bedrijf en groen.

Conclusie

Op grond van bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond.

3. Ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan zijn zowel in de regels als op de verbeelding en toelichting omissies geconstateerd waartegen geen zienswijzen naar voren zijn gebracht, maar welke wel aangepast dienen te worden. De ambtshalve wijzigingen betreffen in hoofdzaak de volgende:

- a. Paragraaf 2.3.2, 1^e alinea is aangepast naar de actuele stand van zaken omtrent het woonbeleid;
- b. Paragraaf 2.3.3, onder 'kantoren' is aangepast naar de actuele stand van zaken omtrent het kantorenbeleid;
- c. Paragraaf 2.3.5, onder 'horeca' is aangepast, waarbij wel het nieuwe horecabeleidsplan is genoemd, maar omdat het nog niet is vastgesteld, wordt hierop nog niet geanticipeerd in de planregels en op de verbeelding;
- d. In paragraaf 3.2 is een subparagraaf 3.2.2. 'AMvB Ruimte' toegevoegd vanwege het ontbreken van dit beleidsdocument;
- e. Vanwege gewijzigde wet- en regelgeving is paragraaf 5.8.2 aangepast;
- f. In de regels zijn in artikel 1 de huidige horecabegegrppen van het horecabeleidsplan uit 2005 wederom opgenomen, aangezien het nieuwe horecabeleid nog niet is vastgesteld;
- g. In de regels is in artikel 9 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming kantoren te wijzigen naar andere functies, zoals dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid. In Breda is sprake van een overschot aan kantoren. Het is daarom wenselijk om het kantoorvolume waar mogelijk terug te brengen. Om die reden wordt voor bepaalde locaties waar in het ontwerpbestemmingsplan uitsluitend kantoren mogelijk waren, ook ruimere functies toegestaan. Op die manier kunnen (leegstaande) kantoren omgezet worden in andere passende functies. In dit geval gaf de vigerende bestemming ook al ruimere mogelijkheden dan alleen kantoren. De nieuwe regeling is dus grotendeels in lijn met de vigerende regeling;
- h. In de regels wordt in artikel 10, lid 4 sub b het bebouwingspercentage 10% aangepast tot 40% in verband met toekomstige uitbreidingsplannen;
- i. De plangrens aan de zuidzijde is aangepast vanwege de reconstructie van de Ettensebaan. Deze reconstructie is afgerond en het is logischer om de plangrens op de nieuwe weggrenzen aan te sluiten;
- j. De nutsvoorziening in de Tolsteeg is per abuis niet correct bestemd. De bestemming van de nutsvoorziening in de Tolsteeg is gewijzigd van 'Wonen' naar 'Bedrijf' met aanduiding 'nutsvoorziening' conform de bestemmingsregeling voor de andere aanwezige nutsvoorzieningen.
- k. Voor de percelen aan de Haagweg 27 tot en met 91 is de bestemming 'Wonen' gewijzigd naar 'Gemengd';
- l. Op de verbeelding zijn wijzigingen doorgevoerd in de bouwvlakken en hoogteaanduidingen in verband met uniformering van bestemmingsplannen en het beter weergeven van de feitelijke situatie voor diverse percelen in het plangebied.



4. Gemeenteraad is bevoegd om te besluiten

Volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd om het bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark vast te stellen.

Afwegingen

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding te besluiten tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan. Wel geven de ingediende zienswijzen (deels) aanleiding tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wet ruimtelijke ordening opnieuw aan de provincie en de VROM-Inspectie voorgelegd, omdat er (ambtshalve) wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Zij kunnen binnen een termijn van 6 weken een reactieve aanwijzing geven, indien zij het niet eens zijn met de wijzigingen. Na deze termijn van 6 weken wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Financieel

Planexploitatie/kostenverhaal

Het bestemmingsplan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen het merendeel van bebouwing reeds aanwezig is. Het beleid is voornamelijk gericht op het handhaven van de huidige situatie in het plangebied en het behouden van de kwaliteiten. De toekomstige activiteiten zullen zich dan ook voornamelijk richten op het beheren van het plangebied en het onderhouden van de openbare ruimte.

