

Hoofdstuk 8 Communicatie

8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Procedure

8.2.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is onderhavig concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Noord-Brabant;
2. VROM-inspectie Zuid;
3. Waterschap Brabantse Delta;
4. Brandweer Midden- en West-Brabant;
5. N.V. Nederlandse Gasunie;
6. Enexis B.V.;
7. Prorail regio Zuid;
8. NV Nederlandse Spoorwegen;
9. Ziggo;
10. Brabant Water.

De instanties genoemd onder 1 tot en met 3 hebben een advies afgegeven met betrekking tot het conceptontwerp van het bestemmingsplan Heilaarpark. De instantie genoemd onder 2 heeft aangegeven dat het conceptontwerp voor de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB).

De adviezen van deze andere instanties zijn in deze paragraaf samengevat en voorzien van een reactie. De uitkomsten van het vooroverleg zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Provincie Noord-Brabant

De gemeente Breda heeft met haar notitie "Koers gezet" aangegeven een nieuwe visie te hebben op de majeure opgaven binnen de gemeente, waaronder woningbouw. Bij de provincie is niet gevraagd om een groter programma, maar om ruimte en flexibiliteit binnen de afspraken om het woningbouwprogramma te kunnen ombuigen.

De nieuwe ruimtelijke plannen met woningbouw van Breda, die sinds de notitie "Koers gezet" zijn opgesteld, waaronder onderhavig plan, geven nog geen blijk van een koerswijzing. Evenmin wordt in het plan gemotiveerd waarom dit plan niet onder deze ombuigingsoperatie valt. De provincie verzoekt om hier in het (ontwerp)bestemmingsplan nader op in te gaan.

Reactie

Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie is in de toelichting de relatie met de notitie "Koers gezet" geschetst en is gemotiveerd waarom de woningbouwplannen niet vallen onder de ombuigingsoperatie.

Waterschap Brabantse delta

De conceptwaterparagraaf is voorafgaand aan de terinzagelegging van het conceptontwerp van het bestemmingsplan aan het waterschap voorgelegd. Een aantal opmerkingen zijn helaas niet meegenomen in het conceptontwerp, zoals dit ter visie is gelegd. Het betreft een goede motivering omtrent de 'gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG)' in relatie tot de retentievoorziening voor de twee bouwlocaties.

Het opnemen in de waterparagraaf dat de retentie enkel via een knijpvoorziening gedoseerd mag worden geloosd op oppervlaktewater.

In de waterparagraaf wordt aangegeven dat de onderhoudsstrook langs de Westerparklaan niet in stand zal worden gehouden. Deze beslissing kan niet zonder overleg met en een Watervergunning van het waterschap worden genomen.

In de waterparagraaf wordt voorts gesproken over 'waterberging', terwijl hiermee de in het plangebied aanwezige 'retentie' wordt bedoeld.

In de waterparagraaf is een onjuiste kaart 'Oppervlaktewaterlichamen' opgenomen (figuur 8). Verzocht wordt deze te vervangen door de bij de vooroverlegreactie gevoegde kaart.

Op basis van het vorenstaande wordt een negatief advies in het kader van de watertoets afgegeven.

Reactie

In overleg met het waterschap is de waterparagraaf, figuur 8 en de verbeelding aangepast.

8.2.2 Inspraak

Het conceptontwerp van het bestemmingsplan Heilaarpark heeft van 3 maart tot en met 13 april 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk een inspraakreactie geven. Op de inloopmiddag op 14 maart 2011 is er mondeling het volgende opgemerkt:

1. De oude rechten voor wat betreft het Heilaarpark 4 zijn niet goed overgenomen;
2. Het rapport van Via.nl staat niet op internet;
3. Tegenover Heilaardreef 18 ligt bestratingmateriaal op gemeentegrond;
4. De ontsluiting van blok B staat onjuist op de plankaart;
5. Men vraagt zich af of bij de kruising Heilaarstraat-Heilaarpark een bord 30 kilometerzone staat en of eventueel dit ook op het wegdek kan worden aangeduid.

Voor wat betreft de mondelinge inspraakreacties 1 en 4 is geconstateerd dat deze onderwerpen niet (helemaal) juist het conceptontwerp zijn opgenomen. Dit is in het ontwerp aangepast.

