



## Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Heilaarpark.

## Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Heilaarpark vast te stellen, een en ander overeenkomstig het bij dit voorstel behorend conceptraadsbesluit.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen.
3. Met betrekking tot de bijlage bij dit voorstel, getiteld 'Grondpositie en financiën': het bekrachtigen van de verplichting tot geheimhouding als bedoeld in artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet.

## Inleiding

Het bestemmingsplan Heilaarpark voorziet in een nieuwe bestemmingsplanregeling voor deze overwegend jonge woonwijk. De vigerende bestemmingsplannen zijn echter grotendeels ouder dan 10 jaar, hetgeen betekent dat op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een nieuw bestemmingsplan dient te worden opgesteld.

Het plangebied wordt in het westen begrensd door de woonboulevard en het bedrijventerrein IABC, in het noorden door het bedrijventerrein Heilaar-Noord, in het oosten door de woonwijk Westerpark en in het zuiden door de Ettensebaan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 juli 2011 tot en met 17 augustus 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 11 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot aanvullingen in de toelichting. Daarnaast zijn ambtshalve nog kleine wijzigingen doorgevoerd.

## Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan Heilaarpark biedt een nieuwe planologische regeling voor deze jonge woonwijk. Het bestemmingsplan gaat grotendeels uit van de bestaande situatie in het plangebied. Verder is de voor het landgoed Heilaar op 27 juli 2010 verleende vrijstelling in het bestemmingsplan vertaald.

## Uitvoering van het besluit

Zie onder het kopje 'juridisch'.

## Argumenten

1. De huidige bestemmingsregeling is verouderd. Een nieuw actueel bestemmingsplan Heilaarpark is noodzakelijk in het kader van de actualiseringplicht voor bestemmingsplannen op grond van de Wet ruimtelijke ordening.
2. Ingediende zienswijzen zijn gedeeltelijk verwerkt in het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 juli tot en met 17 augustus 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding daarvan zijn 11 zienswijzen ingediend.

### Zienswijzen

Er zijn schriftelijke zienswijzen ingediend door:

- a. A.Y. Huizinga, Heilaarpark 7 te Breda.
- b. C.A. Snoijs, Nieuwe Heilaarstraat 136 te Breda.
- c. Dhr. en mw. Goos, Heilaarpark 58 te Breda.
- d. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.
- e. Dhr. en Mw. K. en N. Lambregts, Heilaarstraat 235 te Breda.
- f. Dorpsraad Princenhage.
- g. Dhr. en Mw. A. Lambregts, Heilaardreef 30 te Breda.
- h. ARAG namens mw. M.H.A.F. Franken, Heilaarpark 4 en mw. A.A.H.M. Franken, Julianalaan 18.
- i. Fam. H.M. van de Sande, Heilaarpark 21 te Breda.
- j. Fam. Versteeg, Heilaarpark 49 te Breda.
- k. Bewoners Belangenvereniging Adriaan Klaassenstraat e.o., Heilaardreef 1 te Breda.



*Ontvankelijkheid zienswijzen*

De bovengenoemde zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en ontvankelijk.

***Historie landgoed Heilaar***

Daar alle ingediende zienswijzen betrekking hebben op het landgoed Heilaar en het daarvoor ontwikkelde bouwplan, is het van belang om in het kort de ontstaansgeschiedenis te schetsen.

De gemeente Breda heeft in 1999/2000 ter plaatse gronden verworven met als doel een modern landgoed te ontwikkelen. Op het moment van aankoop waren op de percelen aan de (noord)westzijde van het landgoed een groot kassencomplex en een loods aanwezig (zie bijlage (luchtfoto)). Op deze percelen was zeer zeker geen sprake van een groen gebied. Om de percelen te kunnen ontwikkelen is vervolgens het bestemmingsplan Adriaan Klaassenstraat e.o. opgesteld en vastgesteld.

*Geldend bestemmingsplan Adriaan Klaassenstraat e.o.*

Het bestemmingsplan "Adriaan Klaassenstraat e.o." is vastgesteld op 30 maart 2000 en voorzag voor het landgoed Heilaar al in ruime bebouwingsmogelijkheden (in de vorm van drie appartementenblokken in het noordwestelijk deel en 5 grote villa's in het oostelijk deel).

Voor het noordwestelijk deel van het landgoed is het mogelijk om gestapelde woningen, lees appartementen, tot maximaal vier bouwlagen te bouwen zonder een beperking van de bouwhoogte. Dit houdt in dat op dit moment een hoogte tot zelfs 15 meter (op basis van de Bouwverordening) is toegestaan.

Er is wel een bebouwingspercentage opgenomen van 33%, maar het maximum aantal woningen is voor wat betreft het noordwestelijk deel niet vastgelegd. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is derhalve in dit bouwvlak de realisatie van ruim 100 appartementen mogelijk.

Het (noord)oostelijk deel bevat de mogelijk tot bouw van 5 vrijstaande woningen op zeer ruime kavels van gemiddeld 2.500 m<sup>2</sup>. De op de plankaart aangeduide bouwzone omvat het gehele te bebouwen gebied.

Ook is in het vigerende bestemmingsplan de ontsluiting van het landgoed aan de zuidzijde gelegen en is op de plankaart aangegeven met een dikke zwarte pijl.

Voor dit bestemmingsplan is de destijds gebruikelijke procedure gevoerd, waarbij ook inspraak heeft plaats gevonden.

*Prijsvraag*

Vanaf 2000 is echter gebleken dat de verkoop van grote(re) kavels in Breda stagneerde. De gemeente is verantwoordelijk voor het opstellen van een uitvoerbaar plan, hetgeen geleid heeft tot kleinere kavels, als onderdeel van de totale ontwikkeling van het landgoed Heilaar. Op basis van deze constatering is besloten over te gaan tot een andere invulling van de woningbouw. Op 23 maart 2005 zijn de omwonenden middels een openbare informatieavond op de hoogte gesteld van dit voornemen. In november 2005 is vervolgens een prijsvraag uitgeschreven, met als randvoorwaarden onder meer voor het (noord)oostelijk deel van het landgoed maximaal 20 (twee-onder-een-kapwoningen) met een gemiddelde kavelgrootte van circa 440 m<sup>2</sup>. Vanaf 2005 is regelmatig contact geweest met de Bewoners belangenvereniging Adriaan Klaassenstraat e.o. (BAK) omtrent de stand van zaken rond dit project.

*Vrijstelling ex art. 19, lid 2 WRO*

Op basis van de in 2005 uitgeschreven prijsvraag is een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19, lid 2 WRO gevoerd, omdat men ten opzichte van vigerende bestemmingsplan het bouwvlak van het (noord)westelijk deel iets naar het zuidoosten wilde verschuiven, zodat aan de westzijde meer ruimte zou ontstaan voor het aan te leggen park. Verder is het aantal woningen in het (noord)oostelijk deel door kleinere kavels van 5 naar 20 toegenomen. In het kader van deze vrijstelling is naast een informatiebijeenkomst de wettelijke procedure gevolgd, waarbij alle stukken 6 weken ter inzage hebben gelegen. De meeste zienswijzen hadden betrekking op de gekozen verkeersontsluiting en de omvang van de bouwplannen.



De vrijstelling is op 27 juli 2010 verleend voor 20 terraswoningen, 32 appartementen en 28 patio-woningen in het (noord)westelijk deel en 20 twee onder één kap woningen in het (noord)oostelijk deel. Echter doordat de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking is getreden, maar deze niet is voorzien van adequaat overgangsrecht, kan van de verleende vrijstelling nog geen gebruik worden gemaakt voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Landelijk wordt hier reparatiewetgeving voor opgesteld. Echter omdat een deel van de voor het plangebied geldende bestemmingsplannen ouder zijn dan 10 jaar en daarom aan herziening toe zijn in het kader van de actualisering van alle bestemmingsplannen in Breda, is de bestemmingsplanprocedure voor Heilaarpark opgestart.

#### *Bestemmingsplan Heilaarpark*

In het thans voorliggende bestemmingsplan Heilaarpark is de verleende vrijstelling vertaald, waarbij de bouwhoogten zijn vastgelegd op 10 meter voor de 68 grondgebonden woningen en 11 meter voor het appartementencomplex, bestaande uit 32 appartementen. Het huidige bestemmingsplan Adriaan Klaassenstraat e.o. bevatte geen hoogte beperking.

Tevens is het aantal woningen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan beperkt tot 100 woningen (80 woningen in het noordwestelijk deel en 20 twee onder één kap woningen in het noordoostelijk deel). In het vigerende bestemmingsplan is het aantal woningen niet beperkt.

#### *Verkeersontsluiting*

Zoals al aangegeven onder het kopje geldend bestemmingsplan is de verkeersontsluiting altijd voorzien aan de zuidzijde van het landgoed via het bestaande Buurstedestraatje naar de hoofdaansluiting op Heilaarpark. Er heeft hierbij een integrale afweging plaats gevonden die verkeerskundig gezien wellicht niet de meest optimale oplossing is, maar een acceptabele verkeersontsluiting. Daarbij is in de afweging ook betrokken dat een directe ontsluiting op de Heilaarstraat leidt tot een ernstige vermindering van de ruimtelijke kwaliteit in het aan te leggen park. Naar aanleiding van de inspraak is een aanvullend onderzoek verricht door een extern bureau (Via.nl) naar de verkeerveiligheid op de kruisingen op de doorgaande fietsroute. Het bureau constateert dat de veiligheid niet onaanvaardbaar in het geding komt door de gekozen oplossing.

Van belang is dat bij de gekozen ontsluiting gebruik gemaakt wordt van de bestaande structuren. Door de gekozen verkeersontsluiting beperkt de verkeersdruk zich nu tot 1 punt, namelijk de aansluiting van het Buurstedestraatje op Heilaarpark.

Het plangebied wordt hierdoor omgeven door een ruime, groene parkzone welke niet doorsneden wordt met verkeerskundige constructies. Juist vanwege de uitstraling van een landgoed is het van belang om de groene rand om het plangebied te handhaven. Door deze keuze zijn de meeste zijden van het nieuwe gebouw verkeersluw, hetgeen van belang is voor de leefomgeving en het woongenot van (toekomstige) bewoners van het gebied.