Middels dit bestemmingsplan zal slechts een beperkte nieuwe ontwikkelingsruimte ontstaan. Hetgeen aan uitbreiding nog mogelijk is, is of onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan (deze vallen niet onder exploitatiewetgeving) of blijft binnen het gestelde van artikel 6.2.1 Bro.

Magnoliastraat 75

De functiewijziging aan de Magnoliastraat 75 valt niet onder het bepaalde in artikel 6.2.1 van het Bro. Een verantwoording van de exploitatiekosten is dus niet noodzakelijk.

Conclusie

Er bestaat voor het onderhavige bestemmingsplan geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan. Er is dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

Communicatie

Communicatie tot nu toe

Het ontwerpbestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark heeft gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd op de website van de gemeente Breda, in het Stadsblad en de Staatscourant. Daarnaast is de stand van zaken omtrent het bouwplan Emerhoef aan de Blauwtjes/Emerweg via een BredaBericht gecommuniceerd met de omwonenden.

Communicatie vanaf nu

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan na 6 weken worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, in het Stadsblad en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd in het kader van de beroepstermijn. De indieners van een zienswijze krijgen schriftelijk bericht.



Burgemeester en wethouders van Breda,

 , burgemeester.

 , secretaris.

Bijlagen

Ligt ter inzage:

- Bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark



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. Om zienswijze II, IV, VIII en IX gegrond, zienswijzen I, III en V gedeeltelijk gegrond en zienswijzen VI en VII ongegrond te verklaren;
2. tot de volgende wijzigingen in de toelichting:
 - in paragraaf 2.2.1, 5^e alinea, het woord 'verwachtingswaarde' te vervangen door 'verwachting';
 - in paragraaf 2.2.1, onder 'Emerhoef', de betreffende tekst over het bouwplan te verwijderen;
 - paragraaf 2.3.2, 1^e alinea, aan te passen aan de actuele stand van zaken omtrent het woonbeleid;
 - paragraaf 2.3.3, onder 'kantoren', aan te passen aan de actuele stand van zaken omtrent het kantorenbeleid;
 - paragraaf 2.3.5, onder 'horeca', aan te passen en te anticiperen op de wijziging van het horecabeleidsplan 2005 voor wat betreft de categorie-indeling van de horeca;
 - in paragraaf 2.3.6 de kop 'Onderwijs/bsv/kinderdagopvang' te wijzigen in 'Onderwijs en kinderdagopvang';
 - in paragraaf 2.4, onder 'Magnoliastraat 75', de zin "Woningvermeerdering is mogelijk... ook paragraaf 3.4.2" te verwijderen;
 - in paragraaf 2.4, onder 'Woningbouw Emerhoef, Blauwtjes/Emerweg', de tekst aan te passen;
 - in paragraaf 3.2 een subparagraaf 3.2.2. 'AMvB Ruimte' toe te voegen;
 - in paragraaf 3.3.1 en 3.4.2 in de laatste alinea de tekst over Emerhoef aan te passen;
 - in paragraaf 3.3.2, 3.4.1 en 4.2 onder 'ontwikkelingen, is de tekst over Emerhoef verwijderd;
 - een aantal paragrafen in hoofdstuk 5 aan te passen voor een betere leesbaarheid van de tekst;
 - vanwege gewijzigde wet- en regelgeving omtrent externe veiligheid paragraaf 5.8.2 aan te passen;
 - in paragraaf 5.2.3, 5.2.4, 5.3.3, 5.3.4, 5.4.3, 5.4.4, 5.5.3, 5.6.3, 5.6.4, 5.7.3, 5.8.3, 5.8.4, 5.9, 6.1, 6.2 en 7.2 de tekst wat betreft Emerhoef geheel te verwijderen;
 - paragraaf 6.3 aan te passen in verband met de wijzigingen in de planregels;
 - in paragraaf 6.3, onder 'Woongebied (artikel 16)' de gehele tekst te verwijderen;
3. tot de volgende wijzigingen in de bijlagen bij de toelichting:
 - bijlagen 1 tot en met 6, onder vernummering van de hierna volgende bijlagen, geheel te verwijderen;
4. tot de volgende wijzigingen in de planregels:
 - in artikel 1.15, 'bedrijfs- of dienstwoning' de woorden 'kennelijk slechts' te verwijderen;
 - in artikel 1.49, de horecabegegrppen aan te passen, het artikel luidt nu:
*'horeca 1:
een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse (restaurantbedrijf, waaronder ook worden verstaan lunchrooms, eethuizen, bistro's, automatieken, broodjeszaken en dergelijke), met uitzondering van een seksinrichting;*
*horeca 2:
een bedrijf dat is gericht op het ter plaatse verstrekken van dranken, met uitzondering van een seksinrichting;*
*horeca 3:
elke voor het publiek, al dan niet tegen betaling toegankelijke lokaliteit, die in belangrijke mate is ingericht of wordt gebruikt voor het dansen, zoals discotheken en dancings, waarin al dan niet dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, met uitzondering van een seksinrichting;*
*horeca 4:
inrichtingen waarin een kans- of behendigheidsspel wordt uitgeoefend, met uitzondering van een seksinrichting;*