Het verkeersveiligheidsonderzoek van Via.nl is op 15 maart 2011 direct beschikbaar gesteld op internet, zodat iedereen hiervan in het kader van de inspraak kennis kan nemen.

De inspraakreacties 3 en 5 zijn geen onderwerpen, die in het bestemmingsplan kunnen worden geregeld. Wel zijn deze reacties doorgegeven aan de desbetreffende functionele afdelingen.

Gedurende de inzagetermijn zijn er voorts vier (schriftelijke) inspraakreacties ontvangen.

1. A.Y. Huizinga, Heilaarpark 7
2. C.M.A. Willemars, Heilaarpark
3. Breon BV te Den Haag
4. ARAG namens mw. M.H.A.F. Franken en mw. A.A.H.M. Franken, Heilaarpark 4 en Julianalaan 18

Twee daarvan zijn per e-mail ontvangen en zijn qua inhoud gelijklopend.

Hieronder zullen deze inspraakreacties kort worden samengevat. De onderdelen die niet expliciet worden genoemd, zijn uiteraard wel bij de beoordeling van de inspraakreactie betrokken. Na de samenvatting van de reactie volgt de beoordeling.

1. en 2. Inspraakreactie A.Y. Huizinga, C.M.A. Willemars en J. Groeneveld.

De ingetekende 20 2-onder-1-kap-woningen vormen een 300% verhoging van het aantal woningen. Doordat de bouwvlakken de volledige percelen beslaan, zal er geen landgoederlijk geheel ontstaan, terwijl het huidige bestemmingsplan dat deze status dient te worden behouden, beschermd en versterkt.

De gedachte van de gemeente dat een wadi en enige bomen het karakter van landgoed rechtvaardigt is onjuist.

Het nog van toepassing zijnde bestemmingsplan laat 5 landgoederlijke villa's in een veel ruimtelijker en groener opgezet plan toe, dat wel voldoet aan de landgoederlijke criteria. De insprekers verzoeken om het conceptontwerp hierop aan te passen.

Beoordeling

Binnen het vigerende bestemmingsplan "Adriaan Klaassenstraat e.o." vastgesteld op 30 maart 2000 is voor het betreffende plandeel aangegeven dat 5 vrijstaande woningen gerealiseerd kunnen worden op zeer ruime kavels van gemiddeld 2.500 m² (inclusief ontsluiting).

Vanaf 2000 is echter gebleken dat de verkoop van grote(re) kavels in Breda stagneerde.

Deze stagnatie was dusdanig dat het niet verantwoord was om te investeren in het bouwrijp maken van de 5 grotere kavels als onderdeel van de totale ontwikkeling van landgoed Heilaar. Het langdurig braak liggen van de kavels, hetgeen tot negatieve effecten leidt voor de planontwikkeling en voor de omgeving.

In 2004 is vervolgens een prijsvraag uitgeschreven, waarbij in de randvoorwaarden is aangegeven dat voor dit plandeel de 5 kavels herverdeeld kunnen worden in 10 bouwvolumes met maximaal

20 woningen. De vrijstaande woningen, mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan, zijn omgezet naar 20 twee-onder-één kap woningen met een gemiddelde kavelgrootte van circa 440 m². De vermeerdering van het aantal wooneenheden heeft echter niet geleid tot een vergroting of aanpassing van het bouwvlak van het plandeel en er is niet ingeboet op de omliggende groene kwaliteit van het Heilaarpark.

Het plangedeelte is gelegen naast de natuurzone met de lage geluidswal langs de Westerparklaan. In de vrije ruimte tussen de uit te geven nieuwe kavels en de natuurzone worden waar mogelijk bomen geplant, waardoor er een bosplantsoen ontstaat. Dit sluit aan op het (toekomstige) landschappelijke en bosrijke karakter van het voormalige landgoed ten noorden van het betreffende plandeel. Het Heilaarpark als totaal krijgt op deze wijze een zo groen mogelijk uitstraling richting de omgeving.

3. Inspraakreactie Breon BV

In tegenstelling tot hetgeen op de inloopavond is gemeld, is het bedrijventerrein veranderd. In de nieuwe 'Staat van bedrijven' is geen sportschool/fitnessclub meer mogelijk. Ook is de meubelmakerij met beperkte particuliere verkoop uit de lijst verdwenen.

