



Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan IJpelaar

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan IJpelaar vast te stellen, een en ander overeenkomstig het bij dit voorstel behorend concept-raadsbesluit.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen.
3. De Structuurvisie IJpelaar zoals door de raad in maart 2004 vastgesteld, in te trekken.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'IJpelaar' is met name consoliderend van aard en heeft betrekking op de wijk IJpelaar. De begrenzing van het plangebied is als volgt: in het noorden de Loevesteinstraat, in het oosten de Middachtenstraat, Wildenborgstraat, Bronkhorststraat, Rijnauwenstraat, Bavelse laan en Struijshof, in het zuiden de Overakkerstraat en in het westen de achterkant van de bebouwing gelegen aan de Mathenese straat. Tot op dit moment valt de wijk IJpelaar in het bestemmingsplan Breda Zuid-Oost, zoals dat op 25 juni 1992 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het vorenstaande houdt in dat dit bestemmingsplan inmiddels ruim 16 jaar oud is, hetgeen herziening zeer wenselijk en noodzakelijk maakt. Het bestemmingsplan IJpelaar is een plan, dat in het kader van het actualiseringsprogramma is opgesteld conform de nieuwe wet- en regelgeving en de daarbij behorende standaardregels.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 5 november 2009 tot en met 16 december 2009 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 6 schriftelijke zienswijzen ingediend. Verder zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Dit heeft te maken met de artikel 19 WRO-procedures die in dit gebied zijn gevoerd en het feit dat de ontwikkeling van winkelcentrum De Burcht niet rechtstreeks konden worden meegenomen en de (on)mogelijkheid rond de standaardisering en digitalisering van bestemmingsplannen.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan IJpelaar biedt een nieuwe planologische regeling voor de wijk IJpelaar.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling biedt het bestemmingsplan IJpelaar een actuele, overwegend conserverende, bestemmingsplanregeling voor de wijk IJpelaar. Het proces verloopt verder zoals aangegeven onder de kop "Juridisch".

Argumenten

1. **Het bestemmingsplan IJpelaar is opgesteld in het kader van de actualiseringplicht voor bestemmingsplannen op grond van de Wet ruimtelijke ordening.**
2. **Het bestemmingsplan sluit grotendeels aan op de Structuurvisie IJpelaar zoals door de raad is vastgesteld in maart 2004. Echter, op bepaalde punten wijkt het bestemmingsplan af van de Structuurvisie vanwege voortschrijdend inzicht. Daar waar gewijzigde inzichten zijn ontstaan en afgeweken wordt van de Structuurvisie is dit aangegeven in paragraaf 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan. Aangezien het bestemmingsplan een uitwerking is van de Structuurvisie wordt voorgesteld de Structuurvisie IJpelaar in te trekken.**
3. **Ingediende zienswijzen zijn gedeeltelijk verwerkt in het bestemmingsplan.**
Het ontwerpbestemmingsplan IJpelaar heeft van 5 november 2009 tot en met 16 december 2009 voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding daarvan zijn 6 zienswijzen ingediend.



Zienswijzen

Er zijn schriftelijke zienswijzen ingediend door:

- I. Stichting wijkraad IJpelaar-Overakker, Postbus 4804, Breda;
- II. De heer en mevrouw Froger, Rijnauwenstraat 2, Breda (2x);
- III. Mw. Van Strien-van der Zijden, Neubourgstraat 50, Breda, mede namens 48 omwonenden;
- IV. De heer De Clerck, Hofwijkstraat 76, Breda;
- V. J.A. Lanser, Rijnauwenhof 14, Breda;
- VI. A. Schiphorst Preuper, Beukenlaan 2, Breda.

Hieronder zijn de zienswijzen samengevat. Tevens is aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond is alsmede of en hoe de zienswijze verwerkt is in het bestemmingsplan.

Ontvankelijkheid zienswijzen

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

Alle zienswijzen zijn hierna 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.

I. Stichting wijkraad IJpelaar-Overakker

Samenvatting

- a. De wijkraad is het niet eens met de uitbreiding van de bestemming 'Maatschappelijk' op twee plaatsen:
 - Neubourgstraat/Aldeborgstraat;
 - Twikkelstraat/Schaffelaarstraat.Hierdoor gaat meer groen verloren. De wijkraad verzoekt de plankaart aan te passen conform het besproken conceptontwerp van februari 2009.
- b. Daarnaast merkt de wijkraad op dat de bestemming 'Wonen' voor de Neubourgstraat gehandhaafd dient te blijven, waardoor de huidige situatie bestendig wordt.
- c. Ook is de wijkraad van mening dat de voorgenomen omvang van de nieuwbouwplannen aan de Neubourgstraat, betreffende uitbreiding van een woonzorgcomplex inclusief extra parkeerplaatsen in de groenstrook, niet passend is. Deze plannen zijn gebaseerd op de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan Breda Zuid-Oost uit 1992 biedt. De wijkraad constateert echter dat een dergelijk complex in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan niet is toegestaan. De wijkraad vindt dat een dergelijk complex niet mogelijk moet zijn in het nieuwe bestemmingsplan.

Beoordeling

- a. *Op pagina 58 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is de volgende aanvullende tekst opgenomen: "de eerder verwachte piek van leerlingen vanuit met name Nieuw Wolfslaar is uitgebleven. Daardoor zijn er minder lokalen voor basisonderwijs nodig dan was voorzien. Door verjonging in de wijk is een groei van het aantal leerlingen de komende jaren echter niet uitgesloten. Om die reden zal er zoveel mogelijk planologisch rekening worden gehouden met (beperkte) groei binnen de daarvoor bestemde ruimte. Verder kent de wijk IJpelaar huisvesting van vijf scholen voor speciaal onderwijs. Dit type onderwijs kent een meer regionaal karakter en is derhalve niet wijk-/buurtgebonden. De omvang en groei van deze vorm van onderwijs wordt momenteel regionaal afgestemd. Een Masterplan speciaal onderwijs is in voorbereiding. Dit kan leiden tot een behoefte aan permanente uitbreiding van één of meer scholen".*
Naar aanleiding van de zienswijze en na contact met de directie Stadsbedrijven met betrekking tot het Masterplan is besloten om in plaats van een ontheffing een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, zodat wanneer meer duidelijkheid is over de behoefte aan onderwijs in dat kader een volledige belangenafweging kan plaatsvinden. De bestemming 'Maatschappelijk' wordt daarbij conform het conceptontwerp gewijzigd in de bestemming 'Groen'.

Op grond van het bovenstaande achten wij dit aspect van de zienswijze gedeeltelijk gegrond, de ontheffingsmogelijkheid voor de wijziging van het bouwvlak is omgezet in een wijzigingsbevoegdheid en de bestemming 'Maatschappelijk' is omgezet naar 'Groen'.



- b. *De thans nog vigerende bestemming in het bestemmingsplan Breda Zuid-Oost voor deze gronden is 'Bijzondere doeleinden' en niet 'Wonen', zoals per abuis in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen. Echter, in de nieuwe bestemmingsmethodiek (SVBP2008) is het niet mogelijk de bestemming 'Bijzondere doeleinden' op te nemen. In de nieuwe methodiek komt dit overeen met de bestemming 'Maatschappelijk', hetgeen ook geheel recht doet aan het huidige gebruik van de gronden als woonzorgcomplex.*

Op grond van het bovenstaande achten wij dit aspect van de zienswijze ongegrond. Echter in het bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen' wel omgezet in 'Maatschappelijk' conform het huidige gebruik van de gronden.

- c. *Initiatiefnemer Woningstichting Geertruidenberg (WSG) heeft een plan ingediend voor de sloop en nieuwbouw van de zorgwoningen aan de Neubourgstraat 15. De voorgenomen nieuwbouw wordt groter dan de huidige woningen. De nieuwbouw is passend binnen het vigerende bestemmingsplan Breda Zuid-Oost. Daarnaast heeft WSG aan het Grondbedrijf verzocht om een stuk grond van circa 300 m² aan de achterzijde van de bestaande bouw aan te kopen om de nieuwbouw mogelijk te maken. Hierdoor zou de hondenuitlaatplaats verplaatst moeten worden. De grond is echter nog niet verkocht aan WSG. Om aan de parkeernormen te voldoen, zou WSG ook een stuk gemeentelijk eigendom naast het betreffende perceel in gebruik nemen en inrichten als parkeerplaatsen.*

Na een nadere, integrale beschouwing is gebleken dat geen maatschappelijke behoefte bestaat aan meer zorgwoningen in de wijk IJpelaar. Daarnaast is geoordeeld dat verdere aantasting van het groen door bebouwing en parkeerplaatsen niet aanvaardbaar is.

De benodigde gemeentelijke grond aan de achterzijde wordt derhalve niet verkocht aan WSG. Deze grond en de grond naast de woningen waar de parkeerplaatsen waren gepland, worden in onderhavig bestemmingsplan bestemd als 'Groen'. Op deze manier wordt ook in de toekomst de optie van een bouwplan over de hele lengte (aan de zijde van de Wolraadstraat) uitgesloten en is de groenstrook veilig.

De maximale opgenomen bouwhoogte van 10 meter (ook conform het vigerende bestemmingsplan Breda Zuid-Oost) wordt niet verlaagd. Als de bouwhoogte verlaagd zou worden, zou dit planschade opleveren die onevenredig hoog is. Ook zonder het verlagen van de bouwhoogte is het bouwplan door het niet-verkopen van de grond in de voorgenomen vorm niet mogelijk. Tevens wordt dus voorgesteld de achterliggende strook (gemeentegrond) te bestemmen als "Groen".

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

Conclusie

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

II. De heer en mevrouw Froger

Samenvatting

Reclamanten hebben twee brieven gestuurd. De twee brieven worden hieronder als één zienswijze samengevat.