horeca 5:

een bedrijf dat is gericht op het bieden van logies (hotelbedrijf);

- aan artikel 1, onder vernumming van de leden 1.73 tot en met 1.80 naar 1.74 tot en met 1.81, een nieuw lid 1.73 toe te voegen, luidend:

'1.73 supermarkt

een zelfbedieningswinkel, met name voor levensmiddelen, met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 600 m²;

- in artikel 3.2.4, onder c. en artikel 4, lid 4.2.4, onder c. de hoogte van erf- en terrein-afscheidings te wijzigen naar 3 meter;
- in artikel 4.1 onder a. in verband met bestaande rechten milieucategorie 1 toe te voegen.
- In artikel 4.2.1 onder c. in verband met bestaande rechten het bebouwingspercentage aan te passen naar 85%.
- in artikel 5.1 onder c. de zinsnede '*horeca 1 en/of 6 bedrijven*' te wijzigen in '*horecabedrijven van horeca 1*';
- in artikel 6.1, onder a. na het woord '*detailhandel*' de zinsnede '*met uitzondering van een supermarkt*' toe te voegen;
- in artikel 6.1, onder c. de zinsnede '*horeca 1 en/of 6 bedrijven*' te wijzigen in '*horecabedrijven van horeca 1*';
- in artikel 6.1, onder d. de zinsnede '*horeca 4-bedrijven*' te wijzigen in '*horecabedrijven van horeca 1 en/of 2*';
- in artikel 8.1, onder a. de zinsnede '*1 tot en met 4*' te wijzigen in '*horeca 1 en/of 2*';
- aan artikel 9 een nieuw lid 9.3 toe te voegen, luidend:

'9.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Kantoor' wijzigen in de bestemming 'Gemengd', waarop artikel 6 overeenkomstig van toepassing is, met dien verstande dat:

- a. *detailhandel, (additionele) horecabedrijven en wonen ter plaatse niet zijn toegestaan;*
- b. *de toegestane functies op de begane grond en op de verdiepingen zijn toegestaan;*
- c. *het bebouwingspercentage maximaal 40% mag bedragen;*
- d. *de stedenbouwkundige kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast, zoals op het gebied van privacy, bezonning, uitzicht en dergelijke;*
- e. *de hoogte van erf- en terrein-afscheidings maximaal 3 meter bedraagt'.*
- in artikel 10, lid 4, sub b wordt 10% veranderd in 40%;
- de redactie van artikel 11.2.1 onder d. als volgt aan te passen:
'Er mag slechts één gemeenschappelijke berging met een oppervlakte van maximaal 140 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 meter worden gerealiseerd.'
- in artikel 13.1 onder h. de zinsnede '*horeca 6-bedrijf*' te wijzigen in '*horecabedrijf van horeca 1*';
- in artikel 15.1, is onder vernumming van c en d naar d en e, een nieuw lid c. toegevoegd, luidend:
'ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' tevens bedrijven in categorie 1 en 2 zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen in de vorm van welzijn, volksgezondheid en verenigingsleven';
- artikel 15.1 onder d (voorheen c) te vervangen door:
'ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1' horecabedrijven van horeca 1';
- artikel 15.1 onder e (voorheen d) te vervangen door:
'ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' horecabedrijven van horeca 1 en/of 2';
- in artikel 15.1 is een nieuw lid f toegevoegd, luidend:
"f. ter plaatse van de aanduiding 'garage' tevens garageboxen."
- in artikel 15.2.1 onder a. is de volgende zinsnede toegevoegd:
' , waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' tot een hoogte van 3 meter geen bebouwing mag worden gebouwd'.
- artikel 15.2.1 onder b. te vervangen door:
'Het aantal woningen mag niet worden vermeerderd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', 'horeca van categorie 1' en 'horeca tot en met categorie 2' voor maximaal 1 woning en ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' waar het aantal woningen niet meer mag bedragen dan aangeduid'.
- artikel 16, onder vernumming van de hierna volgende artikelen, geheel te verwijderen;