Verder heeft inspreker een kandidaat die graag een hengelsportzaak wil vestigen. Gezien de grote oppervlakte van 1.200 m², in verband met de verkoop van volumineuze goederen zoals tenten en boten, is vestiging in het centrum van Breda niet mogelijk. Graag in overleg bezien of vestiging aan de Van de Reijtstraat te Breda mogelijk is.

Beoordeling

In het nog geldende bestemmingsplan bedrijventerrein Adriaan Klaassenstraat is een inmiddels verouderde 'Staat van bedrijfsactiviteiten' opgenomen. Zo bevatte die lijst enerzijds milieucategorieën 4 en 5, die op basis van de voorschriften niet waren toegestaan. Voorts is er tussentijds van de VNG een nieuwe editie ontvangen van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' en is tevens op basis van de laatste beleidsinzichten gekeken naar welke bedrijvigheid op het bedrijventerrein langs de Ettense Baan gewenst is. Dit heeft geleid tot een nieuwe, geschoonde 'Staat van bedrijfsactiviteiten', die sportscholen uitsluit. De gemeente is van mening dat dit bedrijventerrein zich niet leent voor een dergelijke activiteit.

Een hengelsportzaak is detailhandel en hoort niet thuis op een bedrijventerrein. Een dergelijke activiteit is ook in het thans nog geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Adriaan Klaassenstraat niet toegestaan.

Daarbij kan nog wel worden opgemerkt dat de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' geen uitputtende lijst is. In het (conceptontwerp)bestemmingsplan Heilaarpark is derhalve in artikel 3.4 van de planregels een binnenplanse afwijking opgenomen, waarmee bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegelaten, die niet vermeld zijn of in principe in een hogere milieucategorie vallen, maar die door aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de (rechtstreeks) toegelaten activiteiten. Met deze planregel kan maatwerk worden geleverd, maar maakt eveneens detailhandel niet mogelijk.

4. Inspraakreactie ARAG namens mw. M.H.A.F. Franken en mw. A.A.H.M. Franken

Strijd met geldend beleid

De bouw van 100 woningen op het voormalig landgoed Heilaar is in strijd met structuurvisie Breda 2020 waarin staat dat Heilaarpark een consolidatiegebied is waar geen grootschalige verstedelijking mag worden gepland.

Beoordeling

De structuurvisie Breda 2020 is een richtinggevend beleidsdocument waarin Heilaarpark als consolidatiegebied is opgenomen. Het feit dat Heilaarpark een consolidatiegebied is, wil niet zeggen dat er geen ontwikkelingen kunnen of mogen plaatsvinden. De bouwplannen waarvoor al een vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 WRO is verleend, zijn geen grootschalige ontwikkelingen als bedoeld in de structuurvisie. Grootschalige ontwikkelingen op het abstractieniveau van de structuurvisie is bijvoorbeeld de bouw van woningen rondom Teteringen.

Het bestemmingsplan Heilaarpark past wel binnen het beleid van de structuurvisie en is ten opzichte van het voorafgaande bestemmingsplan overwegend consoliderend van aard. Slechts aan de noordzijde van het plangebied wordt een ontwikkeling waarvoor al een vrijstellingsprocedure is doorlopen, maar die nog niet onherroepelijk is, meegenomen in het bestemmingsplan.

Willekeur

In het nog vigerende bestemmingsplan is bewust gekozen om de karakteristieken van het landgoed te versterken. Daarbij is de doelstelling het woongebied sterk te maken als groene parel als tegenwicht tegen de verregaande verstedelijking.

Dit heeft geleid tot een weigering van het principeverzoek van Mw. A. Franken voor een extra woning. Reclamanten vinden het vreemd dat dit verzoek is afgewezen nu zonder nadere onderbouwing of motivering medewerking wordt verleend aan omvangrijke nieuwbouw. Er is sprake van willekeur.

Beoordeling

Bij de voorgenomen ontwikkeling van het gebied Heilaarpark is gekozen voor een evenwichtige verdeling tussen bestaand, te versterken, waardevol landschap en toekomstige woongebieden. Daarom is de toe te voegen woningbouw op compacte wijze ingepast in de minst waardevolle gebieden en wordt bestaande landschappelijke kwaliteit beschermd en versterkt.

De landschappelijke kwaliteit van het gebied Heilaarpark wordt gevormd door de combinatie van landschappelijk open gebieden en landschappelijk gesloten gebieden met bos, laan- en erfbeplanting en een relatief geringe hoeveelheid woonbebouwing.