- a. Reclamanten geven aan dat hun huis niet gebouwd is om de uitbreiding van het winkelcentrum toe te laten. Reclamanten vrezen een toename van verkeersbewegingen en parkeerproblematiek door de uitbreiding, met alle overlast van dien.
- b. Bovendien wordt gevreesd voor verlies van uitzicht door de nieuwe bebouwing van 4-5 meter hoog en een vermindering van het wooncomfort.
- c. De in- en uitgang van de nieuwe grote parkeerplaats, tussen Lunenburgstraat-Duurstedestraat-Wijdenesstraat-Sandenburgerstraat, is gepland tegenover de keuken van reclamant en de aanwezige garageboxen. Dit is onverantwoord gevaarlijk, vanwege het intensieve gebruik van de garages. Voorgesteld wordt de ingang van de parkeerplaats te realiseren via de Zwijnsbergenstraat en eventueel de uitgang via de Duurstedestraat te leggen, maar dan wel eenrichtingsverkeer.



Beoordeling

- a. *De uitbreiding van het winkelcentrum is vooral bedoeld als opwaardering van het winkelcentrum en dit hoeft per definitie niet te leiden tot meer bezoekers en dus meer verkeer. Wel worden er in verhouding tot de uitbreiding in m² meer parkeerplaatsen toegevoegd, waardoor de parkeerproblematiek juist zal afnemen. Bovendien is de uitbreiding van het winkelcentrum niet meer direct mogelijk in onderhavig bestemmingsplan. De herontwikkeling is nu mogelijk met een wijzigingsbevoegdheid. Dus als het plan doorgang vindt, zal dit met een aparte wijzigingsprocedure doorlopen moeten worden. In dat kader zal met omwonenden gesproken worden en kunnen belanghebbenden hiertegen zienswijzen indienen.*

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

- b. *Het zicht op de uitbreiding is vanuit de woning van reclamant schuin weg en dus wordt het uitzicht indirect beperkt. Aangezien het gaat om een binnenstedelijke locatie wordt dit, mede gelet op het belang van de opwaardering van het winkelcentrum, aanvaardbaar geacht. Echter, zoals aangegeven is de ontwikkeling niet direct mogelijk in onderhavig bestemmingsplan, maar uitsluitend door middel van een wijzigingsplan.*

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

- c. *Gelet op het zicht van het parkeerterrein op de garageboxen en andersom alsmede de maximum snelheid van het verkeer van 30 km/uur is van een onveilige situatie geen sprake. Het uitzicht vanuit de woning van reclamanten op het te realiseren parkeerterrein is alleen vanuit de keuken. Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar, temeer daar het parkeerterrein wordt aangelegd om de door reclamanten aangestipt parkeerprobleem op te lossen. De daadwerkelijke inrichting van het parkeerterrein zal in een later stadium in het kader van het wijzigingsplan beoordeeld worden, waarbij de afgegeven randvoorwaarden voor de locatie en gemeentelijk beleid leidend zijn.*

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

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

III. Mw. Van Strien-Van der Zijden mede namens 48 omwonenden

Samenvatting

Reclamanten sluiten zich aan bij de zienswijze zoals die door de wijkraad IJpelaar-Overakker is ingebracht en die luidt als volgt.

- a. Reclamanten zijn het niet eens met de uitbreiding van de bestemming 'Maatschappelijk' op twee plaatsen:
- Neubourgstraat/Aldeborgstraat;
 - Twikkelstraat/Schaffelaarstraat.
- Hierdoor gaat meer groen verloren. Verzocht wordt de plankaart aan te passen conform het besproken conceptontwerp van februari 2009.
- b. Daarnaast merkt de wijkraad op dat de bestemming 'Wonen' voor de Neubourgstraat gehandhaafd dient te blijven, waardoor de huidige situatie bestendigd wordt.
- c. Ook is de wijkraad van mening dat de voorgenomen omvang van de nieuwbouwplannen aan de Neubourgstraat, betreffende uitbreiding van een woonzorgcomplex inclusief extra parkeerplaatsen in de groenstrook, niet passend is. Deze plannen zijn gebaseerd op de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan Breda Zuid-Oost uit 1992 biedt. De wijkraad constateert echter dat een dergelijk complex in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan niet is toegestaan. De wijkraad vindt dat een dergelijk complex niet mogelijk moet zijn in het nieuwe bestemmingsplan.

Beoordeling

- a. *Op pagina 58 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is de volgende aanvullende tekst opgenomen: "de eerder verwachte piek van leerlingen vanuit met name Nieuw Wolfslaar is uitgebleven. Daardoor zijn er minder lokalen voor basisonderwijs nodig dan was voorzien. Door verjonging in de wijk is een groei van het aantal leerlingen de komende jaren echter niet uitgesloten.*



Om die reden zal er zoveel mogelijk planologisch rekening worden gehouden met (beperkte) groei binnen de daarvoor bestemde ruimte. Verder kent de wijk IJpelaar huisvesting van vijf scholen voor speciaal onderwijs. Dit type onderwijs kent een meer regionaal karakter en is derhalve niet wijk-/buurtgebonden. De omvang en groei van deze vorm van onderwijs wordt momenteel regionaal afgestemd. Een Masterplan speciaal onderwijs is in voorbereiding. Dit kan leiden tot een behoefte aan permanente uitbreiding van één of meer scholen".

Naar aanleiding van de zienswijze en na contact met de directie Stadsbedrijven met betrekking tot het Masterplan is besloten om in plaats van een ontheffing een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, zodat wanneer meer duidelijkheid is over de behoefte aan onderwijs in dat kader een volledige belangenafweging kan plaatsvinden. De bestemming 'Maatschappelijk' wordt daarbij conform het concept-ontwerp gewijzigd in de bestemming 'Groen'.

Op grond van het bovenstaande achten wij dit aspect van de zienswijze gedeeltelijk gegrond, de ontheffingsmogelijkheid voor de wijziging van het bouwvlak is omgezet in een wijzigingsbevoegdheid en de bestemming 'Maatschappelijk' is omgezet naar 'Groen'.

- b. *De thans nog vigerende bestemming in het bestemmingsplan Breda Zuid-Oost voor deze gronden is 'Bijzondere doeleinden' en niet 'Wonen', zoals per abuis in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen. Echter, in de nieuwe bestemmingsmethodiek (SVBP2008) is het niet mogelijk de bestemming 'Bijzondere doeleinden' op te nemen. In de nieuwe methodiek komt dit overeen met de bestemming 'Maatschappelijk', hetgeen ook geheel recht doet aan het huidige gebruik van de gronden als woonzorgcomplex.*

Op grond van het bovenstaande achten wij dit aspect van de zienswijze ongegrond. Echter in het bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen' wel omgezet in 'Maatschappelijk' conform het huidige gebruik van de gronden.

- c. *Initiatiefnemer Woningstichting Geertruidenberg (WSG) heeft een plan ingediend voor de sloop en nieuwbouw van de zorgwoningen aan de Neubourgstraat 15. De voorgenomen nieuwbouw wordt groter dan de huidige woningen. De nieuwbouw is passend binnen het vigerende bestemmingsplan Breda Zuid-Oost. Daarnaast heeft WSG aan het Grondbedrijf verzocht om een stuk grond van circa 300 m² aan de achterzijde van de bestaande bouw aan te kopen om de nieuwbouw mogelijk te maken. Hierdoor zou de hondenuitlaatplaats verplaatst moeten worden. De grond is echter nog niet verkocht aan WSG. Om aan de parkeernormen te voldoen, zou WSG ook een stuk gemeentelijk eigendom naast het betreffende perceel in gebruik nemen en inrichten als parkeerplaatsen.*

Na een nadere, integrale beschouwing is gebleken dat geen maatschappelijke behoefte bestaat aan meer zorgwoningen in de wijk IJpelaar. Daarnaast is geoordeeld dat verdere aantasting van het groen door bebouwing en parkeerplaatsen niet aanvaardbaar is.

De benodigde gemeentelijke grond aan de achterzijde wordt derhalve niet verkocht aan WSG. Deze grond en de grond naast de woningen waar de parkeerplaatsen waren gepland, worden in onderhavig bestemmingsplan bestemd als 'Groen'. Op deze manier wordt ook in de toekomst de optie van een bouwplan over de hele lengte (aan de zijde van de Wolfraadstraat) uitgesloten en is de groenstrook veilig.

De maximale opgenomen bouwhoogte van 10 meter (ook conform het vigerende bestemmingsplan Breda Zuid-Oost) wordt niet verlaagd. Als de bouwhoogte verlaagd zou worden, zou dit planschade opleveren die onevenredig hoog is. Ook zonder het verlagen van de bouwhoogte is het bouwplan door het niet-verkopen van de grond in de voorgenomen vorm niet mogelijk. Tevens wordt dus voorgesteld de achterliggende strook (gemeentegrond) te bestemmen als "Groen".

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

Conclusie

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



IV. De heer De Clerck

Samenvatting

Reclamant is tegen verdere hoogbouw in de wijk IJpelaar. Een verdere uitbreiding en ophoging van de flats, het project 'Stack', het project op de voormalige Rüttchenlocatie en de voorgenomen hoogbouw op de locatie van het huidige kantoorgebouw van woningcorporatie Laurentius mogen niet mogelijk gemaakt worden in het bestemmingsplan IJpelaar. Realisatie van deze (hoogbouw)plannen:

- zorgt voor vervuiling van de gezichtshorizon;
- vloekt met het karakter van de aanliggende landschappelijke driehoek;
- levert schending van de privacy op;
- zorgt voor een toename van de verkeersdruk met daarbij vergroting van de geluidsoverlast en milieubelasting; Loevesteinstraat en Zwijnsbergenstraat al overbelast;
- levert nieuwe parkeerproblematiek op;
- zorgt voor verdrukking van de flora en fauna in aanliggende landschappelijke driehoek;
- zorgt voor een negatieve weerslag op de grondwaterstanden in de wijk.

Hoogbouw zou volgens reclamant op een locatie langs de Claudius Prinsenlaan, voormalig Jeka-terrein, beter passen daar hier geen sprake is van schending van privacy.

Beoordeling

Voor de locaties van de voormalige garages Iriks en Rüttchen, alsmede voor het optoppen van de flats aan de Loevesteinstraat zijn procedures op grond van artikel 19 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening gevoerd.