#### *Behandeling zienswijzen*

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

##### **a. A.Y. Huizinga.**

De heer Huizinga herhaalt zijn inspraakreactie per e-mail ingediend op 3 maart 2011.

De 20 2-onder-1-kap-woningen vormen een 300% verhoging van het aantal woningen op grond van het nog vigerende bestemmingsplan. Het betrof bovendien 5 landhuizen i.p.v. 2-onder-1-kapwoningen.

De bouwvlakken beslaan het gehele perceel. Het karakter van het landgoed wordt beduidend minder, waar volgens het (huidige) bestemmingsplan landgoedwaarden (zoals groen, natuur en een laag bebouwingspercentage) zouden moeten worden behouden of versterkt.

De heer Huizinga verzoekt om de eerder aangegeven 5 landhuizen op te nemen.



*Beoordeling*

*Het vigerende bestemmingsplan "Adriaan Klaassenstraat e.o." vastgesteld op 30 maart 2000 voorzag voor het betreffende plandeel in de mogelijkheid tot de bouw van 5 vrijstaande woningen op zeer ruime kavels van gemiddeld 2.500 m<sup>2</sup>.*

*Vanaf 2000 is echter gebleken dat de verkoop van grote(re) kavels in Breda stagneerde. De gemeente is verantwoordelijk voor het opstellen van een uitvoerbaar plan, hetgeen geleid heeft tot kleinere kavels, als onderdeel van de totale ontwikkeling van het landgoed Heilaar.*

*Al in 2004 is daarom een prijsvraag uitgeschreven, met als randvoorwaarden dat voor dit plandeel 10 bouwvolumes met maximaal 20 woningen mogelijk werden met een gemiddelde kavelgrootte van circa 440 m<sup>2</sup>.*

*De vermeerdering van het aantal wooneenheden heeft niet geleid tot een vergroting of aanpassing van het bouwvlak voor dit bouwdeel. Ook is er geen sprake van inboeten op de kwaliteit van de omliggende, groene zone van de wijk 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 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 mogelijke uitstraling.*

*De zienswijze is derhalve ongegrond.*

**b. C.A. Snoijs.**

Indiener vraagt zich af of de 5 paarden die in Heilaarpark lopen weg moeten in verband met de bouwplannen.

*Beoordeling*

*Uit de zienswijze blijkt niet om welke paarden het gaat en waar deze paarden in het plangebied lopen. Met de indiener is telefonisch contact opgenomen. Hij gaf aan dat zowel de betreffende paarden als de grond waarop zij gestald staan niet van hem zijn.*

*Indien de paarden in verband met het bouwplan weg moeten, dan is dit het gevolg van een privaatrechtelijke aangelegenheid, die geen rol speelt in het kader van de bestemmingsplanprocedure.*

*De zienswijze is derhalve ongegrond.*

**c. Dhr. en mw. Goos.**

Indieners zijn tegen het voornoemde ontwerpbestemmingsplan omdat:

1. Het nieuwe plan voorziet in een groter aantal te bouwen rijwoningen aan de westgrens. Daardoor ontstaat een harde straatwand aan de westzijde van het Heilaarpark, waardoor het open karakter nog verder wordt ingeperkt.
2. De straatwand is ten opzichte van het vigerende plan opgeschoven in oostelijke richting waardoor de uitstraling van een rijk, solitair gelegen park als 'groene long' verder wordt aangetast.
3. De bebouwing in het nieuwe plan voorziet in hogere bebouwing waardoor het ruimtelijk effect van 'insnoering' van het park versterkt wordt.

*Beoordeling*

**Ad. 1.**

*Het vigerende bestemmingsplan "Adriaan Klaassenstraat e.o." vastgesteld op 30 maart 2000 voorzag voor het noordwestelijk plandeel in de mogelijkheid tot de bouw van gestapelde woningen, lees appartementen, tot maximaal vier bouwlagen zonder een beperking van de bouwhoogte. Het bouwvlak is gelegen op circa 65 meter van de woning Heilaarpark 60 en zo'n 70 meter van Heilaarpark 58. Er is wel een bebouwingspercentage opgenomen van 33%, maar ook het maximum aantal woningen is niet vastgelegd. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is derhalve een groot deel van de thans geplande bebouwing reeds mogelijk.*





*In het thans voorliggende bestemmingsplan Heilaarpark ligt het bouwvlak van de bestemming 'Woongebied' weliswaar dicht bij de woning Heilaarpark 60 maar is de afstand nog ruim 45 meter. Voor de woning van indieners is dit circa 50 meter. De bouwhoogte van het appartementencomplex daarentegen is in het nieuwe bestemmingsplan Heilaarpark vastgelegd op 11 meter, terwijl in het nog vigerende bestemmingsplan slechts het maximum aantal woonlagen is bepaald op 4. Dit houdt in dat op basis van het vigerende bestemmingsplan een grotere hoogte tot zelfs 15 meter op grond van de bouwverordening zou zijn toegestaan. Het thans voorliggende plan laat dus een lagere maximale hoogte toe dan het vigerende bestemmingsplan.*

*Op basis van de in 2004 uitgeschreven prijsvraag en de op 27 juli 2010 verleende vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 van de WRO is er voor gekozen om het bouwvlak voor het noordwestelijk deel van het landgoed enigszins te verschuiven en te vergroten. Voorts is naast de beperking van de maximum bouwhoogte gekozen om ook het aantal woningen voor dit deel van het plangebied te beperken tot 80. Tevens is er voor gezorgd dat om het bouwvlak heen voldoende groen gelegen is om voor het landgoed een groene uitstraling te behouden en de landschapsstructuur te versterken.*

*Ad. 2. en 3.*

*Het is juist dat het bouwvlak ten opzichte van het bestemmingsplan Adriaan Klaassenstraat e.o. enigszins in oostelijke richting is opgeschoven. Dit is mede gedaan om aan de westzijde een voldoende breedte te krijgen.*

*De bouwhoogte van het appartementencomplex bedraagt maximaal 11 meter, terwijl op basis van het vigerende bestemmingsplan voor dit plandeel geen maximum bouwhoogte is bepaald. Gelet op het maximum van vier bouwlagen en de bouwverordening kan een bouwhoogte worden gerealiseerd van 15 meter.*

*Voor de bestaande woningen, waaronder die van indieners, is in het bestemmingsplan Heilaarpark de maximale goothoogte 6 meter en de bouwhoogte 10 meter, hetgeen binnen de gemeente Breda standaard is. Dit houdt in dat de maximale bouwhoogte van het appartementencomplex op ruim 45 meter hoogte slechts 1 meter hoger is dan de maximale bouwhoogte van de bestaande woningen. Er is hierbij gekeken naar de ruimtelijke kwaliteit en de maatvoering van het tussengebied, die moet zorgen voor een vloeiende overgang tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen. Gelet op de maximale hoogte van het appartementencomplex van 11 meter is een tussenzone van 45 meter voldoende. Van insnoering is, gelet op deze afstand tussen de bebouwing, geen sprake.*

*De zienswijze is ongegrond.*

**d. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.**

Het bestemmingsplan Heilaarpark geeft voor wat betreft de daarin opgenomen bouwplannen voor 100 woningen geen blijk een koerswijziging, zoals beschreven in de beleidsnotitie 'Koers gezet'. Evenmin wordt gemotiveerd waarom de daarin opgenomen bouwplannen niet vallen onder de ombuigingsoperatie uit de beleidsnotitie 'Koers gezet'.

Het ontwerpbestemmingsplan geeft geen invulling aan de reactie op het voorontwerp en geeft niet aan hoe het woningbouwprogramma zich verhoudt tot de regionale woningbouwafspraken. Evenmin is duidelijk of de bouwplannen tegen het licht zijn gehouden om tot ombuiging te komen. Het plan is daarmee in strijd met provinciale belangen, zoals vastgelegd in artikel 12.7 van de Verordening ruimte.

**Beoordeling**

*Het vigerende bestemmingsplan "Adriaan Klaassenstraat e.o." vastgesteld op 30 maart 2000 voorzagt voor wat betreft het landgoed Heilaar al in de mogelijkheid van woningbouw. Het thans voorliggende bestemmingsplan brengt hierin geen wijziging. Voor wat betreft het noordwestelijk deel van het landgoed is op basis van het vigerende bestemmingsplan de bouw van gestapelde woningen, lees appartementen, tot maximaal vier bouwlagen mogelijk, zonder een beperking van het aantal woningen.*



*In het noordoostelijk deel van het plangebied is op basis van het vigerende bestemmingsplan de bouw van 5 vrijstaande woningen op grote kavels mogelijk. Na vaststelling van dit bestemmingsplan is in de loop der tijd gebleken dat de verkoop van grote(re) kavels in Breda stagneerde. Dit heeft er in 2004 toe geleid dat er een prijsvraag werd uitgeschreven, met als randvoorwaarden dat voor dit oostelijk deel 10 bouwvolumes met maximaal 20 woningen mogelijk werden met een gemiddelde kavelgrootte van circa 440 m<sup>2</sup> en voor het totale landgoed het woningbouwprogramma werd vastgelegd op 100 woningen.*

*Omdat het bouwplan waarvoor de prijsvraag was uitgeschreven deels niet paste binnen het vigerende bestemmingsplan is er een procedure op grond van artikel 19, lid 2 WRO gevoerd en is op 27 juli 2010 vrijstelling verleend. Doordat tussentijds de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking is getreden, maar deze niet is voorzien van adequaat overgangsrecht, kan op basis van de verleende vrijstelling (nog) geen omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend. Landelijk wordt hier reparatiewetgeving voor opgesteld.*

*Daar een groot deel van de voor het plangebied Heilaarpark geldende bestemmingsplannen ouder zijn dan 10 jaar en daarom aan herziening toe zijn in het kader van de actualisering van alle bestemmingsplannen in Breda, is de bestemmingsplanprocedure voor Heilaarpark opgestart.*

*In het thans voorliggende bestemmingsplan Heilaarpark is de verleende vrijstelling vertaald, waarbij de bouwhoogte van het appartementencomplex, bestaande uit 32 appartementen is vastgelegd op 11 meter en tevens het aantal woningen is beperkt tot 100 (80 woningen in het noordwestelijk deel en 20 twee-onder-een-kapwoningen in het noordoostelijk deel).*

*Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd, dat het woningbouwplan al grotendeels mogelijk was op basis van het vigerende bestemmingsplan en een reeds verleende vrijstelling, waardoor kan worden gesteld dat deze bouwplannen derhalve publiek- en privaatrechtelijk vastliggen.*

*De totale omvang van de al vastliggende bouwplannen binnen de gemeente Breda (waar het bouwplan voor het landgoed Heilaar onderdeel van uitmaakt) is minder dan de regionale afspraken en daarom past het bouwplan kwantitatief binnen de gemaakte afspraken.*

*Voor wat betreft de woningbehoefte is in het kader van de vrijstellingsprocedure door een plaatselijke makelaar onderzocht of aan de woningtypen die deel uitmaken van de bouwplannen ook behoefte is. Op basis van de uitkomst van dit marktonderzoek is het woningbouwprogramma vervolgens nog enigszins bijgesteld. De woningtypen die thans onderdeel uitmaken van het in het bestemmingsplan Heilaarpark opgenomen woningbouwplan voor het landgoed Heilaar betreft: 68 grondgebonden woningen (verdeeld in 28 patiowoningen, 20 terraswoningen, 20 twee-onder-een-kapwoningen) en 32 appartementen. Ook kwalitatief sluit het woningbouwprogramma aan bij de woningbehoefte in dit deel van Breda. Voor wat betreft de in het bouwplan opgenomen appartementen kan nog worden opgemerkt dat er zeker behoefte is aan appartementen in groenstedelijke en dorpse woonmilieus in Breda, dit geldt met name voor dit deel van Breda West. In de wijk Heilaarpark zijn op dit moment geen appartementen aanwezig.*

*De zienswijze is ongegrond. Wel is op basis van de zienswijze besloten om de toelichting op dit punt aan te vullen en voor de volledigheid de verleende vrijstelling met de onderliggende ruimtelijke onderbouwing alsmede het besluit hogere grenswaarden als bijlagen bij de toelichting op te nemen.*

**e. Dhr. en mw. K en N. Lambregts**

1. Indieners geven aan dat het van groot belang is dat er niet geheid wordt bij de bouw, omdat anders de kans zeer groot is dat er schade zal ontstaan aan hun monumentale boerderij uit 1650 (rijksmonument). Mocht er toch geheid worden dan willen zij dat vooraf, op kosten van de gemeente, door een deskundig bouwinspecteur de staat van hun boerderij wordt vastgelegd.
2. Indieners zijn van mening dat het logischer is dat de ontsluiting gerealiseerd wordt aan de Baanzicht, danwel tegenover restaurant Jade Garden, in plaats van de Buurstedestraat. De veiligheid moet toch belangrijker zijn dan het stedenbouwkundig plan. Het op twee plaatsen doorkruisen van het veel gebruikte fietspad door auto's, levert veel gevaar op voor de fietsers.
3. Indieners geven aan niet akkoord te gaan met de voorkeurswaarde voor geluid van 48 dB op de gevel.



*Beoordeling*

*Ad. 1.*

*Het al dan niet heien bij de realisatie van het bouwplan is geen onderwerp dat een rol kan spelen in de procedure van het bestemmingsplan, maar pas in de fase van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.*

*Daar komt bij dat niet de gemeente maar de initiatiefnemer en diens aannemer verantwoordelijk zijn voor het eventueel ontstaan van schade als gevolg van de bouwactiviteiten. De aannemer is daarvoor doorgaans ook verzekerd (CAR-verzekering).*

*Dit neemt niet weg dat dit deel van de zienswijze nadrukkelijk onder de aandacht is gebracht van de initiatiefnemer, om zodoende schade te voorkomen.*

*Ad. 2.*

*Voor het bouwplan is op 27 juli 2010 een vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 WRO verleend. In het kader van deze procedure heeft het bouwplan eveneens ter inzage gelegen en zijn zienswijzen behandeld.*

*Echter doordat de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking is getreden, maar deze niet is voorzien van adequaat overgangsrecht, kan van de verleende vrijstelling nog geen gebruik worden gemaakt voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Landelijk wordt hier reparatiewetgeving voor opgesteld. Echter omdat een deel van de voor het plangebied geldende bestemmingsplannen ouder zijn dan 10 jaar en daarom aan herziening toe zijn in het kader van de actualisering van alle bestemmingsplannen in Breda, is de bestemmingsplanprocedure voor Heilaarpark opgestart.*

*Aangezien de gemeente al in 2004 voor de onderhavige locatie door middel van een prijsvraag een iets ander bouwplan heeft ontwikkeld dan op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk was en het feit dat voor dit bouwplan in 2010 een vrijstelling is verleend, is besloten deze verleende vrijstelling en de daaraan ten grondslag liggende afwegingen te vertalen in het onderhavige bestemmingsplan. Het zou juist vreemd en inconsistent zijn indien in het bestemmingsplan de verleende vrijstelling niet zou worden opgenomen. Zowel in de verleende vrijstelling, als in het vigerende bestemmingsplan Adriaan Klaassenstraat e.o., wordt uitgegaan van een ontsluiting aan de zuidzijde.*

*Ter nadere onderbouwing en om recht te doen aan de eerdere zienswijzen is in het kader van het bestemmingsplan Heilaarpark een aanvullend onderzoek gedaan door adviesbureau Via.nl naar de verkeersveiligheid van de eerder gekozen ontsluiting. De conclusie van het onderzoek is dat deze verkeersontsluiting en de kruising met het fietspad, gelet op het aantal verkeersbewegingen, voldoende verkeersveilig is.*

*Er is derhalve geen aanleiding om terug te komen op eerder gemaakte keuze om de ontsluiting aan de zuidzijde te realiseren, zoals dit ook al in het vigerende bestemmingsplan was opgenomen.*

*Het fietspad dat ten zuiden van de plangebieden loopt, is deel van het fietspad dat loopt van de Tramsingel in Breda tot de Lage Vaartkant in Etten-Leur. Op dit fietspad hebben fietsers voorrang op het autoverkeer, behoudens het kruispunt met de Westerparklaan, dat met verkeerslichten is geregeld. Op verschillende delen wordt het fietspad reeds doorkruist, bijvoorbeeld op de Meidoornstraat waar acht zijstraten op het fietspad uitkomen. Verkeerskundig is het daarbij van belang goede constructies te maken welke zorgen voor voldoende veiligheid. Een toename van het verkeer wil niet perse zeggen dat het verkeersonveiliger wordt. Als de situatie veilig is ingericht is de kans op ongevallen minimaal. De aansluiting van het Buurstedestraatje over het fietspad naar Heilaarpark zal aangepast moeten worden voor de verwerking van het autoverkeer. Van belang is dat er een goed uitzicht is vanuit het Buurstedestraatje richting fietspad om te komen tot een veilige situatie.*

*Van belang is dat bij de gekozen ontsluiting gebruik gemaakt wordt van de bestaande structuren en dat geen nieuwe aansluiting aangelegd wordt. Door de gekozen verkeersontsluiting beperkt de verkeersdruk zich vanuit het nieuw te ontwikkelen woongebied tot 1 punt, namelijk de aansluiting van het Buurstedestraatje op het Heilaarpark.*

*Het nieuwe woongebied wordt daardoor omgeven door een ruime, groene parkzone welke niet doorsneden wordt door ontsluitingswegen en ander verkeersconstructies. Om voor het landgoed de juiste uitstraling te behouden, is het van belang om de groene rand om het plangebied te handhaven.*





*De gekozen ontsluiting is gericht op de representatieve hoofdentree. Hierdoor zijn de meeste zijden van het nieuwe woongebied verkeersluw en profiteren de toekomstige bewoners en omwonenden maximaal van het groene woongenot van het park. Het ontsluiten van het nieuwe woongebied op de Heilaarstraat zou een doorsnijding van de groene zone betekenen, waardoor het woongenot zal verslechteren en de waarde van het groen door versnippering zal verminderen.*

*Ook ontsluiting van het woongebied op het Baanzicht vormt geen optie. Een ontsluiting op het Baanzicht betekent dat er een opening in de geluidswal gemaakt dient te worden. Dit is vanwege de toename van het geluid dat dan ontstaat, zowel naar de nieuwe als de bestaande woningen, niet aanvaardbaar.*

*Het fietspad wordt overigens slechts op één punt doorkruist door een auto-ontsluiting van de nieuwe woning ontwikkeling. De ontsluiting van de 20 twee-onder-één-kapwoningen vindt plaats via dezelfde ontsluiting. De ontsluiting rechtstreeks op het fietspad betreft een langzaamverkeersontsluiting voor fietsers en voetgangers.*

**Ad. 3.**

*Voor wat betreft de voorkeursgrenswaarde voor geluid kan worden opgemerkt dat het de voorkeursgrenswaarde betreft op de gevel van de nieuw te bouwen woningen. In het kader van de eerder verleende vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 WRO zijn voor 11 woningen binnen het bouwplan op 27 juli 2010 hogere grenswaarden verleend. Dit besluit is al geruime tijd onherroepelijk. Zoals eerder aangegeven wordt thans in het bestemmingsplan Heilaarpark alleen de verleende vrijstelling vertaald.*

*De zienswijze is ongegrond.*

**f. Dorpsraad Princenhage**

De zienswijze kan als volgt worden samengevat:

1. Het plan is niet te downloaden via de gemeentelijke website. De gemeentelijke website functioneert niet goed.
2. Volgens het ontwerpbestemmingsplan kan in het noordwesten van het plangebied 80 woningen worden gerealiseerd. Het vooraanzicht van deze bebouwing heeft een breedte van 142 meter, wordt 11 meter hoog en kan een oppervlakte van ruim 8.000 m<sup>2</sup> beslaan. Dit soort bebouwing past ons inziens niet in de omgeving en is onverenigbaar met de bestaande kwaliteiten.
3. De Dorpsraad heeft twijfels bij de vraag naar appartementen. Er is in Breda een overschot aan dit type woningen. In de aangrenzende wijk Westerpark staan appartementen lang te koop en de noodzakelijke voorzieningen zijn redelijk ver weg. In het plan wordt niet gemotiveerd in welke woningbouwbehoefte wordt voorzien. Ook ontbreekt de onderbouwing waarom het vigerende bestemmingsplan wordt veranderd. Verzocht wordt om de woningvraag te onderzoeken en het bestemmingsplan hier op aan te passen.
4. Er is in de wijk regelmatig sprake van hoge waterstanden. In het conceptontwerp was uitgegaan van een onjuiste weergave van de waterlopen en in de toelichting van het bestemmingsplan zijn verschillende tegengestelde cijfers met betrekking tot de grondwaterspiegel opgenomen. De Dorpsraad vraagt zich af in hoeverre de nieuwe ontwikkeling voorziet in het oplossen van de huidige waterproblematiek en of de situatie niet verergerd.
5. Het gemotoriseerd verkeer moet om de nieuwbouwlocatie te verlaten of op te komen twee keer de snelle fietsverbinding Breda-Etten-Leur kruisen. De piek van het gebruik valt samen met het drukste moment op het fietspad. Dit is een onaanvaardbare situatie gelet op de verkeersveiligheid. Er zijn twee mogelijkheden om de bouwlocatie adequaat te ontsluiten. Een via de noordkant op het Baanzicht en de ander via het oude karrenspoor dat direct naar de Heilaarstraat tegenover Chineesrestaurant Jade Garden loopt.
6. In de beantwoording van de inspraakreacties naar aanleiding van het conceptontwerp van het bestemmingsplan Heilaarpark wordt geschermd met de stelling dat de vrijstellingsprocedure artikel 19, lid 2 WRO is doorlopen en dat deze vrijstelling zonder verdere onderbouwing overgenomen kan worden. Deze stelling is onjuist. Daarnaast zijn ten opzichte van de vrijstellingsprocedure wijzigingen aangebracht wat procedureel niet juist is. Zo zijn bouwregels aangepast, bebouwingspercentages verhoogd en aantallen te bouwen woningtypen verdwenen.





*Beoordeling*

*Ad. 1.*

*Het bestemmingsplan is gedurende de inzagentermijn zowel via de gemeentelijke website als via de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) raadpleegbaar geweest. Via de gemeentelijke website, hetgeen een extra service aan de burger is, gaat het raadplegen wel wat trager dan via de landelijke website. Daarnaast speelt ook de snelheid van de computer en de internetverbinding van de raadpleger een rol. Niet gebleken is dat de gemeentelijke website voor wat betreft het raadplegen van bestemmingsplannen niet functioneert of niet heeft gefunctioneerd.*

*Ad. 2.*

*Het vigerende bestemmingsplan "Adriaan Klaassenstraat e.o." vastgesteld op 30 maart 2000, voorzag voor het noordwestelijk plandeel in de mogelijkheid tot de bouw van gestapelde woningen, lees appartementen, tot maximaal vier bouwlagen zonder een beperking van de bouwhoogte. Het bouwvlak is weliswaar iets kleiner dan in het thans voorliggende bestemmingsplan en heeft een bebouwingspercentage van 33%. Echter er is geen maximum aantal woningen vastgelegd. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is derhalve al veel bebouwing mogelijk tot zelfs een hoogte van 15 meter, uitgaande van de aanvullende werking van de bouwverordening. Het thans voorliggende plan staat wat betreft de maximale hoogte dus een lagere hoogte toe dan het vigerende bestemmingsplan.*

*Het thans voorliggende bestemmingsplan sluit op veel punten aan bij het vigerende bestemmingsplan. Tevens wordt de hoogte beperkt tot 10 meter voor wat betreft de woningen en tot 11 meter voor wat betreft de appartementen. Ook is voor het noordwestelijk plangebied thans het maximum aantal woningen bepaald op 80.*

*Bovendien is het plangebied gelegen binnen het stedelijk gebied van Breda. Door de toe te voegen bebouwing te concentreren, blijft er ruimte over voor het park en kan de bebouwing op een goede manier ingepast worden. Bij de planvorming is sterk gestuurd op het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit, het waarborgen van de ruimtelijke samenhang op het schaalniveau van het landgoed en op het schaalniveau van de afzonderlijke plandelen.*

*Ad. 3.*

*Allereerst kan worden opgemerkt dat woningbouw in de omvang, zoals opgenomen in het thans voorliggende bestemmingsplan Heilaarpark al mogelijk was op grond van het vigerende bestemmingsplan Adriaan Klaassenstraat e.o.*

*Voor wat betreft de woningbehoefte is in het kader van de verleende vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 WRO een marktonderzoek verricht door een plaatselijke makelaar. Hieruit blijkt dat aan de in deze vrijstelling opgenomen woningtypen in dit deel van Breda behoefte is.*

*Ook kwalitatief sluit het woningbouwprogramma aan bij de woningbehoefte in dit deel van Breda. Voor wat betreft de in het bouwplan opgenomen appartementen kan nog worden opgemerkt dat er zeker behoefte is aan appartementen in groenstedelijke en dorpse woonmilieus in Breda, dit geldt met name voor dit deel van Breda West. In de wijk Heilaarpark zijn op dit moment geen appartementen aanwezig.*

*Op basis van deze zienswijze is de toelichting van het bestemmingsplan op dit onderdeel aangevuld.*

*Ad. 4.*

*Met het waterschap is overleg gevoerd over het conceptontwerp van het bestemmingsplan. Dit heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van de juiste waterlopen en de juiste cijfers omtrent de grondwaterspiegel en waterretentie. Voor wat betreft de nieuwe ontwikkelingen is bezien wat er aan retentie moet worden toegevoegd. Zowel in het noordwestelijk deel van het plangebied als in het noordoostelijk deel van het plangebied zijn extra waterbergingen gepland, waarmee voldaan wordt aan de wensen van het waterschap en wordt voldaan aan de voor de nieuwe ontwikkeling benodigde waterretentie. Voor zover er sprake is van waterproblematiek wordt deze zeker niet verergerd door de nieuwe ontwikkelingen.*



Ad. 5. en 6.

Voor de beoordeling van deze zienswijze wordt kortheidshalve verwezen naar hetgeen hieromtrent is gesteld bij de beoordeling van de zienswijze e. Ad. 2.

Aanvullend kan worden gesteld dat het juist is dat ten aanzien van de verleende vrijstelling kleine wijzigingen zijn doorgevoerd. Deze hebben betrekking op de maximale bouwhoogten binnen blok A: in de vrijstelling is voor de terraswoningen een hoogte van 9,6 meter opgenomen, in het bestemmingsplan is dit een hoogte van 10 meter. Voor het appartementsgebouw is in de vrijstelling een hoogte van ca. 10 meter opgenomen, in het bestemmingsplan is een maximale hoogte van 11 meter opgenomen. In de vrijstelling is voor bouwvlak A geen bebouwingspercentage aangegeven. In het bestemmingsplan is dit voor blok A bepaald op 70%. Voor blok B is in de vrijstelling aangegeven dat de woningen een grondvlak krijgen van ongeveer 180-190 m<sup>2</sup>.

In het bestemmingsplan is voor twee-aaneenwoningen een bebouwingspercentage opgenomen van 50%, met een maximum van 200 m<sup>2</sup>. Aan de noordzijde is het bouwvlak van blok A beperkt vergroot ten behoeve van de toegang van de parkeerkelder. Deze aanpassingen zijn van ondergeschikte betekenis, waardoor ten opzichte van de verleende vrijstelling geen extra motivering van de gemaakte keuzes nodig is.

De zienswijze is ongegrond. Wel is op basis van de zienswijze besloten om de toelichting aan te vullen en voor de volledigheid de verleende vrijstelling met de onderliggende ruimtelijke onderbouwing alsmede het besluit hogere grenswaarden als bijlagen bij de toelichting op te nemen.

**g. Dhr. en mw. A. Lambregts**

Indieners vinden dat hun straat onevenredig belast wordt. Er is veel sluiptverkeer en er wordt hard gereden. Wanneer ook de toekomstige bewoners via de Heilaardreef de wijk in en uit rijden zorgt dit voor een bovenmatig aantal verkeersbewegingen. Waarom wordt niet serieus bezien of ontsluiting via de Heilaarstraat of Baanzicht kan.

**Beoordeling**

Voor de beoordeling van deze zienswijze wordt kortheidshalve verwezen naar hetgeen hieromtrent is gesteld bij de beoordeling van de zienswijzen e. Ad. 2 en f. Ad. 5. en 6. Het tegengaan van eventueel bestaand sluiptverkeer en/of een toename hiervan maakt geen onderdeel uit van een bestemmingsplan.

De zienswijze is ongegrond.

**h. ARAG**

De zienswijze kan als volgt worden samengevat:

1. Het aantal te bouwen woningen wordt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan aanzienlijk vergroot. Het te bebouwen oppervlakte neemt toe en de aard van de bebouwing krijgt een kolossale en massieve uitstraling. Dit past niet binnen het groene en open karakter van een landgoed. Het gaat ten koste van het woongenot, de verkeersveiligheid en de waterhuishouding. De motivering en onderbouwing in het bestemmingsplan is onvoldoende om de realisering van de woningbouwlocatie te dragen. Van een deugdelijke motivering is geen sprake.
2. Het ontwerpbestemmingsplan houdt geen rekening met het beleid van de gemeente, het overschot aan appartementen en het feit dat noodzakelijke voorzieningen ver weg zitten.
3. De artikel 19, lid 2 procedure is nimmer afgerond. Er is dus geen vrijstelling verleend. Aan de artikel 19, lid 2 procedure inzake Landgoed Heilaar is geen bouwvergunning gekoppeld en heeft nooit rechtsbescherming open gestaan. Het kan dan ook niet zo zijn dat de vrijstelling als vaststaand wordt aangenomen en zonder nadere motivering in het bestemmingsplan wordt overgenomen. Er kan niet slechts volstaan worden met verwijzing naar de ruimtelijke onderbouwing van de artikel 19, lid 2-procedure. Tevens is ten opzichte van de artikel 19, lid 2 procedure enkele kleine wijzigingen doorgevoerd. Er is echter niet concreet aangeduid wat deze wijzigingen inhouden.
4. De ontsluiting van het bouwplan levert een verkeersonveilige situatie op voor scholieren en andere gebruikers van de hoogwaardige fietsverbinding tussen Etten-Leur en Breda. Dagelijks maken veel scholieren gebruik van dit fietspad. De toename van 600 bewegingen per etmaal valt samen met de drukste momenten op het fietspad. Het verkeer dat de woonwijk wil verlaten moet tweemaal het fietspad oversteken.