De percelen van reclamanten liggen in één van de belangrijkste groene gebieden aan de voormalige Leursebaan (nu Heilaarpark). De percelen zijn grotendeels open weide en hebben voor een klein gedeelte een gesloten karakter met opstallen, bosschages en bomen.

Het open gedeelte van de percelen speelt een cruciale rol in de beleving van het landgoederengebied en vanaf de Leursebaan/Heilaarpark. Het vormt samen met het toekomstige landgoedpark de overgebleven ruimte die zorgt voor lucht, openheid en zichtlijnen. Deze ruimten zijn zeldzaam en dienen te worden beschermd. Daarom dient deze open ruimte gehandhaafd te worden. Dit betekent dat de landschappelijke open ruimte niet verkleind kan worden ten faveure van het gesloten karakter van de door reclamanten beoogde bebouwing. De nieuwe woning zal daarom een plek moeten krijgen binnen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming 'Woongebied'.

Strijd met motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel

De motivering en onderbouwing van het bestemmingsplan is volstrekt onvoldoende. Er is sprake van een duidelijke omslag van hetgeen met het landgoed Heilaar wordt beoogd.

Beoordeling

Ten opzichte van het bestemmingsplan Adriaan Klaassenstraat e.o. vindt er inderdaad een ontwikkeling plaats. Voor deze ontwikkeling is echter al een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19. lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) doorlopen. De verleende vrijstelling kan door een omissie in de nieuwe Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) op dit moment nog niet worden gebruikt voor het verlenen van een omgevingsvergunning en is daarom nog niet onherroepelijk. De landelijke wetgever is bezig met reparatiewetgeving. Omdat het bestemmingsplan Adriaan Klaassenstraat e.o. ouder is dan de wettelijk toegestane 10 jaar wordt thans dit bestemmingsplan opgesteld, waarin de reeds verleende vrijstelling uiteraard wordt meegenomen. In de toelichting is de motivering uit de ruimtelijke onderbouwing overgenomen. Naar aanleiding van de inspraakreacties is getracht de toelichting op bepaalde punten nog aan te vullen.

Afwatering

Er is nu reeds een probleem met een effectieve afwatering. Reclamanten vrezen dat de overlast zal toenemen. Er is in dit verband onvoldoende onderzoek verricht.

Beoordeling

Voor wat betreft de ontwikkeling op het landgoed is in het kader van de doorlopen vrijstellingsprocedure aandacht besteed aan het thema 'water'. Door het waterschap Brabantse Delta is tevens in het kader van het vooroverleg een advies afgegeven. Naar aanleiding van dit advies is de waterparagraaf 5.3 van de toelichting aangepast alsmede de verbeelding. Zo worden er op het landgoed en aan de randen er van gezorgd voor voldoende retentie van water om overlast tegen te gaan.

Cultuurhistorie

Volgens insprekers zijn de consequenties voor de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarde van de Torendreef onvoldoende onderzocht.

Op basis van het vigerende plan kunnen slechts 5 woningen op de betreffende locatie worden gerealiseerd in plaats van 20. Bovendien komen de huizen dicht op de bomen langs de dreef te staan. Er is onvoldoende aandacht geschonken aan de belangen van mw. M. Franken.

Beoordeling

De Torendreef met laanbeplanting is gelegen op voldoende afstand, circa 10 meter, van het bouwvlak en de tuinen van de ontwikkelingslocatie voor de twee-onder-een-kapwoningen. Er is derhalve geen sprake van aantasting van waarden.

In het kader van de verleende vrijstelling heeft reeds een afweging van belangen plaatsgevonden.

Hierbij is geoordeeld dat de belangen van Mw. M. Franken niet onevenredig worden geschaad door de ontwikkeling op het landgoed Heilaar.

(Verkeers)hinder

Op bladzijde 19 van het bestemmingsplan wordt simpelweg gesteld dat de ontwikkelingen niet zodanig groot zijn dat er een toename van eventuele hinder bij onwonenden wordt veroorzaakt. Het is volgens insprekers evident dat het realiseren van 100 woningen een aanzienlijke impact op de omgeving zal hebben. Te denken aan verkeershinder, parkeeroverlast en aantasting van privacy. Er is geen onderzoek verricht naar het effect van de bouwplannen hierop.