In de langgerekte strook aan de Loevesteinstraat gaat het om (van west naar oost): herstructurering van de (voormalige) Iriksgarage, renovatie en uitbreiding van de Doenradeflat, herstructurering van de locaties Laurentius en de (voormalige) Rüttchengarage, en tenslotte om renovatie en uitbreiding van de Zorgvlietflat.

Deze te ontwikkelen locaties zijn in de eerste plaats vastgelegd in de Structuurvisie IJpelaar uit 2004. Vervolgens zijn de randvoorwaarden voor de verschillende locaties vastgelegd in de "Stedenbouwkundige visie intensiveringszone Loevesteinstraat."

De Loevesteinstraat wordt gezien als een soort scheidslijn tussen de woonwijk IJpelaar en het gebied van de Landschappelijke Driehoek. De strook bebouwing direct langs de Loevesteinstraat vormt de rand van de wijk IJpelaar.

Bij het uitwerken van de randvoorwaarden voor de verschillende locaties is zorgvuldig gekeken naar de directe omgeving en de bestaande bebouwing. Uitgangspunt is het behoud van de bestaande karakteristiek en structuur van de wijk. Dit betekent een eenduidige uitstraling en een versterking van de ruimtelijke eenheid qua functie, massa en buitenruimte van de strook langs de Loevesteinstraat. Met name de zogenaamde Z-vormige flats in een groene omgeving zijn leidend geworden in de visie op de strook langs de Loevesteinstraat. De nieuwbouw sluit qua richting, hoogte en oriëntatie aan op bestaande flats. Daarbij kan worden opgemerkt dat momenteel ook al (hoge) bebouwing aanwezig is, waardoor er nu ook geen sprake is van een vrij uitzicht.

Bij de ontwikkeling van de verschillende bouwprojecten is een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing gekozen, waarbij veel aandacht is besteed aan het voorkomen van privacyaantasting. De bebouwing is zo ontworpen dat vanuit de wijk doorzichten blijven bestaan naar het achterliggende gebied Landschappelijke Driehoek. Uiteraard ontstaat er zicht vanuit de bestaande woningen op de nieuwbouwprojecten, doch dat wil nog niet zeggen dat een onaanvaardbare aantasting van de privacy ontstaat. Uit de gevoerde akoestische rapportages blijkt dat er, uiteraard, een toename van de verkeersdruk ontstaat, maar ook blijkt dat de ontsluitingswegen deze verkeersstromen aan kunnen en dat deze derhalve niet onaanvaardbaar zijn.

Ook hebben onderzoeken op het gebied van flora en fauna, alsmede onderzoek naar het grondwater, uitgewezen dat de ontwikkelingen geen negatieve invloed hierop hebben.

Gelet op het stedelijk karakter van de omgeving is de gemeente vanuit stedenbouwkundig oogpunt van mening dat de ontwikkelingen aanvaardbaar zijn. Tenslotte wordt opgemerkt dat reclamant te allen tijde een verzoek om tegemoetkoming in schade kan indienen.



Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

V. J.A. Lanser

Samenvatting

- a. Volgens reclamant is het bepaalde in artikel 15.2.4 sub f, luidende 'de hoogte van aangebouwde bijgebouwen mag maximaal 5 meter bedragen' onnodig en beperkend voor woningen met een plat dak. Indien de bouwhoogte wordt vergroot naar 6 meter is het mogelijk om op een woning met een plat dak een extra bouwlaag te realiseren.
- b. Daarnaast pleit reclamant voor een ruimer overgangsrecht. Verzocht wordt te bepalen dat bouwaanvragen die zijn ingediend voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, onverkort worden getoetst aan het samenstelsel van regels dat van kracht was en is onder het oud/huidige planologische regime.

Beoordeling

- a. *De betreffende planregel is bedoeld voor bijgebouwen en is niet van toepassing voor de woning. Voor de woning (hoofdgebouw) zelf geldt overwegend een bouwhoogte van 10 meter. Om te verduidelijken dat bij een woning met een plat dak de goothoogte gelijk is aan de bouwhoogte is op de verbeelding de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' opgenomen. Artikel 15.2.2 onder a en b regelt dit vervolgens.*
Voor bijgebouwen geldt dat deze functioneel en bouwkundig ondergeschikt moeten zijn aan het hoofdgebouw, in dit geval de woning. Voor aan- en uitbouwen geldt bouwkundig een ondergeschiktheid. Het is niet de bedoeling dat bijgebouwen en aan- en uitbouwen een hoogte kunnen hebben van 6 meter (of 2 bouwlagen). Hierdoor zouden de aangrenzende percelen 'ingebouwd' kunnen worden, wat in bepaalde wijken, zoals IJpelaar niet wenselijk is. Om die reden is de maximale bouwhoogte voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen op 5 meter gesteld.
Wel is het zo dat een aangepaste regeling (artikel 15, lid 15.2.2, onder d en e) is opgenomen voor de uitbreiding van het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw mag tot een maximale diepte van 12 meter worden uitgebreid (een uitzondering geldt voor vrijstaande hoofdgebouwen, die mogen tot 15 meter worden uitgebreid). Dit betekent dus dat uitgebreid mag worden over de volledige hoogte van het hoofdgebouw.

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

- b. *Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet is bepaald dat een aanvraag om bouwvergunning dient te worden getoetst aan het vigerende bestemmingsplan, tenzij er voor het gebied een voorbereidingsbesluit is genomen of een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Alsdan dient de bouwaanvraag te worden aangehouden. Deze aanhouding kan worden doorbroken indien de bouwaanvraag past binnen zowel het vigerende als ontwerpbestemmingsplan. De wet komt dus overeen met hetgeen reclamant als overgangsrecht wil. Een gemeente kan dit 'overgangsrecht' niet verruimen, het betreft landelijke wetgeving.*

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

Conclusie

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

VI. A. Schiphorst Preuper

Samenvatting

Reclamant heeft de volgende bezwaren:

- a. Reclamant tekent bezwaar aan tegen het feit dat het plan Stack onderdeel is geworden van het bestemmingsplan IJpelaar. Het gebied, noordelijke ingang Valkenierslaan behoort geografisch gezien bij de wijk Blauwe Kei, Sportpark en Flodderdreef. Reclamant vindt het raar dat de plangrens wordt onderbroken door de locatie hoek Valkenierslaan/Loevesteinstraat. Het plan Stack had in het bestemmingsplan Blauwe Kei, Sportpark en Flodderdreef opgenomen moeten worden.



- b. Reclamant heeft tevens bezwaar tegen het feit dat in het bestemmingsplan het plan Stack als een voldongen feit staat vermeld, aangezien momenteel nog een bezwaarprocedure gaande is.
- c. Reclamant concludeert dat de 'Stedebouwkundige visie Intensiveringszone Loevesteinstraat' is komen te vervallen met het vaststellen van de Structuurvisie Breda 2020. Hierdoor komt de Iriks-locatie niet meer in aanmerking voor hoogbouw omdat dit als consolidatiegebied wordt aangemerkt. Mocht de visie wel als uitgangspunt worden gehanteerd, dan wordt met de realisatie van Stack niet voldaan aan de door de gemeente vastgestelde randvoorwaarden: de torens zijn wit en vierkante blokkendozen die niet passen bij de karakteristiek van de buurt.
- d. In paragraaf 2.3.4 wordt te snel gesteld dat vanwege het overwegende woonkarakter geen behoefte zou zijn aan uitbreiding en/of zwaardere horecabedrijven. Verzocht wordt mogelijkheden te creëren voor één of twee echte cafés/restaurants in het gebied, bijvoorbeeld op de locaties van de voormalige garages.

Beoordeling

- a. *Het bouwplan Stack is slechts gedeeltelijk qua adressering gelegen aan de Valkenierslaan en dus voor een groot deel gelegen in het woongebied IJpelaar. Daar voor het gehele project Stack een vrijstellingsprocedure is doorlopen, zou het vreemd zijn om dit project op te knippen en op te nemen in meerdere bestemmingsplannen. Daar bovendien het complex deel uit maakt van een stedenbouwkundige visie voor de gehele Loevesteinstraat is gekozen om dit bouwplan in zijn geheel mee te nemen in het bestemmingsplan IJpelaar.*

Voorts kan worden opgemerkt dat de statuten van de wijkraad BSF niet leidend kunnen zijn voor het bepalen van de bestemmingsplangrenzen door de gemeente. Zo waren in het verleden beide wijken opgenomen in het bestemmingsplan Breda Zuid-Oost, dat nog meer wijken omvatte.

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

- b. *Voor de Iriks-locatie is een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening gevoerd. Bij de vrijstellingsprocedure heeft een ruimtelijke onderbouwing mee ter visie gelegen. Hierin wordt ingegaan op beleidsstukken en wordt ook verwoord waarom de plannen passend zijn (qua beleid en uit stedenbouwkundig oogpunt) voor deze locatie. De vrijstelling en bouwvergunning zijn verleend. Indien reclamant zich niet kan vinden in dit besluit dan kan tegen de beslissing ten aanzien van de met vrijstelling verleende bouwvergunning bezwaar worden gemaakt en tegen de vaststelling van het bestemmingsplan in beroep worden gegaan bij de Raad van State.*

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

- c. *De conclusie dat door de vaststelling van de Structuurvisie Breda 2020 de 'Stedebouwkundige visie Intensiveringszone Loevesteinstraat' is komen te vervallen, is niet juist. In het raadsbesluit tot vaststelling van de structuurvisie wordt de intrekking dan ook niet expliciet genoemd. Een structuurvisie voor de gehele stad heeft een ander abstractieniveau dan een stedebouwkundige visie voor een concreet gebied of een ruimtelijke onderbouwing voor een concreet plan. Voorts kan worden opgemerkt dat in paragraaf 4.5 onder 3 'Hoogbouw' van de structuurvisie is bepaald dat binnen de bestaande stad hoogbouw is toegestaan tot maximaal 40 meter. Het bouwplan Stack is lager dan deze 40 meter en voldoet daarmee aan de structuurvisie.*

In de 'Stedebouwkundige visie Intensiveringszone Loevesteinstraat' worden stedebouwkundige uitgangspunten en geen architectonische randvoorwaarden zoals kleurstellingen, genoemd. Het op basis van de uitgangspunten ontworpen gebouw is voorgelegd aan de onafhankelijke commissie Welstand (inmiddels geheten Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) en deze commissie heeft aangegeven dat het bouwplan past in de omgeving en voldoet aan de uitgangspunten van de Welstandsnota.