- in artikel 16.1 (nieuw), is onder a. de volgende zinsnede verwijderd, luidend:
'met respectievelijk een diameter van ten hoogste 4 inch en een druk van ten hoogste 40 bar en een diameter van ten hoogste 8 inch en een druk van ten hoogste 40 bar';
 - artikel 16.2.1 (nieuw) aan te vullen met:
'In geval van strijdigheid van planregels gaan de planregels van dit artikel vóór de planregels van de andere bestemmingen. Verder geldt dat voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk samenvallen, de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' voorrang krijgt'.
 - artikel 16.4 (nieuw), onder b.4 te verwijderen en te vervangen door een nieuw lid c:
'De in onder a. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien een positief schriftelijk advies is afgegeven door de leidingbeheerder omtrent de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade'.
 - in artikel 18.3 (nieuw) lid b. onder 2. is het woord "dorpsgezicht" gewijzigd in 'stadsgezicht';
 - in artikel 21 (nieuw), onder c. is de verwijzing 'onder b, onderdeel 1' gewijzigd in 'onder a, onderdeel 1';
5. tot de volgende wijzigingen in de bijlage bij de planregels:
- in bijlage 2 wordt in de laatste kolom de aanduiding (gd) bij Dijklaan 133 gewijzigd in (dh);
 - in bijlage 2 wordt in de laatste kolom de bestemming 'B' bij Duitenhuisstraat 13 gewijzigd in 'BT';
6. tot de volgende wijzigingen op de verbeelding:
- de plangrens aan de zuidzijde aan te passen naar aanleiding van de reconstructie van de Ettensebaan;
 - de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' aan te passen in verband met de aanpassing van het plangebied;
 - in verband met de uniformering van bestemmingsplannen de bouwvlakken aan te passen;
 - de bestemming van het perceel Duitenhuisstraat 4 te wijzigen naar 'Wonen' in plaats van 'Gemengd';
 - de breedte van dubbelbestemming 'Leiding-Gas' voor de twee aardgastransportleidingen te wijzigen van 5 meter naar 4 meter;
 - ter plaatse van de Tolsteeg de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'nutsvoorziening' toe te voegen;
 - voor de locatie Tuinzigtlaan 26 en 26a de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' met op het pand Tuinzigtlaan 26 de aanduiding 'gemengd';
 - voor Tuinzigtlaan 26 de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met als aantal '4' op te nemen;
 - de garageboxen gelegen naast het pand Tuinzigtlaan 26a op te nemen in de bestemming 'Verkeer' met aanduiding 'garage';
 - de garageboxen gelegen onder het pand Tuinzigtlaan 26a op te nemen in de bestemming 'Wonen' met aanduiding 'garage';
 - de hoogte van het pand Tuinzigtlaan 26 en 26a te wijzigen naar een maximale goot- en bouwhoogte van 7 meter;
 - voor de percelen aan de Haagweg 27 tot en met 91 de bestemming 'Wonen' te wijzigen naar 'Gemengd';
 - de hoogteaanduidingen van de panden aan de Haagweg en de Kolfbaanstraat aan te passen in verband met de feitelijke situatie;
 - voor diverse percelen in het plangebied maatvoeringsvlakken en symbolen op te nemen in verband met de feitelijke situatie;
 - een deel van de bestemming 'Groen', gelegen naast de woning Grote Vos 15, te wijzigen naar 'Verkeer';
 - een deel van de bestemming 'Groen', gelegen naast de woning Grote Vos 15, te wijzigen naar 'Wonen';
 - ter plaatse van Bloemenblauwtje 46 en 48 de grens van de bestemming 'Wonen' aan te passen aan de feitelijke situatie en de ter plaatse aanwezige onderdoorgang aan te geven met de aanduiding 'onderdoorgang';
 - in verband met het wijzigen van de horecacategorieën in de planregels, deze wijzigingen ook door te voeren op de verbeelding, wat betreft de benaming van de aanduidingen;
 - de bestemming 'Woongebied' geheel te verwijderen ter plaatse van de gronden aan de Emerweg/Blauwtjes en te vervangen door de bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Recreatie' conform de huidige situatie;