Insprekers geven aan dat wordt overwogen dat de toename van het aantal verkeersbewegingen geen onaanvaardbare verkeershinder zal opleveren en dat er voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein. Volgens de insprekers wordt dit niet onderbouwd en ontbreken bescheiden en onderzoeken.

Voor wat betreft archeologie wordt aangegeven dat de bouwclusters zijn vrijgegeven voor wat betreft archeologie, terwijl met name het bouwblok voor de 80 woningen in een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde ligt. Het is de insprekers niet duidelijk op basis van welk onderzoek dit geconcludeerd wordt.

Op bladzijde 19 van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de dichtsbijzijnde woningen op 47,5 meter van het bouwvlak voor de 80 woningen liggen en er daardoor geen onevenredige toename van privacyverlies ontstaat. Dit is volgens reclamanten onjuist. Ook is geluid duidelijk hoorbaar. Volgens de insprekers is deze stelling niet onderbouwd met een deugdelijk onderzoek.

Er is volgens insprekers, gelet op het bovenstaande sprake van strijd met het motiveringsbeginsel. Van een gedegen ruimtelijke onderbouwing is geen sprake. Er sprake van een ondeugdelijke en onevenredige belangenafweging. Slechts het realiseren van de bouwblokken staat voorop.

Beoordeling

In het kader van de vrijstellingsprocedure voor de bouw van 100 woningen op het landgoed Heilaar zijn de benodigde onderzoeken verricht, zoals akoestisch, archeologisch alsmede naar de verkeersveiligheid. Deze onderzoeken zullen als bijlage bij de toelichting worden toegevoegd aan het (ontwerp)bestemmingsplan.

Uit akoestisch onderzoek is komen vast te staan dat woningbouw op deze locatie geen probleem is, mits voor 11 van de nieuw te bouwen woningen 'Hogere grenswaarden' worden verleend. Dit is in het kader van de vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19, lid 2 WRO in 2010 reeds gebeurd.

Voor wat betreft parkeren heeft toetsing aan het gemeentelijk parkeerbeleid plaatsgevonden. Uit deze toetsing is komen vast te staan dat wordt voldaan aan de geldende parkeernormen.

Daarnaast is er door Via.nl een aanvullend onderzoek gedaan naar de verkeersveiligheid van de gekozen verkeersontsluiting. De conclusie van dit onderzoek is dat verkeersontsluiting gelet op het aantal verkeersbewegingen voldoende verkeersveilig is.

Uit het archeologisch onderzoek is gebleken dat beide bouwlocaties geen behoudenswaardige sporen bevatten en er ook geen nader onderzoek hoeft plaats te vinden. Het onderzoek is aanleiding geweest om in het kader van het bestemmingsplan voor beide locaties geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' op te nemen.

De woning van een van de insprekers is gelegen tussen de beide bouwlocaties. De afstand van de woning ten opzichte van de 80 nieuw te bouwen woningen bedraagt circa 170 meter. Dit is in een stedelijke omgeving een zeer ruime afstand, waardoor ons inziens voor betrokkene ook geen aantasting van de privacy kan ontstaan.

Het perceel van de inspreker grenst aan de oostzijde aan het plandeel voor de 20 woningen, maar wordt afgescheiden door een, in reclamants eigendom zijnde, bomenrij de Torendreef. De nieuwe woningen zullen natuurlijk een ander uitzicht geven dan de huidige situatie. Echter, ook in het nog vigerende bestemmingsplan is binnen het geprojecteerde bouwvlak bebouwing mogelijk welke het uitzicht zou doen veranderen. Gelet op het feit dat het plangebied gelegen is binnen het stedelijk gebied van Breda, is van ontoelaatbare aantasting van de privacy geen sprake.

Verkeersveiligheid

Toename aantal verkeersbewegingen leidt tot ernstige aantasting verkeersveiligheid. In het bijzonder ten aanzien van het fietspad aan de zuidkant, waarover dagelijks veel fietsers/scholieren fietsen. De notitie "Verkeersveiligheidstoets ontsluiting Landgoed Heilaar" is geen volwaardig en gedegen verkeerskundig onderzoek. De onderzoeksvraag is slechts beperkt tot de vraag of de gekozen opzet voldoende verkeersveilig is. Een integraal onderzoek waarbij ook alternatieven zijn afgewogen, heeft nooit plaatsgevonden. De aantallen zijn slechts gebaseerd op een waarneming van slechts 1 uur. Een ontsluiting via een van de aangrenzende doorgaande wegen (Baanzicht of Westerparklaan) ligt meer voor de hand, omdat deze wegen al zijn ingericht op grote hoeveelheden verkeer.