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

- d. *Voor de voormalige garagelocaties zijn bouwplannen ingediend die geen horeca bevatten. De gemeente is hierin lijdelijk, dat wil zeggen we beoordelen het initiatief dat wordt ingediend en komen niet met eigen plannen of alternatieven.*

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



Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

4. Ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan IJpelaar

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. Tevens zijn de planregels, verbeelding en toelichting aangepast aan de Bredase standaardregels. Deze ambtshalve wijzigingen betreffen in hoofdzaak de volgende:

- a. In artikel 1 ('Begrippen') is een aantal ontbrekende begrippen toegevoegd die de leesbaarheid van het bestemmingsplan bevorderen.
- b. In artikel 3 ('Bedrijf') en artikel 6 ('Gemengd') is expliciet opgenomen dat (nieuwe) zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan. Dit in verband met de overcapaciteit aan kantooroppervlakte in Breda.
- c. In artikel 4 ('Centrum') en artikel 6 ('Gemengd') is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de beoogde uitbreiding van winkelcentrum De Burcht en de bijbehorende extra parkeervoorzieningen aan de Lunenburgstraat 20/Duurstedestraat 19 (ter plaatse van de oude Porsche-garage) door middel van een wijzigingsprocedure mogelijk te maken. De uitbreiding is niet meer direct mogelijk gemaakt, omdat de planexploitatie/kostenverhaal voor deze ontwikkeling nog niet gereed is. In het kader van het wijzigingsplan is dan een verantwoording van de exploitatiekosten verplicht. In de toelichting is de laatste stand van zaken omtrent het proces opgenomen.
- d. Paragraaf 2.3 van de toelichting is aangevuld met de in procedure zijnde nieuwe detailhandelsnota.
- e. In artikel 5 ('Detailhandel') en artikel 10 ('Maatschappelijk') is een bepaling opgenomen die expliciet aangeeft dat woningvermeerdering niet is toegestaan. Dit in verband met de overcapaciteit aan geplande woningen in Breda.
- f. In artikel 7 ('Groen') en artikel 13 ('Verkeer') zijn expliciet ook kunstgrasvelden mogelijk gemaakt.
- g. In artikel 7 ('Groen') is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden rond de bestaande scholen en die bestemd zijn als 'Groen' onder voorwaarden te kunnen wijzigen naar 'Maatschappelijk' als uitbreiding van de scholen dat noodzakelijk maakt.
- h. In artikel 10 ('Maatschappelijk') is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak voor de bestaande scholen onder voorwaarden te kunnen wijzigen evenals het bebouwingspercentage te verhogen als uitbreiding van de scholen dat noodzakelijk maakt.
- i. In artikel 12 ('Sport') is in de bestemmingsomschrijving een bepaling toegevoegd die aangeeft dat ook (sport)buitenschoolse opvang mogelijk is. Dit in verband met de toegenomen vraag uit de samenleving van dergelijke initiatieven.
- j. In artikel 12 ('Sport') is de maximale hoogte van lichtmasten gewijzigd van 12 naar 15 meter, aangezien inmiddels na een uitspraak van de Raad van State sprake is van een onherroepelijke bouwvergunning voor 8 lichtmasten van elk 15 meter hoog.
- k. In artikel 12 ('Sport') was de mogelijkheid opgenomen om met een binnenplanse ontheffing het bouwvlak te kunnen wijzigen. Echter, vanwege de rechtszekerheid van omwonenden en de eventuele impact op de omgeving van een dergelijke wijziging, is besloten dat bij een dergelijk verzoek een wijzigingsprocedure doorlopen dient te worden in plaats van een 'lichtere' ontheffingsprocedure.
- l. Per abuis is in het ontwerpbestemmingsplan voor de gronden aan de Neubourgstraat 15-17 (Sovak-woningen) een verkeerde bestemming opgenomen, die geen recht doet aan het huidige gebruik van de gronden als woonzorgcomplex. In onderhavig bestemmingsplan is op de verbeelding de juiste bestemming opgenomen, zijnde 'Maatschappelijk'. Daarnaast is een deel van de gronden ten noorden van dit perceel bestemd als 'Groen' om de aanwezige groenstructuur te behouden.
- m. In artikel 15 ('Wonen') is een bebouwingspercentage opgenomen voor het woningtype 'patio'. Dit percentage ontbrak, terwijl in het plangebied wel een aantal patio-woningen aanwezig is. Voor deze woningen is met een aanduiding ook een specifieke regeling voor de bouwhoogten opgenomen.
- n. In artikel 15 ('Wonen') is een aangepaste erfbouwingsregeling opgenomen conform de Bredase modelregels.



- o. Voor de uitbreiding van de Zorgvliet- en Doenradeflat is een vrijstelling verleend op basis van de gevoerde artikel 19 WRO-procedure. Als gevolg hiervan is dit bouwplan als 'bestaande situatie' opgenomen in de toelichting en planregels van dit bestemmingsplan. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid in de planregels is daarom verwijderd. Ook is op de verbeelding een voldoende groot bouwvlak opgenomen waarin de uitbreiding mogelijk is, evenals de verleende bouwhoogte. Bovendien is de tekst over het parkeren aangepast, omdat het maximum aantal te bouwen woningen verlaagd is. Er is niet langer sprake van parkeren op een parkeerdek, er zal nu uitsluitend geparkeerd worden op maaiveld. Ook is de bestemmingsplangrens beperkt uitgebreid zodat de geplande parkeervoorzieningen bij de flats ook binnen dit bestemmingsplangebied opgenomen worden. Hierdoor zijn onder andere de figuren (1, 2, 4 en 5) in de toelichting aangepast.
- p. In paragraaf 4.4.2 is toegevoegd waarom voorgesteld wordt de Structuurvisie IJpelaar in te trekken.
- q. Tot slot zijn geconstateerde onjuistheden in toelichting, planregels en verbeelding gecorrigeerd. Tevens zijn de planregels en toelichting aangepast aan de Bredase standaard modelregels en – toelichting.

5. Gemeenteraad is bevoegd om te besluiten.

Volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd om het nieuwe bestemmingsplan IJpelaar vast te stellen.

Afwegingen

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding te besluiten tot het niet vaststellen van het plan. Wel geven de ingediende zienswijzen deels aanleiding tot aanpassing van het plan.

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 nog 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

☐ Voorstel impliceert begrotingswijziging

Planexploitatie/kostenverhaal

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².



Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is (bijvoorbeeld via een overeenkomst), er geen fasering en of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (openbare ruimte) of woningbouwcategorieën hoeven te worden vastgesteld. Voorts is er geen noodzaak tot het stellen van regels omtrent woningbouwcategorieën omdat het hier een bestaande wijk betreft waarbinnen dit plan geen nieuwe woningen met directe bouwtitel mogen worden gebouwd. Ook hoeven er geen eisen meer gesteld te worden aan de openbare ruimte omdat deze reeds in zijn geheel is aangelegd.

Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan die nog op basis van de oude Wet Ruimtelijke Ordening is opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Het onderhavige plan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen het merendeel van bebouwing reeds aanwezig is. Door middel van dit bestemmingsplan zal grotendeels een beperkte nieuwe ontwikkelingsruimte ontstaan. Hetgeen aan uitbreiding nog mogelijk is, is grotendeels of onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan (deze vallen niet onder exploitatiewetgeving) of blijft binnen het gestelde in artikel 6.2.1 Bro.

De ontwikkeling van de Iriks-locatie voor woningbouw en kantoren en de uitbreiding van de Zorgvliet- en Doenradeflat is op basis van vrijstelling middels artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening mogelijk gemaakt. Vrijstelling op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is geen planologische basis op grond waarvan een exploitatieplan kan worden vastgesteld. Met de initiatiefnemers is een intentieovereenkomst gesloten.

Wel is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen (onder andere voor de herontwikkeling van de voormalige locatie Rüttchen en de herontwikkeling van winkelcentrum De Burcht). Indien hier gebruik van wordt gemaakt, is in het kader van het wijzigingsplan een verantwoording van de exploitatiekosten verplicht.

Communicatie

☒ Wel aanleiding voor communicatie

- *Communicatie tot nu toe*
Het ontwerpbestemmingsplan IJpelaar 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. Tevens is op 26 november 2009 een informatiebijeenkomst gehouden.
Daarnaast is de stand van zaken omtrent het bouwplan van de Sovakwoningen 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.
Na behandeling in het college wordt een tweede BredaBericht verspreid onder omwonenden rond de Sovakwoningen waarin wordt aangegeven dat het bouwplan niet doorgaat en waarin wordt aangekondigd dat er werkzaamheden zullen plaatsvinden om de hondenuitlaatplaats in de oorspronkelijke staat te herstellen.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.