Dit zal leiden tot onveilige situaties. De bouwlocaties hebben gevolgen voor het kruispunt Heilaarpark met de ontsluitingsweg Landgoed Heilaar en het kruispunt Heilaarstraat – Heilaarpark.

Het onderzoek van adviesbureau Via.nl is geen volwaardig en gedegen verkeerskundig onderzoek. Het adviesbureau diende slechts aan te geven in hoeverre de gekozen opzet voldoende veilig is. Integraal onderzoek waarbij alternatieven zijn afgewogen heeft nooit plaatsgevonden, evenals deugdelijke verkeerstellingen. De aantallen zijn gebaseerd op een waarneming van slechts één uur. In de notitie wordt geconcludeerd dat een toename van 7 naar 107 woningen slechts zal leiden tot verdubbeling van het aantal verkeersbewegingen tijdens de spitsuren. Ook maakt het onderzoek onvoldoende onderscheid tussen de verschillende groepen weggebruikers.

Ontsluiting via een van de aangrenzende doorgaande wegen, zoals Baanzicht of Westerparklaan ligt meer voor de hand. De gekozen oplossing is gekunsteld. Er zijn prima alternatieven, maar die zijn nooit onderzocht of uitgewerkt.

5. De huidige wateroverlast in de wijk wordt niet onderkent. De oorspronkelijke plannen voor de afwatering van de bouwlocaties zijn gebaseerd op oude achterhaalde kaarten van de waterlopen. Indieners vrezen dat er niet serieus gekeken is naar de afwatering. Er is nu al regelmatig wateroverlast in de wijk. Voor wat betreft de retentie werd eerst uitgegaan van 1m-mv, vervolgens van 0,8 m-mv en ondanks de al bestaande problemen is nu 0,5 m-mv acceptabel. Er wordt op papier toegewerkt naar een acceptabele situatie. Als oplossing is de waterpartij ten zuiden van bouwblok B vergroot van 510 m<sup>2</sup> naar 1000 m<sup>2</sup>. De waterberging op de kaart is echter niet groter dan 800 m<sup>2</sup> en gaat ten koste van de langzaam verkeers- en calamiteitenontsluiting van cluster B.
6. Er is sprake van willekeur en geen goede ruimtelijke onderbouwing. Geenszins is gemotiveerd waarom grootschalige woningbouw als wenselijk wordt beschouwd. Nergens in het bestemmingsplan wordt voldoende concreet duidelijk gemaakt waarom nu juist hier de geplande aantallen en woningtypen wenselijk zijn.
7. Er is sprake van strijd met de structuurvisie Breda 2020. Er is namelijk sprake van grootschalige ontwikkelingen en niet van consoliderend beleid. In het voorontwerp werd in paragraaf 2.4 de beoogde woningen van het bouwplan voor bouwcluster A uitdrukkelijk vermeld. In het ontwerp ineens niet meer. Ten onrecht wordt de suggestie gewekt dat er geen grootschalige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Het ontwerp is dan ook onduidelijk en onzorgvuldig.
8. Over een lengte van 110 meter worden overhangende balkons mogelijk gemaakt. Het gehele bouwplan komt hierdoor 3 meter naar voren. Dit is een vergroting met 330 m<sup>2</sup>. In de art. 19 procedure en het conceptontwerp is hiervan geen sprake. Dit versterkt het massale karakter en doet afbreuk aan het landgoed. Dit terwijl het bebouwingspercentage voor cluster A in vergelijking met het vorige bestemmingsplan reeds is toegenomen van 33% naar 70%.
9. Het is onvoldoende duidelijk welke consequenties de bouwplannen hebben voor de oude Torendreef op het perceel van mw. Franken. De waterhuishouding wijzigt en de dreef grenst aan bouwlocatie B. Er komt meer bebouwing dicht op dit unieke landschapselement. Dit had deugdelijk onderzocht dienen te worden. Bovendien gaan de toekomstige bewoners last ondervinden van de bomen, hetgeen discussies en procedures kunnen opleveren.
10. Verder vrezen indieners een toename van hinder door verkeer, parkeren en aantasting privacy. In paragraaf 4.2 van de toelichting staat dat nu de dichtstbijzijnde woningen op een afstand van 47,5 meter van blok A zijn gelegen, er geen onevenredige toename van privacyverlies ontstaat. De indieners vinden deze conclusie onjuist. Op een dergelijke afstand is immers goed zicht op woningen en ook geluid is nog duidelijk hoorbaar. De stelling dat er geen onevenredige aantasting van de privacy plaatsvindt is niet onderbouwd.
11. Er wordt aangegeven dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is en in de beantwoording van de inspraakreactie wordt gesteld dat wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Deze stelling wordt niet nader onderbouwd en verifieerbare bescheiden of onderzoeken ontbreken.
12. Het is geenszins duidelijk op basis van welk archeologisch onderzoek geconcludeerd wordt dat de bouwlocaties zijn vrijgegeven.
13. Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd op het moment dat veel omwonenden en betrokkenen op vakantie waren en derhalve niet in staat waren kennis te nemen van de plannen. Bijvoorbeeld Scholengemeenschap Breda Unit Markenhage. Indieners achten deze handelswijze onzorgvuldig, waardoor niet alle betrokken belangen adequaat in de afweging betrokken worden.





*Beoordeling*

*Ad. 1.*

*Het vigerende bestemmingsplan "Adriaan Klaassenstraat e.o." vastgesteld op 30 maart 2000, voorzag voor het noordwestelijk deel van het plangebied in de mogelijkheid tot de bouw van gestapelde woningen, lees appartementen, tot maximaal vier bouwlagen zonder een beperking van de bouwhoogte. Er is wel een bebouwingspercentage opgenomen van 33%, maar voor wat betreft dit deel is het maximum aantal woningen niet vastgelegd. Voor wat betreft het noordoostelijk deel van het plangebied is in het vigerende plan een aantal van 5 vrijstaande woningen opgenomen.*

*Op basis van het vigerende bestemmingsplan is derhalve al een groot deel van de thans geplande bebouwing mogelijk.*

*In het thans voorliggende bestemmingsplan Heilaarpark is voor wat betreft het noordwestelijk deel de bouwhoogte van het appartementencomplex vastgelegd op 11 meter, terwijl in het nog vigerende bestemmingsplan slechts het maximum aantal woonlagen is bepaald op 4. Dit houdt in dat op basis van het vigerende bestemmingsplan een grotere hoogte tot zelfs 15 meter op grond van de bouwverordening zou zijn toegestaan. Wel is het bouwvlak ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan beperkt vergroot en is een hoger bebouwingspercentage opgenomen.*

*Het karakter van het landgoed wordt door het bouwplan, waarvoor al eerder een vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 WRO is verleend, niet aangetast. Daarbij dient te worden opmerkt dat het landgoed gelegen is binnen het stedelijk gebied van de gemeente Breda.*

*Ook heeft het bouwplan door zijn aard, omvang en ligging geen onaanvaardbare consequenties voor het woongenot, de verkeersveiligheid en de waterhuishouding. Op deze laatste punten wordt hieronder bij de verschillende gronden nog nader in gegaan.*

*Ad. 2.*

*Voor wat betreft de in het bouwplan opgenomen appartementen kan worden opgemerkt dat er zeker behoefte is aan appartementen in groenstedelijke en dorpse woonmilieus in Breda, dit geldt met name voor dit deel van Breda West. In de wijk Heilaarpark zijn op dit moment geen appartementen aanwezig. Dit is ook naar voren gekomen in een marktonderzoek uitgevoerd door een plaatselijke makelaar in het kader van de vrijstellingsprocedure.*

*Ad. 3.*

*Voor het bouwplan is op 27 juli 2010 een vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 WRO verleend. In het kader van deze procedure heeft het bouwplan eveneens ter inzage gelegen en zijn zienswijzen behandeld.*

*Echter doordat de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking is getreden, maar deze niet is voorzien van adequaat overgangsrecht, kan van de verleende vrijstelling nog geen gebruik worden gemaakt voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Landelijk wordt hier reparatiewetgeving voor opgesteld. Echter omdat een deel van de voor het plangebied geldende bestemmingsplannen ouder zijn dan 10 jaar en daarom aan herziening toe zijn in het kader van de actualisering van alle bestemmingsplannen in Breda, is de bestemmingsplanprocedure voor Heilaarpark opgestart. De verschillen tussen de verleende vrijstelling en het bestemmingsplan zijn in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is de ruimtelijke onderbouwing die behoorde bij de vrijstelling als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. Doordat de nieuwe ontwikkeling in het bestemmingsplan is opgenomen, is hiermee een nieuwe procedure gestart die voldoende rechtsbescherming biedt.*

*Ad. 4.*

*Voor de beoordeling van deze zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar hetgeen hieromtrent is gesteld bij de beoordeling van de zienswijzen e. Ad. 2 en f. Ad. 5. en 6.*

*Aanvullend kan nog worden gesteld dat het onderzoek van adviesbureau Via.nl wel een volwaardig onderzoek is, waarbij als uitgangspunt dezelfde ontsluiting is gekozen als in het vigerende bestemmingsplan en de verleende vrijstelling. Via.nl heeft de veiligheid beoordeeld. Nu daaruit blijkt dat hier geen onaanvaardbare situatie optreedt is nadere bestudering van alternatieven niet noodzakelijk.*



*Ad. 5.*

*Het waterschap heeft advies uitgebracht n.a.v. het conceptontwerp van het bestemmingsplan. Dit heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van de juiste waterlopen. Voor wat betreft de nieuwe ontwikkelingen is bezien wat er aan retentie moet worden toegevoegd. Zowel in het noordwestelijk deel van het plangebied als in het noordoostelijk deel van het plangebied zijn extra waterbergingen gepland, waarmee voldaan wordt aan de wensen van het waterschap en wordt voldaan aan de voor de nieuwe ontwikkeling benodigde waterretentie. In de oorspronkelijke plannen was bij de berekening van de benodigde waterretentie, uitgegaan van een grondwaterstand van 1 m-mv. Op verzoek van het waterschap is dit aangepast tot 0,5 m-mv. Dit betekent dat er extra waterretentie in de plannen is opgenomen. Voor zover er sprake is van waterproblematiek wordt deze zeker niet verergerd door de nieuwe ontwikkelingen.*