- de bestemming 'Recreatie' met aanduiding 'volkstuin' aan de oostzijde van de Emerweg te verwijderen en te vervangen door de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf' conform de huidige situatie.
- 7. Bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark, met inachtneming van het gestelde onder 2 t/m 6, vast te stellen.
- 8. Voor het bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 30 juni 2011



, voorzitter.



, griffier.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. M.A.D. Landzaat-Braspenning, wonend te Breda,
 2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Rasenberg
Projectontwikkeling B.V., gevestigd te Breda,
- appellanten,

en

de raad van de gemeente Breda,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 30 juni 2011, kenmerk 37981, heeft de raad het bestemmingsplan "Tuinzigt-Westerpark" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Landzaat-Braspenning en Rasenberg Projectontwikkeling beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Landzaat-Braspenning en Rasenberg Projectontwikkeling hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 22 oktober 2012, waar Landzaat-Braspenning, vertegenwoordigd door H.C. Landzaat, en Rasenberg Projectontwikkeling, vertegenwoordigd door M.J. Wilderon, bijgestaan door mr. B. Baan, advocaat te Etten-Leur, en de raad, vertegenwoordigd door drs. J.A.F. Koning en ing. J.M. Curfs, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Buiten bezwaren van partijen zijn door de raad ter zitting nog stukken in het geding gebracht.

Overwegingen

Het beroep van Landzaat-Braspenning

1. Landzaat-Braspenning richt zich tegen de vaststelling van de aanduidingen "maximum aantal wooneenheden (4)" en "gemengd" voor haar perceel Tuinzigtlaan 26 te Breda.

Zij betoogt dat het aantal toegestane wooneenheden voor het pand op het perceel ten onrechte is gemaximeerd tot vier. Hierdoor wordt zij in haar gebruiksmogelijkheden beperkt, omdat het vorige plan bewoning van het gehele pand toestond. De beperking van het aantal wooneenheden klemt te meer, omdat de kantoorruimtes op de bovenverdieping door de huidige marktomstandigheden en ligging nauwelijks kunnen worden geëxploiteerd. De beperking van het aantal toegestane wooneenheden is verder in strijd met het gemeentelijke beleid dat erop is gericht leegstaande kantoorruimtes om te vormen tot woonruimtes. De beperking is verder in strijd met een bij brief van 21 september 2005 verleende vergunning dan wel toestemming. Op basis hiervan behoeft Landzaat-Braspenning op haar perceel bovendien niet te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2003. Voorts zullen extra wooneenheden niet leiden tot parkeerproblemen. Daarnaast valt het gebruik van het gehele pand volgens Landzaat-Braspenning onder de bescherming van het overgangsrecht.

Verder acht Landzaat-Braspenning de voor haar perceel opgenomen bedrijfsmogelijkheden te beperkend.

1.1. De raad stelt zich op het standpunt dat hij, gelet op het nieuwe gemeentelijke woningbouwbeleid, de niet benutte gebruiksmogelijkheden

voor bewoning van de andere ruimtes niet langer als zodanig wil bestemmen. Deze ruimtes mogen ingevolge het plan worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 en 2, voor dienstverlening en voor specifieke maatschappelijke voorzieningen.

1.2. Aan het perceel is de bestemming "Wonen" met de aanduidingen "gemengd" en "maximum aantal wooneenheden (4)" toegekend.

Ingevolge artikel 15, lid 15.1, aanhef, van de planregels zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor:

a. wonen;

c. ter plaatse van de aanduiding "gemengd" tevens bedrijven in categorie 1 en 2 zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen in de vorm van welzijn, volksgezondheid en verenigingsleven.

Ingevolge lid 15.2, onder 15.2.1, onder b, mag het aantal woningen niet worden vermeerderd en mag het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" niet meer bedragen dan aangeduid.