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. zienswijzen 1, 3 en 5 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
2. zienswijzen 2, 4, en 6 ongegrond te verklaren;
3. tot de volgende wijzigingen in de toelichting:
 - De figuren 1, 2, 4 en 5 aan te passen naar aanleiding van een gewijzigde bestemmingsplangrens;
 - De hoofdstukindeling van hoofdstuk 3 'Milieu en landschap', 4 'Beleid' en 5 'Doelstellingen van het bestemmingsplan' is gewijzigd naar hoofdstuk 3 'Beleid', 4 'Doelstellingen van het bestemmingsplan' en 5 'Milieu en landschap' conform de Bredase modeltoelichting;
 - In paragraaf 2.2.1 op een tweetal plaatsen de term 'verkenkend archeologisch onderzoek' te vervangen door 'archeologisch onderzoek';
 - In paragraaf 1.4, 2.4 en 4.2 (nieuw) de tekst over winkelcentrum De Burcht aan te passen naar aanleiding van de laatste stand van zaken. De herontwikkeling is niet direct meer mogelijk op basis van dit bestemmingsplan. Voor de herontwikkeling van het winkelcentrum is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen;
 - Paragraaf 2.3.3 aan te vullen met de in procedure zijnde nieuwe beleidsnota 'Visie op de detailhandelsstructuur 2009-2020, actualisering detailhandelsbeleid' (BRO, concept, november 2009);
 - In paragraaf 2.4.1 de projectomschrijving van de woningbouwontwikkeling op de voormalige Irikslocatie te wijzigen conform de tekeningen waarvoor vrijstelling en bouwvergunning is verleend;
 - Paragraaf 2.4.2 aan te passen aangezien de vrijstelling voor de uitbreiding van de flats inmiddels verleend is. De flats zijn dus in onderhavig bestemmingsplan als 'bestaand' opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid is verwijderd. Het maximaal aantal verdiepingen van de flats is vastgelegd op 11 verdiepingen en daarop is de maximale bouwhoogte en het aantal appartementen aangepast. Bovendien is de tekst over het parkeren aangepast, omdat het maximum aantal te bouwen woningen verlaagd is. Er is niet langer sprake van parkeren op een parkeerdek. Er zal nu uitsluitend geparkeerd worden op maaiveld;
 - Paragraaf 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.7, 5.8, 5.9 (nieuw) en 7.1 aan te passen naar aanleiding van de verleende vrijstellingen voor de ontwikkeling op locatie Iriks en de uitbreiding van de Zorgvliet- en Doenradeflat;
 - Paragraaf 2.4.3, 3.4, 4.2, 5.2, 5.3, 5.4 (nieuw) en 7.1 aan te passen, aangezien de uitbreiding van het winkelcentrum niet meer direct mogelijk is in het bestemmingsplan, maar middels een wijzigingsbevoegdheid.
 - In paragraaf 3.4.2 te motiveren waarom voorgesteld wordt de Structuurvisie IJpelaar in te trekken;
 - In paragraaf 3.4.2, onderdeel 24, toe te voegen dat (sport)buitenschoolse opvang op sportcomplexen mogelijk zijn gemaakt in dit bestemmingsplan. Kinderdagverblijven daarentegen zijn niet direct mogelijk op sportcomplexen. Dit wordt per geval bekeken of dit wenselijk en mogelijk is.
 - In paragraaf 3.4.2, onderdeel 25, toe te voegen dat de uitbreiding van de scholen niet direct mogelijk is op basis van onderhavig bestemmingsplan, maar middels een wijzigingsbevoegdheid;
 - Paragraaf 4.2 aan te passen naar aanleiding van de laatste stand van zaken omtrent de gevoerde artikel 19 WRO-procedures;
 - Paragraaf 5.10, onderdeel 'straalpad' aan te passen, aangezien er geen straalpad meer aanwezig is;
 - Paragraaf 6.3 aan te passen naar aanleiding van de wijzigingen in de planregels;
 - In paragraaf 8.2.2 de tekst ten aanzien van de zienswijzen te vervangen door een tekst over de procedure tot dusver rond het bestemmingsplan IJpelaar.



4. tot de volgende wijzigingen op de verbeelding:
- Ter plaatse van de middenberm van de Groot IJpelaardreef de bestemming 'Verkeer' te wijzigen in de bestemming 'Groen';
 - Ter plaatse van de woningbouw op de voormalige Iriks-locatie (hoek Valkenierslaan/Loevesteinstraat/Matheneseestraat) de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-bouwdiepte' op te nemen;
 - Het bestemmingsplangebied uit te breiden ten noordoosten van de Zorgvlietflat conform de gevoerde artikel 19-procedure en op de toegevoegde gronden de bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Water' toe te kennen;
 - Ter plaatse van de Zorgvliet- en Doenradeflat de maximale goot- en bouwhoogte te wijzigen in 33 meter en het bouwvlak uit te breiden conform de gevoerde artikel 19 WRO-procedure;
 - Ter plaatse van de Zorgvliet- en Doenradeflat de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 2" te verwijderen;
 - De bestemmingsgrens tussen de Zorgvlietflat (bestemming 'Wonen') en de voormalige locatie Rüttchen ('Bedrijf') te verplaatsen ten gunste van de bestemming 'Wonen' conform de gevoerde artikel 19-procedure. Hierdoor valt de uitbreiding van de flats aan de zijanten binnen de bestemming 'Wonen';
 - Ter plaatse van de Neubourgstraat 15 de bestemming "Wonen" te wijzigen in de bestemming "Maatschappelijk";
 - De bestemming 'Maatschappelijk' op een deel van de gronden gelegen ten noorden van de zorgwoningen aan de Neubourgstraat 15 te wijzigen in de bestemming 'Groen';
 - Ter plaatse van de gronden tussen de Aldeborgstraat en Neubourgstraat 13 en de Schaffelaarstraat en Twikkelstraat 61 de bestemming "Maatschappelijk" deels te wijzigen in de bestemming "Groen" en de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 3" op te nemen;
 - Ter plaatse van de Lunenburgstraat 20/Duurstedestraat 19 de bestemming "Verkeer" te wijzigen in de bestemming "Gemengd" met de aanduiding 'bouwvlak' en 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)';
 - Ter plaatse van de Lunenburgstraat 19 de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 2" op te nemen;
 - Ter plaatse van de bestemming "Centrum" het bouwvlak te wijzigen conform de vigerende situatie;
 - Ter plaatse van de woningen aan de Rijnauwenhof 1 t/m 16 de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' op te nemen;
 - Ter plaatse van de percelen Mathenesehof 4 tot en met 40 (even huisnummers) en de percelen Matheneseestraat 65/1, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6 en 65/7 de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-patio" op te nemen;
 - Ter plaatse van de percelen Mathenesehof 3/5/7/9 de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' op te nemen;
 - Ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk' aan de Matheneseestraat 55 tot en met 63a (oneven huisnummers) de maximale bouwhoogte te verhogen van 10 meter naar 11 meter;
 - Ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' de aanduiding 'maximale bouwhoogte' te wijzigen in 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
 - Ter plaatse van de percelen Geisterenstraat 5/15/19 de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' op te nemen;
 - Het bouwvlak ter plaatse van de Overakkerstraat 97-111 te wijzigen;
 - De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-straalpad' en de aanduiding 'hartlijn straalpad met hoogte (m)' is verwijderd omdat het straalpad is vervallen.
5. tot de volgende wijzigingen in de planregels:
- In artikel 1, na lid 1.8 een nieuw begrip toe te voegen, luidende:
"1.9 archeologisch waarden:
waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en die als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen;";
Hierdoor vernummern de leden "1.9" tot en met "1.60" naar "1.10" tot en met "1.61";



- In artikel 1, na lid 1.10 een nieuw begrip toe te voegen, luidende:
 "1.11 bedrijfsgebouw:
 een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;";
 Hierdoor vernummen de leden "1.11" tot en met "1.61" naar "1.12" tot en met "1.62";
- In artikel 1, lid 1.13 (nieuw), het begrip "bedrijfswoning" te wijzigen in "bedrijfs- of dienstwoning" en "bedrijfsgebouw" te vervangen door "(bedrijfs)gebouw".
- In artikel 1, na lid 1.15 een nieuw begrip toe te voegen, luidende:
 "1.16 bestaande goot- en bouwhoogte:
 de hoogten zoals die aanwezig zijn, waarbij geldt dat indien verschillende goot- of bouwhoogten aanwezig zijn bij dezelfde woning de hoogste maat als maximum geldt, met dien verstande dat deze regel niet van toepassing is bij een woning met een lessenaarsdak;"
 Hierdoor vernummen de leden "1.16" tot en met "1.62" naar "1.17" tot en met "1.63";
- In artikel 1, lid 1.17 (nieuw), na "verleende vergunning" de zinsnede "of vrijstelling" toe te voegen;
- In artikel 1, lid 1.44 (nieuw), is het begrip 'horeca':
 "1.44 horeca:
 een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, met uitzondering van een seksinrichting."
te verwijderen en te vervangen door:
 "1.44 horeca I:
 een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse (restaurantbedrijf, waaronder ook worden verstaan lunchrooms, eethuizen, bistro's, automaties, broodjeszaken en dergelijke), met uitzondering van een seksinrichting;";
- In artikel 1, lid 1.47 (nieuw), na "volksgezondheid" het woord "gezondheidszorg" toe te voegen;
- In artikel 1, na lid 1.51 een nieuw begrip toe te voegen, luidende:
 "1.52 patiowoning:
 een aaneengebouwde woning met een open binnenplaats;";
 Hierdoor vernummen de leden "1.52" tot en met "1.63" naar "1.53" tot en met "1.64";
- In artikel 2, lid 2.3 'bestaande bouw- en goothoogte' te verplaatsen naar artikel 1, lid 1.16 onder vernummering van de leden 2.4 tot en met 2.15 naar 2.3 tot en met 2.14;
- In artikel 2, lid 2.12 de zinsnede "leden 2.4 en 2.5" te wijzigen in "leden 2.3 en 2.4";
- In artikel 3, lid 3.1, onderdeel a, de zinsnede "bijlage 1 'Toegestane bedrijven'" te wijzigen in de zinsnede "bijlage 1 bij deze regels";
- In artikel 3, lid 3.1, onderdeel b, de zinsnede "bijlage 2 'Bedrijveninventarisatie'" te wijzigen in de zinsnede "bijlage 2 bij deze regels";
- In artikel 3, lid 3.1, onderdeel c, na de zinsnede "met lpg" het woord "voor" te verwijderen;
- In artikel 3, lid 3.1 onderdeel c de zinsnede "een vulpunt" te vervangen door "verkoop van";
- In artikel 3, lid 3.1, onderdeel d te verwijderen:
 "uitsluitend detailhandel in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen als ondergeschikte activiteit van de bedrijfsactiviteiten;" te verwijderen.
 Hierdoor vernummen de onderdelen "e" tot en met "l" naar "d" tot en met "k";
- In artikel 3, lid 3.1, onderdeel e. (nieuw):
 "ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor bestaande bedrijfswoningen"
te verwijderen en te vervangen door:
 "uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' maximaal 1 bedrijfs- of dienstwoning";
- In artikel 3, lid 3.1, na onderdeel k (nieuw) een onderdeel toe te voegen, luidende:
 "l. zelfstandige kantoren.";
- In artikel 3, lid 3.2.1, onderdeel d "indien de bestaande maatvoering van gebouwen en/of het aantal bedrijfswoningen hetgeen hiervoor is bepaald overschrijdt, geldt de bestaande maatvoering voor deze gebouwen c.q. het aantal aanwezige bedrijfswoningen als maximum." te verwijderen;
- In artikel 3, lid 3.2.4, onderdeel a, luidende:
 "a. bijgebouwen mogen worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 60 m² en met inachtneming van het bepaalde in lid 3.2.1 onder b en c;"
te verwijderen, evenals de nummering;