*Ad. 6.*

*Allereerst kan worden opgemerkt dat woningbouw in de omvang, zoals opgenomen in het thans voorliggende bestemmingsplan Heilaarpark al grotendeels mogelijk was op grond van het vigerende bestemmingsplan Adriaan Klaassenstraat e.o. Voorts is ons inziens geen sprake van grootschalige woningbouw.*

*Voor wat betreft de woningbehoefte is in het kader van de verleende vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 WRO een marktonderzoek verricht door een plaatselijke makelaar. Hieruit blijkt dat aan de in deze vrijstelling opgenomen woningtypen in dit deel van Breda behoefte is.*

*De toelichting van het bestemmingsplan is op dit onderdeel aangevuld.*

*Ad. 7.*

*In tegenstelling tot hetgeen in de zienswijze wordt aangegeven is er geen sprake van strijd met de structuurvisie Breda 2020. Hierbij moet in het oog worden gehouden dat de Structuurvisie zich beweegt op het schaalniveau van de stad. De Structuurvisie duidt daarbij richtingen voor het handelen bij het ontwikkelen of beheren van de stad. Hierbij blijft op perceelsniveau ruimte voor een op de locatie afgestemde keuze. In het onderhavige geval betekent dit dat het groen van het park een belangrijke rol speelt in de planvorming. Maar dat tevens de bestaande bouwmogelijkheden worden gerespecteerd. Het vigerende bestemmingsplan Adriaan Klaassenstraat e.o. voorzag al in een ontwikkeling in het noordelijk deel van het plangebied van het bestemmingsplan Heilaarpark, waaraan voor wat betreft het noordwestelijk deel geen maximum aantal woningen was gekoppeld. Ondanks dat er een vrijstelling verleend moest worden, omdat het uiteindelijke bouwplan mogelijk te maken, kan men niet spreken van een volledig nieuwe ontwikkeling.*

*Voorts is het aantal woningen niet dusdanig dat er gesproken kan worden van grootschalige ontwikkelingen, te meer daar een groot deel van deze ontwikkelingen al mogelijk zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan.*

*Ad. 8.*

*In verband met de stedenbouwkundige kwaliteit wordt het mogelijk gemaakt om voor wat betreft de terraswoningen balkons te realiseren, die boven de gronden met de bestemming 'groen' hangen. De terraswoningen vormen geen ononderbroken front richting het groen en juist de mogelijkheid van overhangende balkons breekt het beeld en geeft het bouwplan een speels karakter, hetgeen de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.*

*Ad. 9.*

*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.*

*Voor wat betreft de waterhuishouding kan worden opgemerkt dat in het kader van de watertoets het waterschap Brabantse Delta heeft geadviseerd. Op basis van onder meer het advies van het waterschap zijn de oorspronkelijk uitgangspunten aangepast en is extra waterretentie in de plannen. De invloed van de bouwplannen op de waterhuishouding in het gebied wordt hiermee tot een minimum beperkt, waardoor het geen invloed heeft op de laanbeplanting van de Torendreef.*

*De toekomstige kopers/bewoners van de woningen kunnen en zullen bij de aankoop van hun woning de ligging en omgeving laten meewegen. De Torendreef met zijn laanbeplanting kan, ook mede gelet op de afstand tot de perceelgrens, niet leiden tot problemen en discussies. Het zal eerder als positief element worden beoordeeld.*



*Ad. 10.*

*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 net als de verleende vrijstelling en bijbehorende ruimtelijke onderbouwing als bijlage bij de toelichting worden toegevoegd aan het 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 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 Adviesbureau 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.*

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

*Het perceel grenst aan de oostzijde aan het plandeel voor de 20 woningen, maar wordt afgescheiden door een bij indienster in 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.*

*Ad. 11.*

*Op basis van de gemeentelijke bouwverordening dient er bij een bouwplan voldoende parkeergelegenheid (op eigen terrein) te worden gerealiseerd. Daarnaast zijn in de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda, zoals vastgesteld op 10 september 2004, de normen voor de diverse functies en typen bebouwing vastgelegd. In artikel 18, lid 1 van het bestemmingsplan wordt naar deze Nota verwezen.*

*Verder heeft de gemeente met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten. Ook op basis van deze overeenkomst dient de ontwikkelaar te zorgen voor voldoende parkeerplaatsen bij de te realiseren woningen.*

*Ad. 12.*

*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.*

*Ad. 13.*

*Het bestemmingsplan is al eerder als conceptontwerp onderwerp van inspraak geweest, zodat een ieder kennis heeft kunnen nemen van de inhoud en een inspraakreactie heeft kunnen geven. Van de Scholengemeenschap Markenhage is in dit kader niets ontvangen.*

*Daar komt bij dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en tegenwoordig ook digitaal raadpleegbaar is. Verder kan men zo nodig zelfs per e-mail zienswijze indienen.*

*Voor wat betreft de belangen van de scholengemeenschap kan tot slot nog worden opgemerkt, dat in de zienswijzen van en namens de omwonenden de verkeersveiligheid van de scholieren vaak genoemd is, zodat dit belang ook wordt meegewogen in de beslissing omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.*

*De zienswijze is ongegrond. Wel is op basis van de zienswijze besloten om de toelichting op dit punt aan te vullen en voor de volledigheid de verleende vrijstelling met de onderliggende ruimtelijke onderbouwing alsmede het besluit hogere grenswaarden als bijlagen bij de toelichting op te nemen.*





**i. Fam. H.M. van de Sande**

Indieners vinden de ontsluiting van de te realiseren woningen via de straat Heilaarpark (voorheen Buurstedestraat) gevaarlijk. Met name het te kruisen fietspad zorgt voor gevaarlijke situaties. Er zou een onafhankelijk onderzoek zijn uitgevoerd. Indieners vragen zich af of het onderzoek openbaar is en voor de bewoners ter inzage ligt/komt. Indieners vinden een toe- en uitrit aan de Heilaarstraat danwel Baanzicht beter.

*Beoordeling*

*Voor de beoordeling van deze zienswijze wordt kortheidshalve verwezen naar hetgeen hieromtrent is gesteld bij de beoordeling van de zienswijzen e. Ad.2 en f. Ad. 5. en 6.*

*De zienswijze is ongegrond.*

**j. Fam. Versteeg**

De zienswijze kan als volgt worden samengevat:

1. Niet bekend is of de vrijstelling ex artikel 19, lid 2 verleend is. De ingediende bezwaren zijn afgedaan met de term voldoende of onvoldoende, zonder dat duidelijk is welke norm wordt gehanteerd.
2. Het bebouwingspercentage wordt zonder toelichting verhoogd van 33% naar 70%. De commissie architectuur & stedenbouw vond het basisconcept van Maas Jacobs in januari 2006, ondanks dat het paste binnen de randvoorwaarden, niet passen binnen de landgoedgedachte. Indieners vinden de hoeveelheid bebouwing buiten proporties, zeker wanneer de balkons een aanzienlijk deel richting het zuiden komen.
3. Het cluster A verschuift 32,5 meter naar het zuidoosten en gedeeltelijk komt te liggen in het volgens het vigerende bestemmingsplan gedeelte van het Open landgoedzone.
4. Indieners twifelen aan de huidige financiële status van de ontwikkelaar Schipperen BV.
5. Het bestaande Heilaarpark (65 woningen) wordt uitgebreid met circa 100 woningen en 600 verkeersbewegingen. De huidige infrastructuur is hier niet op ingericht, met name het tweemaal kruisen van het fietspad aan de zuidkant, waar dagelijks veel scholieren gebruik van maken, is een dreiging voor de veiligheid. Te meer daar de piek van verkeersbewegingen gelijk vallen, er sprake is van sluipverkeer en men zich slecht houdt aan de snelheidsbeperking van 30 km/uur.

*Beoordeling*

*Ad. 1.*

*Voor het bouwplan is een vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 WRO verleend. In het kader van deze procedure heeft het bouwplan eveneens ter inzage gelegen en zijn zienswijzen behandeld. Echter doordat de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking is getreden, maar deze niet is voorzien van adequaat overgangsrecht, kan van de verleende vrijstelling nog geen gebruik worden gemaakt voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Landelijk wordt hier reparatiewetgeving voor opgesteld. Echter omdat een deel van de voor het plangebied geldende bestemmingsplannen ouder zijn dan 10 jaar en daarom aan herziening toe zijn in het kader van de actualisering van alle bestemmingsplannen in Breda, is de bestemmingsplanprocedure voor Heilaarpark opgestart.*

*In het vrijstellingsbesluit worden de termen voldoende of onvoldoende niet genoemd.*

*Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is besloten om de verleende vrijstelling en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing als bijlagen bij de toelichting op te nemen in het bestemmingsplan.*

*Ad. 2.*

*Het vigerende bestemmingsplan "Adriaan Klaassenstraat e.o." vastgesteld op 30 maart 2000 voorzag voor het betreffende plandeel in de mogelijkheid tot de bouw van gestapelde woningen, lees appartementen, tot maximaal vier bouwlagen zonder een beperking van de bouwhoogte. Verder is in dit bestemmingsplan een bebouwingspercentage opgenomen van 33%, maar het maximum aantal woningen voor het betreffende plandeel is niet vastgelegd.*

*Het bebouwingspercentage is verhoogd, omdat het vigerende plan uitgaat van de bouw van drie appartementenblokken, terwijl in het onderhavige bestemmingsplan meer dan de helft uit grondgebonden woningen bestaat. Dit leidt automatisch tot een hoger bebouwingspercentage.*



*In het thans voorliggende bestemmingsplan Heilaarpark wordt de bouwhoogte van het appartementencomplex vastgelegd op 11 meter, terwijl in het nog vigerende bestemmingsplan slechts het maximum aantal woonlagen is bepaald op 4. Op basis van de bouwverordening zou daardoor een bouwhoogte van 15 meter toegestaan zijn. Het thans voorliggende plan is wat betreft de maximale hoogte dus beter dan het vigerende bestemmingsplan.*

*Verder wordt voor dit plandeel in het bestemmingsplan Heilaarpark het aantal woningen beperkt tot 80, terwijl in het vigerende bestemmingsplan dit aantal niet beperkt is.*

*Het advies van de commissie architectuur & stedenbouw uit 2006 heeft geen betrekking op het thans voorliggende bouwplan.*

*Het karakter van het landgoed wordt door het bouwplan niet aangetast. Daar komt bij dat een groot deel van de bouwplannen, zoals hierboven beschreven al mogelijk is op grond van het vigerende bestemmingsplan. Voorts kan worden opmerkt dat het landgoed gelegen is binnen het stedelijk gebied van de gemeente Breda en de opzet van het bouwplan als passend op de locatie kan worden gekwalificeerd.*

*In verband met de stedenbouwkundige kwaliteit wordt het mogelijk gemaakt om voor wat betreft de terraswoningen balkons te realiseren, die boven de gronden met de bestemming 'groen' hangen. De terraswoningen vormen geen ononderbroken front richting het groen en juist de mogelijkheid van overhangende balkons breekt het beeld en geeft het bouwplan een speels karakter, hetgeen de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.*

Ad. 3.