1.3. In het vorige plan was het aantal wooneenheden voor het perceel niet gemaximeerd en waren daarnaast bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Hierover overweegt de Afdeling dat in het algemeen aan een geldend plan 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 beleid dat de raad voert is neergelegd in de nota "Stedelijke programmering 2020, Koers gezet" die de raad op 16 december 2010 heeft vastgesteld. Uit deze nota en de plantoelichting volgt dat er binnen de gemeente sprake is van een zogenoemde "overprogrammering" van woningen. Het maximum aantal te bouwen woningen is kleiner dan de aantallen woningen die momenteel in voorbereiding zijn. Er moeten dan ook prioriteiten worden gesteld welke woningbouwplannen wel en welke geen doorgang vinden. Deze "overprogrammering" leidt ertoe dat ruimte kan worden geboden aan andere wenselijke functies binnen de gemeente. Een toevoeging van woningen zal gepaard moeten gaan met een kwalitatieve verbetering van de locatie en met het niet realiseren van woningbouw elders. In het plangebied is daarom in overeenstemming met de nota woningvermeerdering in beginsel uitgesloten.

De Afdeling acht dit beleid niet onredelijk. De Afdeling stelt vast dat het toelaten van meer dan vier wooneenheden op het perceel Tuinzigtlaan 26 niet past binnen dit beleid. Voor zover Landzaat-Braspenning in beroep betoogt dat het gebruik van haar gehele pand als woonruimte wordt beschermd door het overgangsrecht van het plan, stelt de Afdeling vast dat aan Landzaat-Braspenning voor dit gebruik nimmer een omgevingsvergunning is verleend en dat het college van burgemeester en wethouders in verband hiermee bij zijn besluit van 8 april 2011 de desbetreffende bouwwerkzaamheden heeft stilgelegd om te voorkomen dat meer dan vier wooneenheden worden gecreëerd. Landzaat-Braspenning heeft voor de vaststelling van het plan hiervoor evenmin concrete bouwplannen bij

het college van burgemeester en wethouders ingediend waarmee de raad bij de vaststelling rekening had moeten houden.

Voor zover Landzaat-Braspenning wijst op de brief van 21 september 2005, overweegt de Afdeling dat het college van burgemeester en wethouders hierin mededeelt dat het vorige plan bewoning in het pand toestond. Deze brief geeft, anders dan Landzaat-Braspenning veronderstelt, alleen een toelichting op de in het vorige plan toegestane gebruiksmogelijkheden en is geen bouwvergunning. Evenmin volgt uit deze brief dat, wat hiervan verder ook zij, niet hoeft te worden voldaan aan het Bouwbesluit 2003 (thans het Bouwbesluit 2012).

Voor zover Landzaat-Braspenning refereert aan het gemeentelijke beleid om leegstaande kantoorruimtes om te vormen tot woonruimtes, overweegt de Afdeling dat vaststaat dat het perceel in het vorige plan niet was bestemd ten behoeve van kantoorvoorzieningen en dit beleid dan ook niet van toepassing is op het perceel Tuinzigtlaan 26.

1.4. Teneinde de exploitatiemogelijkheden te vergroten van de andere ruimtes van het pand dan de vier wooneenheden, zijn naast het gebruik daarvan voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, tevens dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen in de vorm van welzijn, volksgezondheid en verenigingsleven toegestaan. Landzaat-Braspenning heeft niet aannemelijk gemaakt dat deze ruimtes niet exploitabel zijn.

1.5. Gelet op het voorgaande hoefde de raad geen aanleiding te zien om af te wijken van zijn beleid in de nota om in beginsel geen woningvermeerdering toe te staan.

2. In hetgeen Landzaat-Braspenning heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan, wat betreft de aanduiding "maximum aantal wooneenheden (4)" en de aanduiding "gemengd" voor het perceel Tuinzigtlaan 26, strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is ongegrond.

3. Voor een proceskostenveroordeling ten aanzien van het beroep van Landzaat-Braspenning bestaat geen aanleiding.

Het beroep van Rasenberg Projectontwikkeling

4. Rasenberg Projectontwikkeling richt zich tegen de gewijzigde vaststelling van het plan, voor zover op de percelen ter hoogte van de Emerweg 55 te Breda niet is voorzien in de mogelijkheid om 29 woningen te realiseren (hierna: het bouwvoornemen).