- In artikel 3, lid 3.2.4, aanhef, de zinsnede "gelden de volgende regels" te vervangen door "geldt de volgende regel";
- In artikel 3, lid 3.2.5, onderdeel b, de zinsnede "de hoogte van luifels mag maximaal 6 meter bedragen" te vervangen door "uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen luifels worden gebouwd met een hoogte van maximaal 6 meter";
- In artikel 3, lid 3.3, onderdelen a en b, luidende:
 - "a. lid 3.1, onder a, en toestaan dat een bedrijf met een hogere milieucategorie dan toegestaan, wordt gevestigd mits deze qua aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de maximaal toegestane milieucategorie;
 - b. lid 3.1, onder a, en toestaan dat een bedrijf uit categorie 1 en 2 en dat niet is genoemd in bijlage 1 bij deze regels wordt gevestigd, mits deze qua aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de maximaal toegestane milieucategorie;"te verwijderen en te vervangen door:
 - "a. lid 3.1, onder a, voor een inrichting, bedrijf of bedrijfsactiviteit die niet vermeld staat in bijlage 1 bij deze regels of een activiteit die valt in een hogere milieucategorie dan aangegeven in bijlage 1, maar die naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de in deze planregels direct toegelaten activiteiten, met dien verstande dat dit niet geldt voor de vestiging van:
 1. detailhandelsbedrijven;
 2. zelfstandige kantoren;
 3. horecabedrijven;
 4. bedrijven welke vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
 5. risicovolle bedrijven als bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;"Hierdoor vernummen de onderdelen "c" naar "b" en "1" naar "c";
- In artikel 3, lid 3.3, onderdeel b (nieuw), de zinsnede "bedrijfswoning" te vervangen door "bedrijfs- of dienstwoning";
- In artikel 3, lid 3.3, de nummering in onderdeel b (nieuw) te wijzigen van "d tot en met h" naar "1 tot en met 5";
- In artikel 3, lid 3.3, onderdeel c (nieuw), te verwijderen:
 - "artikel 18, onder b.3., voor het gebruik van bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit met dien verstande dat:
 - 2. maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlakte van de woning, met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit tot een maximale oppervlakte van 50 m²;
 - 3. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning dient te zijn;
 - 4. het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting- en parkeersituatie ter plaatse;
 - 5. de activiteit qua aard, omvang en uitstraling dient te passen in een woonomgeving;
 - i. de activiteit niet-vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer mag zijn;
 1. detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikte functie en het uitsluitend betreft de verkoop van ter plaatse vervaardigde producten."
- In artikel 4, lid 4.1, aan onderdeel e de zinsnede ", zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels" toe te voegen;
- In artikel 4, lid 4.2.1, onderdeel d, te verwijderen:
 - "indien de bestaande maatvoering van gebouwen hetgeen hiervoor is bepaald overschrijdt, geldt de bestaande maatvoering voor deze gebouwen als maximum.";
- In artikel 4, lid 4.2.2, onderdeel b, de zinsnede:
 - "luifels mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd en de hoogte van luifels mag maximaal 6 meter bedragen"te vervangen door de zinsnede:
 - "uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen luifels worden gebouwd met een hoogte van maximaal 6 meter";



- In artikel 4 een nieuw lid 4.3 toe te voegen, luidende:
"4.3 Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak wijzigen, met dien verstande dat:
 - a. geen nieuwe bouwvlakken tot stand worden gebracht, maar uitsluitend wijzigingen van het aangegeven bouwvlak;
 - b. 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;
 - c. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan is aangeduid, met uitzondering van de bouwhoogte bij de hoofdentrees en op de hoek Zwijnsbergenstraat/Lunenburgstraat waar accenten mogen worden aangebracht;
 - d. voor het overige het bepaalde in lid 4.2 en artikel 23 van toepassing is."
- In artikel 5, lid 5.1, onderdeel b, de zinsnede "voor wonen op de verdiepingen" te wijzigen in "gestapelde woningen";
- In artikel 5, lid 5.2, een nieuw onderdeel c toe te voegen, luidende:
"c. het aantal woningen mag niet worden uitgebreid;". Hierdoor vernummert onderdeel "c" naar "d";
- In artikel 6, lid 6.1, onderdeel a, de zinsnede "bijlage 1 'Toegestane bedrijven'" te wijzigen in de zinsnede "bijlage 1 bij deze regels";
- In artikel 6, lid 6.1, onderdeel b, de zinsnede "bijlage 2 'Bedrijveninventarisatie'" te wijzigen in de zinsnede "bijlage 2 bij deze regels";
- In artikel 6, lid 6.1, onderdeel e, de zinsnede:
"ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor bestaande bedrijfswoningen"
te verwijderen en te vervangen door:
"uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' maximaal 1 bedrijfs- of dienstwoning";
- In artikel 6, lid 6.1, een nieuw onderdeel m toe te voegen, luidende:
"m. zelfstandige kantoren, anders dan de kantoren genoemd onder c.";
- In artikel 6, lid 6.2.1, onderdeel c, te verwijderen;
"indien de bestaande maatvoering van gebouwen en/of het aantal bedrijfswoningen hetgeen hiervoor is bepaald overschrijdt, geldt de bestaande maatvoering voor deze gebouwen c.q. het aantal aanwezige bedrijfswoningen als maximum.";
- In artikel 6, lid 6.3, onderdelen a en b, luidende:
 - "a. lid 6.1, onder a, en toestaan dat een bedrijf met een hogere milieucategorie dan toegestaan, wordt gevestigd mits deze qua aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de maximaal toegestane milieucategorie;
 - b. lid 6.1, onder a, en toestaan dat een bedrijf uit categorie 1 en 2 en dat niet is genoemd in bijlage 1 bij deze regels wordt gevestigd, mits deze qua aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de maximaal toegestane milieucategorie;"te verwijderen en te vervangen door:
 - "a. lid 6.1, onder a, voor een inrichting, bedrijf of bedrijfsactiviteit die niet vermeld staat in bijlage 1 bij de regels of een activiteit die valt in een hogere milieucategorie dan aangegeven in bijlage 1, maar die naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de in deze planregels direct toegelaten activiteiten, met dien verstande dat dit niet geldt voor de vestiging van:
 - 1. detailhandelsbedrijven;
 - 2. zelfstandige kantoren;
 - 3. horecabedrijven;
 - 4. bedrijven welke vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
 - 5. risicovolle bedrijven als bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;"Hierdoor vernummen de onderdelen "c" naar "b" naar "d" naar "c";
- In artikel 6, lid 6.3, onderdeel b (nieuw), de zinsnede "bedrijfswoning" te verwijderen en te vervangen door "bedrijfs- of dienstwoning";



- In artikel 6, lid 6.3, onderdeel b (nieuw), onder 1, luidende:
"het bepaalde in lid 6.2, onder h, van toepassing is, tenzij een grotere oppervlakte aan bestaande bijgebouwen aanwezig is, in welk geval maximaal 75 m² als afhankelijke woonruimte mag worden aangewend"
te verwijderen en te vervangen door:
"maximaal 60 m² van het bijgebouw voor mantelzorg mag worden aangewend";
- In artikel 6, lid 6.3, onderdeel b (nieuw), onder 2, te verwijderen:
"het bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;". Hierdoor vernummen de onderdelen "3", "4", "5", "6" naar respectievelijk "2", "3", "4", "5";
- In artikel 6, lid 6.3, onderdeel b (nieuw), onder 4 na "bedrijfsvoering" de zinsnede "en ontwikkelingsmogelijkheden" toe te voegen;
- In artikel 6, lid 6.3, onderdeel c (nieuw) te verwijderen:
"artikel 18, onder b.3., voor het gebruik van bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit met dien verstande dat:
7. maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlakte van de woning, met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit tot een maximale oppervlakte van 50 m²;
8. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning dient te zijn;
9. het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting- en parkeersituatie ter plaatse;
10. de activiteit qua aard, omvang en uitstraling dient te passen in een woonomgeving;
11. de activiteit niet-vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer mag zijn;
1. detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikte functie en het uitsluitend betreft de verkoop van ter plaatse vervaardigde producten."
- In artikel 6 een nieuw lid 6.4 toe te voegen, luidende:
"6.4 Wijzigingsbevoegdheid"
6.4.1 wro-zone – wijzigingsgebied 2
Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 2' de bestemming wijzigen in de bestemming 'Verkeer' met dien verstande dat:
a. voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd ten behoeve van herontwikkeling winkelcentrum De Burcht, met inachtneming van het bepaalde in artikel 23, lid 23.1;
b. de planregels van de bestemming 'Verkeer' (artikel 13) van overeenkomstige toepassing zijn."
- In artikel 7, lid 7.1, onderdeel c na 'verhardingen' de zinsnede 'in de vorm van voet- en fietspaden' toe te voegen;
- In artikel 7, lid 7.1, onderdeel e na 'speelvoorzieningen' de zinsnede ' , waaronder kunstgrasvelden' toe te voegen;
- In artikel 7, lid 7.2.2, onderdeel b, te verwijderen:
"b. de hoogte van lichtmasten mag maximaal 8 meter bedragen;"
Hierdoor vernummert onderdeel "c" naar "b";
- In artikel 7 een nieuw lid 7.3 toe te voegen, luidende:
"7.3 Wijzigingsbevoegdheid"
7.3.1 wro-zone – wijzigingsgebied 3
Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 3' de bestemming wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk' met dien verstande dat:
a. een bouwvlak mag worden opgenomen;
b. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens dient minimaal 5 meter te bedragen;
c. de stedenbouwkundige kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
d. de wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige groenstructuur;
e. de nut en noodzaak van de wijziging naar de bestemming 'Maatschappelijk' is aangetoond
f. de planregels van de bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 10) van overeenkomstige toepassing zijn."