*Het is juist dat het bouwvlak ten opzichte van het bestemmingsplan Adriaan Klaassenstraat e.o. enigszins in oostelijke richting is opgeschoven. Dit is mede gedaan om aan de westzijde een voldoende breedte te krijgen voor het park. Voor wat betreft het tussengebied is gekeken naar de ruimtelijke kwaliteit en de maatvoering, die moet zorgen voor een vloeiende overgang tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen. Gelet op de maximale hoogte van het appartementencomplex van 11 meter is een tussenzone van 45 meter voldoende. Van insnoering is, gelet op deze afstand tussen de bebouwing, geen sprake.*

Ad. 4.

*In het kader van het bestemmingsplan dient te worden gezien of het plan (economisch) uitvoerbaar is. De betreffende gronden zijn in eigendom van de gemeente. De bouwplannen die zijn ontwikkeld voor de locatie voorzien in woningbouwbehoefte van de stad tot 2020, zoals ook is vastgelegd in het beleidsdocument 'Koers gezet' en waarover afspraken zijn gemaakt in regionaal verband. Het bestemmingsplan beperkt zich tot de planologische afweging ten aanzien van het gebruik van gronden. Daarbij wordt enkel de economische uitvoerbaarheid getoetst. De financiële status van een specifieke ontwikkelaar is daarbij niet van betekenis.*

Ad. 5.

*Voor de beoordeling van deze zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar hetgeen hieromtrent is gesteld bij de beoordeling van de zienswijzen e. Ad. 2 en f. Ad. 5. en 6.*

**k. Bewoners Belangenvereniging Adriaan Klaassenstraat e.o.**

De zienswijze kan als volgt worden samengevat:

1. de artikel 19, lid 2 procedure is niet doorlopen en mag daarom niet als vaststaand worden aangenomen. Bovendien is de vrijstelling niet voorzien van een deugdelijke onderbouwing. De zienswijze tegen de vrijstelling zijn onverminderd van kracht.
2. Indieners kunnen zich niet vinden in de wijzigingen te opzichte van het bestemmingsplan Adriaan Klaassenstraat e.o. De verruiming ten opzichte van dit plan, toename bebouwing (+ 350%), de aard van de bebouwing zorgen voor een wijziging van het karakter van de wijk, als groen buffer tussen de Vinexwijk Westerpark en het industrie en winkelgebied. Deze wijziging leidt tot aantasting van het woongenot, toenemende verkeershinder, parkeeroverlast en aantasting van privacy. Hierdoor is er sprake van planschade.
3. De enige reden voor de gemeente is van economische aard. Er zijn twijfels aan de opname capaciteit van de woningen op de markt. Met name het vervangen van de vrijstaande woningen door twee onder een kap woningen lijkt juist tegenstrijdig met de huidige markt.



4. De verkeersveiligheid baart de belangenvereniging zorgen. Met name de ontsluiting via het fietspad. Zien graag een ontsluiting langs de Baanzicht of de Heilaarstraat.

*Beoordeling*

*Ad. 1.*

*Voor de beoordeling van deze zienswijze wordt kortheidshalve verwezen naar hetgeen hieromtrent is gesteld bij de beoordeling van de zienswijze j. Ad. 1.*

*Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is besloten om de verleende vrijstelling en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing als bijlagen bij de toelichting op te nemen in het bestemmingsplan.*

*Ad. 2.*

*Voor de beoordeling van deze zienswijze wordt kortheidshalve verwezen naar hetgeen hieromtrent is gesteld bij de beoordeling van de zienswijzen a. en c. Ad. 1. Mogelijke planschade ontstaat pas bij onherroepelijkheid van het bestemmingsplan. Pas daarna is het mogelijk een planschadeverzoek in te dienen.*

*Ad. 3.*

*Voor wat betreft de woningbehoefte is in het kader van de vrijstellingsprocedure door een plaatselijke makelaar onderzocht of aan de woningtypen, die deel uitmaken van de bouwplannen ook behoefte is. Op basis van de uitkomst van dit marktonderzoek is het woningbouwprogramma vervolgens nog enigszins bijgesteld. Uit het onderzoek is gebleken dat ook aan twee-onder-een-kapwoningen op ruime kavels behoefte is.*

*Ad. 4.*

*Voor de beoordeling van deze zienswijze wordt kortheidshalve verwezen naar hetgeen hieromtrent is gesteld bij de beoordeling van de zienswijzen e. Ad. 2 en f. Ad. 5. en 6.*

## **Afwegingen**

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

## **Juridisch**

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

## **Financieel**

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

*Conclusie*

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





### **Communicatie**

#### *Communicatie tot nu toe*

Het ontwerpbestemmingsplan Heilaarpark 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.

#### *Communicatie vanaf nu*

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

Burgemeester en wethouders van Breda ,

, burgemeester.

, secretaris.

### **Bijlagen**

Ligt ter inzage:

- Bestemmingsplan Heilaarpark
- Luchtfoto landgoed Heilaar



De raad van de gemeente Breda;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

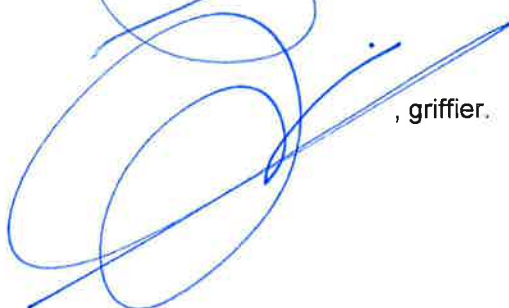
**besluit:**

1. Om zienswijzen a. tot en met k. ongegrond te verklaren;
2. tot de volgende wijzigingen in de toelichting:
  - de motivering met betrekking tot de verkeerssituatie is uitgebreid;
  - naar aanleiding van de zienswijze van de provincie Noord-Brabant is de motivering met betrekking tot de stedelijke programmering aangepast en aangevuld;
  - de verschillen tussen de artikel 19, lid 2 WRO vrijstelling en het bestemmingsplan zijn opgenomen;
  - de, in overleg met de eigenaar van het perceel, wijziging van het bouwvlak van een nog te bouwen woning in het middengebied is beschreven.
3. tot de volgende wijzigingen in de bijlagen bij de toelichting:
  - de op 27 juli 2010 verleende vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 WRO met de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd;
  - het verkeersonderzoek van Via.nl is toegevoegd.
4. tot de volgende wijzigingen in de planregels:
  - aan artikel 9.2.1. is een nieuw lid e toegevoegd luidende:  
*'uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag een parkeergarage worden gebouwd, met een bouwhoogte van maximaal 1 meter';*
5. tot de volgende wijzigingen op de verbeelding:
  - op de verbeelding is het noordwestelijk deel van het plangebied in de bestemming 'Woongebied' binnen het rechtse deel bouwvlak de aanduiding 'Parkeergarage' (PG) toegevoegd om de geplande ondergrondse parkeergarage mogelijk te maken;
  - in het middengebied is het bouwvlak van een nog te bouwen vrijstaande woning, in overleg met de eigenaar van het perceel, aangepast.
6. Bestemmingsplan Heilaarpark, met inachtneming van het gestelde onder 2 t/m 5, vast te stellen.
7. Voor het bestemmingsplan Heilaarpark geen exploitatieplan vast te stellen.
8. Met betrekking tot de bijlage bij dit voorstel, getiteld 'Grondpositie en financiën' de verplichting tot geheimhouding als bedoeld in artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet te bekrachtigen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 10 november 2011



, voorzitter.



, griffier.

AFDELING  
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

M.H.A.F. Franken en A.A.H.M. Franken, beiden wonend te Breda,  
appellanten,

en

de raad van de gemeente Breda,  
verweerder.



### Procesverloop

Bij besluit van 10 november 2011 heeft de raad het bestemmingsplan "Heilaarpark" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben M.H.A.F. Franken en A.A.H.M. Franken beroep ingesteld.

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 3 september 2012, waar M.H.A.F. Franken en A.A.H.M. Franken, vertegenwoordigd door C.P.A. van Hulten en mr. L.A.M.R. Bormans, en de raad, vertegenwoordigd door drs. J.A.F. Koning, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

### Overwegingen

1. Het plan voorziet onder meer in twee woonclusters, waar in totaal 100 wooneenheden kunnen worden gebouwd in een parkachtige omgeving.
2. M.H.A.F. Franken, die aan het Heilaarpark 4 woont, en A.A.H.M. Franken, die eigenaar is van een naastgelegen perceel, betogen dat de raad ten onrechte de plandelen met de bestemming "Woongebied" ten westen (hierna: plandeel A) en ten oosten (hierna: plandeel B) van hun percelen heeft vastgesteld, omdat is voorzien in te ruime bouw mogelijkheden. Hiertoe voeren zij aan dat de vrijstellingsprocedure ingevolge artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO) niet was afgerond en deze ontwikkelingen derhalve niet zonder meer konden worden verwerkt in het plan. Voorts tast de uitbreiding van de bebouwing het groene karakter van het landgoed onaanvaardbaar aan en is niet onderbouwd dat aan deze woonbebouwing behoefte bestaat, nu de marktomstandigheden zijn veranderd. Verder is het plan in strijd met de structuurvisie Breda 2020 vastgesteld, omdat er geen sprake is van consoliderend beleid. Voorts betogen zij dat de waterparagraaf gebreken vertoont, waardoor de wateroverlast zal toenemen. Ook voeren zij aan dat de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden van de Torendreef zullen worden aangetast en vrezen zij een aantasting van de verkeersveiligheid. Tot slot vrezen zij voor een aantasting van hun woon- en leefklimaat en stellen zij dat er verkeershinder en parkeerproblemen zullen ontstaan.
3. De raad stelt zich op het standpunt dat bebouwing in deze omvang grotendeels al mogelijk was op grond van het vorige plan "Adriaan Klaassenstraat e.o." uit 2000. Daarnaast is de behoefte aan deze woningen voldoende onderbouwd door middel van een recent marktonderzoek. Verder is het plan niet in strijd met de structuurvisie Breda 2020 en blijkt uit een onderzoek naar de verkeersveiligheid van de ontsluiting

ontsluiting aan de zuidzijde van het landgoed Heilaar dat de verkeersontsluiting en de kruising met het fietspad veilig zijn. Naar aanleiding van het advies van het waterschap Brabantse Delta is het plan aangepast en er is geen ernstige wateroverlast in het plangebied te verwachten. Ten slotte stelt de raad dat het plan niet tot aantasting van de waarden aan de Torendreef zal leiden en ook geen ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat met zich zal brengen.