5. In de eerste plaats betoogt Rasenberg Projectontwikkeling dat de raad heeft gehandeld in strijd met het vertrouwensbeginsel. Hiertoe voert zij aan dat zij met de gemeente een grondexploitatieovereenkomst heeft gesloten, waaraan zij de verwachting mocht ontlelen dat de raad het bouwvoornemen in het vastgestelde bestemmingsplan zou opnemen.

5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat aan de overeenkomst niet de verwachting kon worden ontleend dat de raad het bouwvoornemen in het bestemmingsplan zou opnemen, omdat de overeenkomst niet aan zijn bevoegdheid in de weg staat om het plan naar aanleiding van naar voren gebrachte zienswijzen gewijzigd vast te stellen.

5.2. Ingevolge artikel 5, lid 5.1, van de grondexploitatieovereenkomst is de gemeente bereid de realisatie van het (bouw)plan (inclusief bouwrijp en woonrijp maken, en de inrichting van de openbare ruimte) planologisch mogelijk te maken en verplicht zij zich daartoe een procedure te starten tot herziening van het bestemmingsplan. De gemeente zal bevorderen dat voornoemde planologische procedure zoveel mogelijk binnen de planning kan worden afgerond.

Ingevolge lid 5.3 behoudt de gemeente, hetgeen door exploitant wordt erkend, bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de daaruit voortvloeiende procedures en besluitvorming. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of toerekenbaar verzuim indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet overeenkomstig de aard en de strekking van deze overeenkomst zijn en niet bevorderlijk zijn voor de voortgang van de uitvoering daarvan.

5.3. Voor een geslaagd beroep op het vertrouwenbeginsel is nodig dat aan het bestuursorgaan toe te rekenen, concrete, ondubbelzinnige toezeggingen zijn gedaan door een daartoe bevoegd persoon, waaraan rechtens te honoreren verwachtingen kunnen worden ontleend.

Behalve dat voornoemde overeenkomst voor zover het betreft het verlenen van planologische medewerking slechts een inspanningsverplichting inhoudt, kan zoals de Afdeling heeft overwogen in haar uitspraak van 27 juni 2012, in zaaknr. 201109458/1/R1 (www.raadvanstate.nl), een overeenkomst als de onderhavige niet leiden tot een verplichting van de raad aan gronden een bestemming te geven die de raad niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening zou achten. Het aanvaarden van gebondenheid van de raad aan het leggen van de bestemming zoals in de overeenkomst voorzien, verdraagt zich niet met de door de wetgever in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening aan de raad toegekende bevoegdheid om, in het belang van een goede ruimtelijke ordening, bestemmingsplannen vast te stellen na het volgen van de daartoe in deze wet dwingend voorgeschreven en met waarborgen omklede procedure. De definitieve beslissing over de vaststelling van het bestemmingsplan kan mede afhankelijk van alle in de loop van de procedure naar voren gekomen feiten en belangen – ook de mogelijke belangen van derden – anders uitvallen dan door het college van burgemeester en wethouders bij het sluiten van de overeenkomst is ingeschat. Dat tussen Rasenberg Projectontwikkeling en de gemeente een overeenkomst is gesloten, is wel een omstandigheid die de raad bij de vaststelling van het plan in zijn overwegingen dient te betrekken. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad dat in het onderhavige geval gedaan.

Gelet op het voorgaande heeft de raad zich in zijn verweerschrift en

ter zitting terecht op het standpunt gesteld dat aan de overeenkomst niet de verwachting kon worden ontleend dat de raad het bouwvoornemen in het bestemmingsplan zou opnemen.

6. Rasenberg Projectontwikkeling betoogt voorts dat niet inzichtelijk is waarom de raad bij de vaststelling van het plan het bouwvoornemen hierbuiten heeft gelaten en dat de raad het besluit onzorgvuldig heeft voorbereid. Volgens haar is het bouwvoornemen voldoende concreet, nu het aantal en het type te bouwen woningen bekend is en het stedenbouwkundig ontwerp is afgerond. Zij verwijst hiervoor naar het concept van het raadsvoorstel en naar de brief met het onderwerp "Technische vragen Emerhoef" van de desbetreffende wethouder aan de raadscommissie Ruimte. Bovendien voldoet volgens haar het bouwvoornemen aan alle gestelde randvoorwaarden.