- In artikel 8, lid 8.1, onderdeel a, de zinsnede "uitsluitend" te verwijderen;
- In artikel 9, lid 9.1, onderdeel b, de zinsnede "al dan niet in gebouwde vorm" te verwijderen;
- In artikel 9, lid 9.2.1, onderdeel e, voor de zinsnede "ter plaatse" de zinsnede "uitsluitend" toe te voegen;
- In artikel 10, lid 10.1, onderdeel b, de zinsnede "voor wonen op de verdiepingen" te wijzigen in "gestapelde woningen";
- In artikel 10, lid 10.1, onderdeel c, na de zinsnede "tevens" het woord "voor" te verwijderen;
- In artikel 10, lid 10.1, onderdeel d, na de zinsnede "uitsluitend" het woord "voor" te verwijderen;
- In artikel 10, lid 10.2.1, een nieuw onderdeel e toe te voegen, luidende:
"e. het aantal woningen mag niet worden uitgebreid.";
- In artikel 10, lid 10.3, luidende:
"10.3 Ontheffing van de bouwregels"
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:
 - a. voor het wijzigen van het bouwvlak, met dien verstande dat:
 - 1. geen nieuwe bouwvlakken tot stand worden gebracht, maar uitsluitend wijzigingen van aangegeven bouwvlakken;
 - 2. de stedenbouwkundige kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - b. van het bepaalde in lid 10.2.1, onder c, voor het vergroten van het bebouwingspercentage, met dien verstande dat:
 - 1. het bebouwingspercentage met maximaal 10% wordt verhoogd;
 - 2. de stedenbouwkundige kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast."te verwijderen en te vervangen door:
"10.3 Wijzigingsbevoegdheid"
Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak wijzigen en/of het bebouwingspercentage verhogen, met dien verstande dat:
 - a. geen nieuwe bouwvlakken tot stand worden gebracht, maar uitsluitend wijzigingen van aangegeven bouwvlakken;
 - b. het bebouwingspercentage met maximaal 10% wordt verhoogd;
 - c. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 5 meter dient te bedragen;
 - d. de stedenbouwkundige kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - e. de nut en noodzaak van de uitbreiding van het bouwvlak en/of bebouwingspercentage is aangetoond."
- In artikel 12, lid 12.1, een nieuw onderdeel c toe te voegen, luidende:
"c. maatschappelijke voorzieningen uitsluitend in de vorm van buitenschoolse opvang;"
Hierdoor vernummen de onderdelen "c" tot en met "g" naar "d" tot en met "h";
- In artikel 12, lid 12.2.2, onderdeel b, de maximale hoogte van lichtmasten te wijzigen van "12" naar "15" meter;
- In artikel 12, lid 12.2.2, een nieuw onderdeel c toe te voegen, luidende:
"c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van sportbeoefening, zoals onder andere ballenvangers, mag maximaal 12 meter bedragen;"
Hierdoor vernummert onderdeel "c" naar "d";
- In artikel 12, lid 12.2.2, onderdeel d (nieuw) de zinsnede "zoals onder andere ballenvangers mag maximaal 6 meter bedragen" te verwijderen en te vervangen door "mag maximaal 3 meter bedragen";
- In artikel 12 is lid 12.3, luidende:
"12.3 Ontheffing van de bouwregels"
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:
 - a. voor het wijzigen van het bouwvlak, met dien verstande dat:
 - 1. geen nieuwe bouwvlakken tot stand worden gebracht, maar uitsluitend wijzigingen van aangegeven bouwvlakken;
 - 2. de stedenbouwkundige kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast."



te verwijderen en te vervangen door:

"12.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak wijzigen en/of het bebouwingspercentage verhogen, met dien verstande dat:

- a. geen nieuwe bouwvlakken tot stand worden gebracht, maar uitsluitend wijzigingen van aangegeven bouwvlakken;
 - b. het bebouwingspercentage met maximaal 10% wordt verhoogd;
 - c. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 5 meter dient te bedragen;
 - d. de stedenbouwkundige kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - e. de nut en noodzaak van de uitbreiding van het bouwvlak en/of bebouwingspercentage is aangetoond.";
- In artikel 13, lid 13.1, onderdeel b, de zinsnede "al dan niet in gebouwde vorm" te verwijderen;
 - In artikel 13, lid 13.1, onderdeel d, na "speelvoorzieningen" de zinsnede ", waaronder kunstgrasvelden" toe te voegen;
 - In artikel 13, lid 13.2.1, onderdeel e, voor de zinsnede "ter plaatse" de zinsnede "uitsluitend" toe te voegen;
 - In artikel 13, lid 13.2.2, onderdeel b te verwijderen:
"b. de hoogte van lichtmasten mag maximaal 8 meter bedragen;"
Hierdoor vernummert onderdeel "c" naar "b";
 - In artikel 15, lid 15.1, onderdeel a, de zinsnede "wonen" te verwijderen en te vervangen door "woningen";
 - In artikel 15, lid 15.1, onderdeel b, na de zinsnede "tevens" het woord "voor" te verwijderen;
 - In artikel 15, lid 15.2.1, onderdeel g, aan de tabel van het bebouwingspercentage een extra regel toe te voegen luidende:

patiowoningen	80%
---------------	-----

- In artikel 15, lid 15.2.2, onderdeel a de zinsnede:
"tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' een andere bouwhoogte is aangegeven"
te verwijderen en te vervangen door:
"met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)', waar het daar aangegeven maximum niet mag worden overschreden";
- In artikel 15, lid 15.2.2, onderdeel b:
"b. in aanvulling op het bepaalde onder a, is ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' de goothoogte gelijk aan de bouwhoogte;"
te verwijderen en te vervangen door:
"b. in afwijking van het bepaalde onder a, mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-patio' de bouwhoogte maximaal 3 meter bedragen en hierbij geldt dat voor de bestaande verdieping voor een oppervlakte van maximaal 42 m² de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;"
- In artikel 15, lid 15.2.2, onderdeel c:
"c. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen dient bij vrijstaande woningen minimaal 3 meter te bedragen en voor de overige woningen aan de zijde waar niet is aangebouwd aan een ander hoofdgebouw minimaal 2,5 meter en mogen slechts overschreden worden voor zover de bouwregels dit toestaan; in het geval de bestaande afstanden tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen minder bedragen dan hiervoor is aangegeven, gelden deze afstanden als minimaal te handhaven afstanden tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen;"
te verwijderen en te vervangen door:
"c. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen dient minimaal 2,5 meter te bedragen, met dien verstande dat:
 1. deze afstand slechts aan één zijde in acht dient te worden genomen;
 2. bij aaneengebouwde woningen en gestapelde woningen geen minimale afstand in acht dient te worden genomen;
 3. in afwijking hiervan voor vrijstaande woningen een afstand geldt van minimaal 3 meter;



4. in het geval de bestaande afstanden tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen minder bedragen dan hiervoor is aangegeven, gelden deze afstanden als minimaal te handhaven afstanden tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen;";
- In artikel 15, lid 15.2.2 een nieuw onderdeel d toe te voegen, luidende:
"d. het hoofdgebouw mag worden uitgebreid tot een diepte van maximaal 12 meter, met uitzondering van vrijstaande woningen waarbij de diepte maximaal 15 meter mag bedragen;";
 - In artikel 15, lid 15.2.2 een nieuw onderdeel e toe te voegen, luidende:
"e. in afwijking van het bepaalde onder d. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-bouwdiepte' de totale bouwdiepte van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 14,5 meter.";
 - In artikel 15, lid 15.2.3, onderdeel a de zinsnede "op minimaal 3 meter" te verwijderen;
 - In artikel 15, lid 15.2.3, in onderdeel b, te verwijderen:
"b. het hoofdgebouw mag aan de zijgevel worden uitgebreid met aan- en uitbouwen, waarbij geldt dat:"
Hierdoor vernummert onderdeel "1" naar "b";
 - In artikel 15, lid 15.2.3, onderdeel b (nieuw) de zinsnede "mogen" te verwijderen en te verplaatsen na de zinsnede "aan- en uitbouwen";
 - In artikel 15, lid 15.2.3, onderdelen "c" en "d" te verwijderen:
"c. het hoofdgebouw mag aan de achtergevel worden uitgebreid met aan- en uitbouwen, waarbij geldt dat:
1. de totale bouwdiepte van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen niet meer bedraagt dan 12 meter;
2. indien sprake is van een vrijstaande woning de totale bouwdiepte van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen niet meer bedraagt dan 15 meter;
d. de goothoogte mag maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning bedragen;"
Hierdoor vernummert onderdeel "e" naar "c";
 - In artikel 15, lid 15.2.4, onderdeel a, "50 m²" te vervangen door "60 m²";
 - In artikel 15, lid 15.2.4, onderdeel b, de zinsnede "op minimaal 3 meter" te verwijderen;
 - In artikel 15, lid 15.2.4, onderdeel c, de zinsnede ", met inachtneming van het bepaalde onder b.," te verwijderen;
 - In artikel 15, lid 15.2.4, onderdeel e te verwijderen:
"e. de goothoogte van aangebouwde bijgebouwen mag maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning bedragen;"
Hierdoor vernummert onderdeel "f" naar "e";
 - In artikel 15, lid 15.2.5, onderdeel a te verwijderen:
"a. carports en overkappingen dienen achter de voorgevel of het verlengde daarvan te worden gebouwd;"
Hierdoor vernummen de onderdelen "b" naar "a" en "c" naar "b";
 - In artikel 15, lid 15.2.5, onderdeel a (nieuw) de zinsnede ", met uitzondering van hoekpercelen waar de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen, mits deze erf- en terreinafscheidingen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd" te verwijderen;
 - In artikel 15, lid 15.2.5, een nieuw onderdeel "b" toe te voegen, luidende:
"b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag op hoekpercelen de hoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter bedragen, mits deze erf- en terreinafscheidingen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;"
Hierdoor vernummert onderdeel "b" (nieuw) naar "c";
 - In artikel 15, lid 15.3, onderdelen "b" en "c":
"b. lid 15.2.1, onder g, voor verhoging van het maximum bebouwingspercentage voor vrijstaande woningen tot 50%, met een maximum van 400 m²;
c. lid 15.2.1, onder g, voor verhoging van het maximum bebouwingspercentage voor twee-aaneenwoningen en geschakelde woningen tot 60%, met een maximum van 200 m²;"



te verwijderen en na vernummering van onderdeel "d" naar "c", te vervangen door:

"b. lid 15.2.1, onder g, voor verhoging van het maximum bebouwingspercentage voor vrijstaande woningen tot 50%, met een maximum van 400 m² en voor twee-aaneenwoningen en geschakelde woningen tot 60%, met een maximum van 200 m², met dien verstande dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

2. het straat- en bebouwingsbeeld;
3. de woonsituatie;
4. de verkeersveiligheid;
5. de sociale veiligheid; en
6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;"

- In artikel 15, lid 15.3, onderdeel c (nieuw) te verwijderen:

"d. lid 5.2.4, onder a, voor verhoging van het gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen tot 60 m²."

- In artikel 15, lid 15.3, drie nieuwe onderdelen c, d en e toe te voegen, luidende:

"c. lid 15.2.2 onder a, voor het verhogen van de goothoogte van het hoofdgebouw ten behoeve van de realisatie van een dakopbouw met een plat dak op woningen met een plat dak, met dien verstande dat:

1. de goothoogte maximaal 10 meter mag bedragen;
2. de dakopbouw geen grotere oppervlakte mag hebben dan 60% van de oppervlakte van het hoofdgebouw;

d. lid 15.2.3 onder c en lid 15.2.4 onder e, voor het verhogen van de maximale bouwhoogte ten behoeve van het realiseren van een verblijfsruimte op een tegen de zijgevel van het hoofdgebouw gebouwde aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw, met dien verstande dat:

1. de dakhelling gelijk is aan de dakhelling van het hoofdgebouw;
2. de extra verhoging van de bouwhoogte maximaal 1 meter mag bedragen;
3. de uitbreiding blijft onder het dakvlak van het hoofdgebouw;

e. het bepaalde onder c en d mag niet worden toegepast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-patio'."

- In artikel 15, lid 15.4, onderdeel a, de zinsnede "bedrijfswoning" te vervangen door "bedrijfs- of dienstwoning";

- In artikel 15, lid 15.4, onderdeel a, de zinsnede onder 1.:

"maximaal 50 m² van het bijgebouw voor mantelzorg mag worden aangewend, tenzij een grotere oppervlakte aan bestaande bijgebouwen aanwezig is, in welk geval maximaal 80 m² als afhankelijke woonruimte mag worden aangewend"

te verwijderen en te vervangen door:

"maximaal 60 m² van het bijgebouw voor mantelzorg mag worden aangewend";

- In artikel 15, lid 15.4, onderdeel b, onderdelen 2, 5 en 6 te verwijderen:

"2. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning dient te zijn;

5. de activiteit niet-vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer mag zijn;

6. detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikte functie en het uitsluitend betreft de verkoop van ter plaatse vervaardigde producten."

Hierdoor vernummeren de onderdelen "3" naar "2" en "4" naar "3";

- In artikel 15, lid 15.5 te verwijderen:

"15.5 Wijzigingsbevoegdheid

15.5.1 wro-zone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 2' het bouwvlak en de bouwhoogte van de gebouwen wijzigen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 20, met dien verstande dat:

- a. binnen de bestemming uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan met de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, wegen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt, zoals op het gebied van privacy, bezonning, uitzicht en dergelijke;
- c. het bouwvlak gewijzigd mag worden;
- d. er maximaal 140 extra woningen mogen worden gebouwd;
- e. de bouwhoogte maximaal 36 meter mag bedragen;



- f. voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 22, lid 22.2;
 - g. door middel van een onderzoek naar de waterhuishoudkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen. Dit onderzoek dient in overeenstemming met het waterschap tot stand te komen;
 - h. nadere toetsing plaatsvindt in het kader van archeologie;
 - i. door middel van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
 - j. uit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren mogen bestaan;
 - k. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
 - l. voldaan moet worden aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder;
 - m. voldaan moet worden aan de bepalingen uit de Wet luchtkwaliteit;
 - n. nadere toetsing plaatsvindt in het kader van externe veiligheid.”;
 - In artikel 22, lid 22.1 te verwijderen:
 “22.1 Vrijwaringszone – straalpad
 Voor zover gebouwen en andere bouwwerken, die zijn toegestaan op grond van de bestemmingsbepalingen, zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone-straalpad’, mag de bouwhoogte van de betreffende gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 20 meter bedragen.”
 Hierdoor vernummert “lid 22.2” naar “lid 22.1”.
6. het bestemmingsplan IJpelaar vast te stellen zoals dat van 5 november 2009 tot en met 16 december 2009 ter inzage heeft gelegen overeenkomstig hetgeen is aangegeven onder de punten 4 t/m 6;
7. Geen exploitatieplan voor het onder 6 genoemde plan vast te stellen.
8. De Structuurvisie IJpelaar zoals vastgesteld door de raad in maart 2004 in te trekken.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 29 april 2010,



, voorzitter.



, griffier.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de stichting Stichting WSG, gevestigd te Geertruidenberg,
appellante,

en

de raad van de gemeente Breda,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 29 april 2010 heeft de raad het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Ijpelaar" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft WSG bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 28 juli 2010, beroep ingesteld. WSG heeft haar beroep aangevuld bij brief van 25 augustus 2010.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 23 mei 2011, waar WSG, vertegenwoordigd door mr. J.M. Sintermaartensdijk, en de raad, vertegenwoordigd door A.J.J. Neele, zijn verschenen.

2. Overwegingen

Ontvankelijkheid

2.1. Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), voor zover hier van belang, kan door een belanghebbende bij de Afdeling beroep worden ingesteld tegen een besluit omtrent vaststelling van een bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

De wetgever heeft deze eis gesteld teneinde te voorkomen dat een ieder, in welke hoedanigheid dan ook, of een persoon met slechts een verwijderd of indirect belang als belanghebbende zou moeten worden beschouwd en beroep zou kunnen instellen. Om als belanghebbende in de zin van de Awb te kunnen worden aangemerkt, dient een persoon een voldoende objectief en actueel, eigen, persoonlijk belang te hebben dat rechtstreeks wordt geraakt door het bestreden besluit.

2.1.1. WSG richt zich in beroep tegen het plandeel met de bestemming "Groen" op een deel van de gronden gelegen ten noorden en ten oosten van de zorgwoningen aan de Neubourgstraat 15.

2.1.2. Ter zitting is gebleken dat WSG geen eigenaar is van gronden waarop het in het geding zijnde plandeel betrekking heeft of van gronden in de omgeving daarvan. Ook anderszins is niet gebleken dat WSG ten tijde van de vaststelling van het plan een rechtstreeks belang bij dat plandeel bezat. De omstandigheid dat WSG een samenwerkingsverband was aangegaan met de eigenaar van de gronden van de Neubourgstraat 15, Sovak, om na aankoop van dat perceel en van aanliggende gronden van de gemeente ter plaatse nieuwe zorgwoningen te realiseren, en dat in dat verband een concept-overeenkomst met de gemeente is opgesteld, maakt niet dat er een

rechtstreeks belang aanwezig is, nu deze plannen ten tijde van het bestreden besluit niet tot een koopovereenkomst hadden geleid. De door WSG gestelde schade als gevolg van het niet kunnen realiseren van de plannen, leidt niet tot het oordeel dat WSG rechtstreeks in haar belangen is geraakt nu deze door WSG gestelde schade, wat daar ook van zij, geen schade is als gevolg van het plan, maar mogelijke schade is die zijn basis vindt in de privaatrechtelijke verhouding tussen WSG en andere partijen.

Ook anderszins is niet gebleken van feiten of omstandigheden in verband waarmee zou moeten worden geoordeeld dat desondanks een objectief en persoonlijk belang van WSG rechtstreeks door het besluit zou worden geraakt.

2.2. De conclusie is dat WSG geen belanghebbende is bij het bestreden besluit als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Awb en dat zij daartegen ingevolge artikel 8.2, eerste lid, van de Wro, geen ontvankelijk beroep kan instellen. Het beroep is niet-ontvankelijk.

2.3. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart het beroep niet-ontvankelijk.

Aldus vastgesteld door mr. J.C. Kranenburg, lid van de enkelvoudige kamer,
in tegenwoordigheid van mr. R.E.A. Matulewicz, ambtenaar van staat.

w.g. Kranenburg
lid van de enkelvoudige kamer

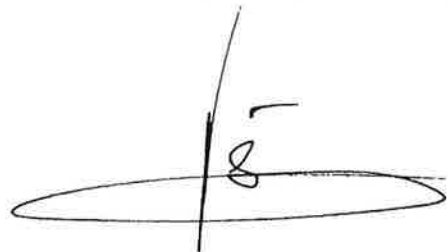
w.g. Matulewicz
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 15 juni 2011

45-715

Verzonden: 15 juni 2011

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line extending to the right.

mr. H.H.C. Visser