4. Ingevolge artikel 9, lid 9.2.1, onder b en f, en lid 9.2.2, onder c, van de planregels, gelezen in samenhang met de verbeelding, mogen op de gronden van plandeel A maximaal 80 wooneenheden en een parkeergarage worden gebouwd en geldt een bebouwingspercentage van 70 en een maximale bouwhoogte van 10 meter bij de wooneenheden en 11 meter bij de parkeergarage.

Ingevolge artikel 9, lid 9.2.1, onder b, en lid 9.2.2, onder c, gelezen in samenhang met de verbeelding, mogen op de gronden van plandeel B maximaal 20 wooneenheden worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 10 meter.

4.1. Over de in dit plan verwerkte vrijstelling van 27 juli 2010 voor het bouwen van ongeveer 100 woningen, overweegt de Afdeling, onder verwijzing naar haar uitspraak van 23 december 2009, in zaak nr. 200903624/1/H2 ([www.raadvanstate.nl](http://www.raadvanstate.nl)), dat uit artikel 9.1.10, eerste lid, van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening en artikel 49, vijfde lid, van de Woningwet, zoals dat luidde ten tijde van belang, volgt dat voor zover een vrijstelling was vereist om een bouwvergunning voor een project te kunnen verlenen, de vrijstelling niet zelfstandig voor beroep vatbaar was. Nu vast staat dat op basis van deze vrijstelling geen bouwvergunningen zijn verleend, bestond er geen eerdere mogelijkheid tegen de voorziene ontwikkelingen in beroep te komen. Anders dan in de situatie waarbij een bestemmingsplan de exacte vertaling betreft van hetgeen reeds is geregeld in een in rechte onaantastbare vrijstelling en bouwvergunning, kan daarom hetgeen in deze vrijstelling was opgenomen en is overgenomen in dit plan ten volle aan de orde komen in deze procedure.

Voor zover de raad er op wijst dat dit plan ten opzichte van het vorige plan "Adriaan Klaassenstraat e.o." slechts voorziet in betrekkelijk geringe wijzigingen in de bouw mogelijkheden, overweegt de Afdeling dat dit niet met zich brengt dat uitsluitend deze wijzigingen aan de orde zijn, nu tegen het gehele plan rechtsmiddelen konden worden aangewend. Overigens merkt de Afdeling op dat bedoelde bouw mogelijkheden ook nog niet zijn benut.

4.2. Het betoog dat het plan in strijd met het gemeentelijke beleid is vastgesteld faalt. Volgens de structuurvisie Breda 2020 is het Heilaarpark een consolidatiegebied. Hierbij staan de instandhouding en het beheer van de grote ruimtelijke en functionele diversiteit en de huidige kwaliteit van woonmilieus voorop en wordt kritisch gekeken naar de ontwikkelingen die een inbreuk plegen op deze kwaliteit. Bij gewenste functieveranderingen in consolidatiegebieden zijn ontwikkellocaties niet uitgesloten, maar aan groene verbindingen wordt veel belang gehecht. Uit paragraaf 2.4 van de

plantoelichting volgt dat het park op het landgoed een belangrijke rol speelde in de planvorming, maar dat tevens de bestaande bouw mogelijkheden werden gerespecteerd. Parallel aan de woningbouwontwikkeling zal geïnvesteerd worden in het landschap door aanleg van een openbaar park. De raad heeft dan ook terecht gesteld dat het plan niet in strijd is met de structuurvisie.

4.3. Het betoog dat niet aannemelijk is dat er behoefte zal zijn aan de voorziene woningen faalt eveneens. De raad heeft zich voor de behoefte aan de woningen gebaseerd op de marktrapportage "Landgoed Heijlaer" van 15 september 2009 en de aanvulling daarop van 10 maart 2011. Hieruit volgt dat het plan goed aansluit bij de vraag in de markt in dit deel van Breda. De behoefte ziet daarnaast op de hele planperiode, waarbinnen de huidige marktomstandigheden geen gegeven zijn. Voorts maakt het plan diverse woningtypen mogelijk, waardoor een keuze kan worden gemaakt voor een woningtype dat goed aansluit bij de vraag. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de behoefte aan de voorziene woningen voldoende is aangetoond.

4.4. Het betoog over de toename van wateroverlast slaagt evenmin. Ingevolge artikel 3.1.6, eerste lid, onder b, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) dient in de plantoelichting een beschrijving te worden neergelegd van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding, de zogenoemde waterparagraaf. In paragraaf 5.3 van de plantoelichting is daarin voorzien. Na overleg met het waterschap Brabantse Delta is het plan gewijzigd en vervolgens heeft het waterschap positief geadviseerd. Uit de waterparagraaf volgt dat is voorzien in voldoende retentiecapaciteit om de hoeveelheid extra verhard oppervlak te compenseren. Niet aannemelijk is gemaakt dat de waterparagraaf zodanige gebreken vertoont dat de raad zich hier niet op heeft mogen baseren en dat het plan in strijd met artikel 3.1.6, eerste lid, onder b, van het Bro is vastgesteld.

4.5. De Afdeling overweegt voorts dat de raad bij de keuze van de ontsluiting van het plangebied een afweging moet maken van alle betrokken belangen bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beoordelingsvrijheid. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in die afweging te worden meegenomen. Uit de "Notitie verkeersveiligheidstoets ontsluiting landgoed Heijlaer" van 21 december 2010 (hierna: verkeersnotitie) volgt dat de ontsluiting van het Heilaarpark en de kruising met het fietspad op het Heilaarpark niet als onveilig aangemerkt kunnen worden. Voorts is gebleken dat ontsluiting van het nieuwe woongebied op de Heilaarstraat een doorsnijding van de groene zone zou betekenen, waardoor deze zone zou versnipperen. Daarnaast zou een ontsluiting van het woongebied op het Baanzicht betekenen dat een onwenselijke opening in een geluidswal zou moeten worden gemaakt. Tot slot zou een ontsluiting van het woongebied op de Westerparklaan gezien de reeds bestaande ontsluitingen hierop voor een te grote toename van verkeersstromen op deze weg leiden. Gelet op het voorgaande heeft de raad de voorgestelde

alternatieven voldoende in zijn afweging betrokken en heeft hij deze in redelijkheid kunnen afwijzen.

4.6. Uit de verkeersnotitie volgt dat de voorziene woningen zullen worden ontsloten op de bestaande ontsluitingsweg en dat dit een toename van ongeveer 600 motorvoertuigbewegingen per etmaal met zich zal brengen. De conclusie van de verkeersnotitie is dat deze weg het extra verkeer kan verwerken en dat kan worden voorzien in een verkeersveilige situatie. Niet aannemelijk is gemaakt dat deze notitie zodanige onjuistheden bevat dat de raad zich hier niet op heeft mogen baseren.

Voorts heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat voldoende parkeerplaatsen zijn voorzien en dat geen ernstige parkeeroverlast is te verwachten. Daarbij is van belang dat de bestemming "Woongebied" voorziet in parkeren en ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" kan worden voorzien in een parkeergarage.

Evenmin is aannemelijk gemaakt dat de voorziene bebouwing een ernstige aantasting van het bestaande groene karakter van het gebied met zich zal brengen. Daarbij is van belang dat de woningen zijn voorzien op gronden die thans braak liggen en dat het parkachtige deel van het plangebied in hoofdzaak conserverend is bestemd. Voorts is van belang dat de laanbeplanting aan de Torendreef kan worden gehandhaafd en de bebouwing niet zal leiden tot een aantasting hiervan.

Over de gestelde aantasting van het woon- en leefklimaat wordt overwogen dat de afstand van de woning van M.H.A.F. Franken tot het bouwvlak van plandeel A ongeveer 130 meter is. De afstand tot het bouwvlak van plandeel B is ongeveer 30 meter. Voorts wordt het perceel gescheiden van plandeel B door de Torendreef en een groenstrook. Het perceel van A.A.H.M. Franken ligt naast voormelde woning en op ongeveer even grote afstand van de bestreden plandelen. Gelet hierop en de maximale bouwhoogten heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt gesteld dat een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat zich niet zal voordoen.

Gelet op het voorgaande heeft de raad in redelijkheid meer gewicht kunnen toekennen aan het belang bij de woningbouw dan aan de belangen van M.H.A.F. Franken en A.A.H.M. Franken.

5. In hetgeen is aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de bestreden plandelen strekken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is ongegrond.

6. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.



Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. M.G.J. Parkins-de Vin, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R. Kegge, ambtenaar van staat.

w.g. Parkins-de Vin  
lid van de enkelvoudige kamer

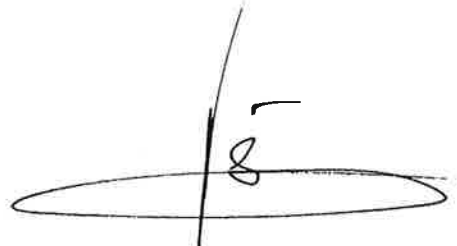
w.g. Kegge  
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 24 oktober 2012

459-758.

Verzonden: 24 oktober 2012

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

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

mr. H.H.C. Visser