Beoordeling

In het bestemmingsplan wordt de reeds verleende vrijstelling overgenomen. Dit geldt ook voor de daarin gekozen verkeersontsluiting. Voor wat betreft de verkeersveiligheid is desondanks een aanvullend onderzoek gedaan door Via.nl naar de verkeersveiligheid van de in het kader van de verleende vrijstelling gekozen verkeersontsluiting. De conclusie van dit onderzoek is dat deze verkeersontsluiting gelet op het aantal verkeersbewegingen voldoende verkeersveilig is.

Artikel 19, lid 2 WRO

Op bladzijde 32 staat dat in het voorliggende bestemmingsplan de reeds verleende vrijstelling wordt overgenomen. Aan deze vrijstelling is geen bouwvergunning gekoppeld. Insprekers geven aan dat de procedure is stopgezet, terwijl de suggestie wordt gewekt dat de vrijstelling onherroepelijk is. Dit is volgens hen onjuist. Het kan dan ook niet zo zijn dat deze vrijstelling zonder nadere motivering en onderbouwing in het bestemmingsplan wordt overgenomen. De ruimtelijke onderbouwing in het bestemmingsplan is volstrekt onvoldoende.

Beoordeling

De al doorlopen vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19, lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is niet stopgezet. De verleende vrijstelling kan echter door een omissie in de nieuwe Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) op dit moment nog niet worden gebruikt voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. De landelijke wetgever is bezig met reparatiewetgeving. Omdat het bestemmingsplan Adriaan Klaassenstraat e.o. ouder is dan de wettelijk toegestane 10 jaar wordt thans het bestemmingsplan Heilaarpark opgesteld, waarin de reeds verleende vrijstelling uiteraard wordt meegenomen. In de toelichting is de motivering uit de ruimtelijke onderbouwing overgenomen. Naar aanleiding van de inspraakreacties is getracht de toelichting op bepaalde punten aan te vullen.

Bebouwingsmogelijkheden percelen reclamanten

In het vigerende bestemmingsplan mag binnen de percelen van reclamanten een tweetal woningen worden opgericht. Het conceptontwerp maakt hiervan geen melding meer. Op het westelijk deel van het perceel is mw. A. Franken voornemens om een woning op te richten. Van cruciaal belang is dat rechten van het oude bestemmingsplan correct worden overgenomen. Daar komt bij dat mw. Franken graag een ruimere bouwmogelijkheid wenst, hetgeen eerder is afgewezen. Gelet op de beoogde bebouwing binnen landgoed Heilaar is dit niet onredelijk. Van een gebied met open karakter is op die locatie geen sprake meer nu schuin achter het perceel bouwcluster A wordt gepland.

Beoordeling

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de rechten uit het nog vigerende bestemmingsplan Adriaan Klaassenstraat e.o. overgenomen door de bestemming 'Woongebied' waarbinnen nog één nieuwe woning mag worden gerealiseerd.

Wro-zone wijzigingsgebied

In de toelichting en de planregels ontbreekt een verduidelijking wat deze zone precies inhoudt.

Beoordeling

Deze constatering is juist. In het conceptontwerp ontbraken zowel in de toelichting als in de planregels de Wro-zone wijzigingsgebieden. Gelet op het nog vigerende bestemmingsplan Adriaan Klaassenstraat e.o. is besloten om voor wat betreft de percelen van insprekers de reeds gebouwde woning als 'Wonen' te bestemmen en daarnaast de bestemming 'Woongebied' op te nemen in verband met de woning die reeds op basis van het bestemmingsplan Adriaan Klaassenstraat e.o. mocht worden gebouwd. Voor het meer noordelijk gelegen perceel, naast Heilaarpark 64, is de Wro-zone wijzigingsgebied gehandhaafd en alsnog in de toelichting (paragraaf 6.3) en de planregels (artikel 8.5.1) opgenomen.

8.2.3 Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de tervisielegging kan iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan of onderdelen daarvan inbrengen. De zienswijzen worden samengevat en van commentaar voorzien. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college de raad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen. Gelet op dit voorstel stelt de raad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast.

8.2.4 Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.