6.1. De raad stelt zich in de toelichting op het vastgestelde plan en in het raadsvoorstel op het standpunt dat de planontwikkeling van het bouwvoornemen nog onvoldoende concreet is en dat er bij omwonenden onvoldoende draagvlak hiervoor aanwezig is.

6.2. Aan de percelen was in het ontwerpplan de bestemming "Woongebied" toegekend. Binnen deze bestemming mochten ingevolge artikel 16, lid 16.2, onder b, van de planregels van het ontwerpplan maximaal 29 aaneengebouwde woningen worden gebouwd. In het gewijzigd vastgestelde plan is deze bestemming niet meer voor de percelen opgenomen, maar is de feitelijk bestaande situatie als zodanig bestemd.

6.3. Over de vraag of het bouwvoornemen voldoende concreet is, merkt de Afdeling op dat in het concept-raadsvoorstel, waarnaar Rasenberg Projectontwikkeling verwijst, staat dat het college van burgemeester en wethouders het bouwplan integraal heeft getoetst en dat hieruit is gebleken dat het bouwplan voorziet in een woningtype waaraan behoefte is. Voorts is daarin ook, kort gezegd, de nadere invulling van het bouwvoornemen in orde bevonden, in verband waarmee het college kan instemmen met de beoogde ontwikkeling. Een en ander is geheel in overeenstemming met de brief van de wethouder aan de commissie Ruimte.

De raad heeft niet inzichtelijk gemaakt waarom hij niettemin het bouwvoornemen onvoldoende concreet heeft geacht. In het verweerschrift en ter zitting bij de Afdeling heeft de raad nog verwezen naar de besprekingen in de commissie Ruimte op 28 juni 2011 en de raadsvergadering van 30 juni 2011 over het bouwvoornemen in het kader van de vaststelling van het plan en in dit verband naar voren gebracht dat ook het gebrek aan ruimtelijke kwaliteit en de toename van het aantal woningen van 26 naar 29 aan het besluit van de raad om het bouwvoornemen buiten het plan te laten, ten grondslag hebben gelegen. De Afdeling overweegt dat de van deze vergaderingen opgemaakte verslagen echter niet inzichtelijk maken of en in welke mate deze argumenten de raad ertoe hebben bewogen om het bouwvoornemen niet in het plan op te nemen. Voorts is het argument in de toelichting op het vastgestelde plan en het raadsvoorstel dat er bij omwonenden onvoldoende draagvlak is voor het

bouwvoornemen, niet toereikend om het besluit van de raad te motiveren.
Het betoog slaagt.

7. In hetgeen Rasenberg Projectontwikkeling heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het betreft de nader aan te geven plandelen met de bestemmingen "Wonen", "Groen" en "Recreatie", niet berust op een deugdelijke motivering. Het beroep van Rasenberg Projectontwikkeling is gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht te worden vernietigd.

8. De raad dient ten aanzien van het beroep van Rasenberg Projectontwikkeling op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Rasenberg Projectontwikkeling B.V. gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Breda van 30 juni 2011, kenmerk 37981, voor zover het betreft de plandelen met de bestemmingen "Wonen", "Groen" en "Recreatie", zoals nader aangeduid op de aan deze uitspraak gehechte kaart;
- III. verklaart het beroep van M.A.D. Landzaat-Braspenning ongegrond;
- IV. veroordeelt de raad van de gemeente Breda tot vergoeding van bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Rasenberg Projectontwikkeling B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 902,12 (zegge: negenhonderdtwee euro en twaalf cent), waarvan € 874,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- V. gelast dat de raad van de gemeente Breda aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Rasenberg Projectontwikkeling B.V. het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 302,00 (zegge: driehonderdtwee euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. M.G.J. Parkins-de Vin, voorzitter, en mr. S.J.E. Horstink-von Meyenfeldt en mr. F.C.M.A. Michiels, leden, in tegenwoordigheid van mr. F.W.M. Kooijman, ambtenaar van staat.

w.g. Parkins-de Vin
voorzitter

w.g. Kooijman
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 27 december 2012

177-605.

Verzonden: 27 december 2012

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,
voor deze,

