

HOOFDSTUK 7 Communicatie

7.1 Inleiding

In de Wro is de te volgen wettelijke procedure voor het bestemmingsplan vastgelegd. Als eerste wordt een concept-ontwerpbestemmingsplan opgesteld. In dat stadium vindt ook het wettelijke vooroverleg plaats met instanties als waterschap, diensten van het Rijk en provincie en de inspraak (paragraaf 7.2.1 en 7.2.2). Indien dit traject is afgerond, start de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan (paragraaf 7.2.3).

7.2 Procedure

7.2.1 Vooroverleg

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

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, provincie Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch;
2. Waterschap Brabantse Delta, Breda;
3. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Rijkswaterstaat, dienst Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch;
4. Ministerie van Defensie, DVD, Directie Zuid, Tilburg;
5. Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, regio Zuid, Amersfoort;
6. N.V. Nederlandse Gasunie, Waddinxveen;
7. Brabant Water, Breda;
8. Brabantse Milieufederatie, Tilburg;
9. Brandweer Midden en West-Brabant, Pro-actie en Preventie, Tilburg;
10. Kamer van Koophandel West-Brabant, Breda;
11. KPN Operations Vaste Net, Apeldoorn;
12. Enexis, 's-Hertogenbosch;
13. Ziggo, Den Haag;
14. Intergas N.V., Oosterhout;
15. ZLTO, afdeling Breda, Teteringen;
16. Tennet, Arnhem;
17. Staatsbosbeheer, regio Zuid;
18. Wijkraad IJpelaar;
19. Wijkraad Overakker;
20. Wijkraad Ginneken is Ginneken.

De instanties hebben tot 26 november 2012 de gelegenheid gekregen om een reactie te geven. De instanties genoemd onder 1, 2, 3, 6, 7, 12 en 16 hebben een reactie gegeven op onderhavig bestemmingsplan. De instanties genoemd onder 1, 2, 3, 6, 12 en 16 hebben schriftelijk aangegeven dat zij geen op- en aanmerkingen hebben of geen belang hebben in het gebied. Brabant Water heeft wel inhoudelijk gereageerd. Deze reactie is hieronder samengevat en van antwoord voorzien.

Vooroverlegreactie

Brabant Water

Samenvatting:

Verzocht wordt de legenda aan te passen. Verder wordt verzocht op de verbeelding voor de aanduiding grondwaterbeschermingsgebied, de arcering conform bijlage 5 van de SVBP 2008 te gebruiken en in de toelichting te verwijzen naar de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010. Tevens wordt verzocht de (drink)watertransportleiding ter hoogte van het waterwingebied 'Ginneken' aan te duiden, inclusief een belemmeringszone (3 meter uit het hart van de leiding) en regels hiervoor op te nemen.

Beantwoording:

De aanduiding van het grondwaterbeschermingsgebied is overeenkomstig bijlage 5 van de SVBP 2008 weergegeven op de verbeelding.

In de toelichting is in paragraaf 4.3 verwezen naar de Provinciale milieuverordening. Tot slot is de drinkwatertransportleiding aangeduid op de verbeelding (Leiding-water) en zijn er regels over opgenomen in artikel 17.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast.

7.2.2 Inspraak

Het concept-ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 oktober tot en met 21 november 2012 voor inspraak terinzage gelegen. Op 15 november 2012 is tevens een inloopbijeenkomst gehouden. Daarnaast is huis-aan-huis informatie verspreid (middels Breda Berichten) over het bestemmingsplan en de mogelijkheid van inspraak. Ook is in de Bredase Bode en op de gemeentelijke website een kennisgeving gepubliceerd over de terinzagelegging van het concept-ontwerpbestemmingsplan en de mogelijkheid tot inspraak.

Inspraakreacties

Er zijn 19 inspraakreacties binnengekomen, De reacties zijn hieronder samengevat en beantwoord. De uitkomsten zijn, waar dat is aangegeven, verwerkt in het bestemmingsplan.

1. J. Baneke mede namens E. Kroese

Samenvatting

Indieners zijn eigenaren van het pand aan de Allerheiligenweg 85. In het conceptontwerpbestemmingsplan is hieraan een detailhandelsbestemming toegekend met de aanduiding 'supermarkt'. Verzocht wordt de bestemming zodanig te verruimen, zodat er ook maatschappelijke doeleinden zijn toegestaan. Het pand is immers aangekocht met het doel er ooit een medisch centrum in te kunnen vestigen.

Ten tweede wordt verzocht de verdieping te mogen gebruiken als showroom en kantoor. De commissie bezwaarschriften heeft in het kader van de behandeling van de bezwaren tegen de omgevingsvergunning voor de functiewijziging ten behoeve van een AHOED hierover vermeld dat dit mogelijk was.

Beantwoording:

In de vigerende bestemmingsplannen 'Breda Zuid' en 'Breda Zuid, partiële herziening 2005' heeft de locatie een bedrijfsbestemming met een stipaanduiding. Op grond van de bijbehorende regels en bijlagen is detailhandel op de begane grond toegestaan. Op grond van de vigerende bestemmingsplannen is in 2012 een supermarkt (Aldi) in het pand gevestigd. Er is een huurovereenkomst van 10 jaar overeen gekomen. In het voorliggende bestemmingsplan is daarom het gebruik voor detailhandelsdoeleinden en specifiek ook voor een supermarkt positief bestemd.

In 2011 is echter ook een omgevingsvergunning voor een functiewijziging aangevraagd voor het vestigen van een AHOED. In eerste instantie heeft het college het verzoek om een omgevingsvergunning tot het wijzigen van het functiegebruik geweigerd. Bij besluit van 2 december 2011 heeft het college echter, naar aanleiding van een bezwaarschrift van indieners, besloten alsnog de omgevingsvergunning voor een functiewijziging ten behoeve van het vestigen van een AHOED in het pand aan de Allerheiligenweg 85 te verlenen. Om ook daadwerkelijk een AHOED te kunnen vestigen, is echter ook een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig. Deze is tot op heden niet aangevraagd. Aangezien er nu een supermarkt in het pand is gevestigd en met de supermarkt een langdurig huurcontract is overeengekomen, is het niet aannemelijk dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nog wordt aangevraagd. De omgevingsvergunning voor de functiewijziging van het gebruik ten behoeve van een AHOED blijft overigens wel van kracht.

Wat betreft het verzoek de verdieping te mogen gebruiken als showroom en kantoor, wordt het volgende opgemerkt. De vigerende bedrijfsbestemming op grond van de bestemmingsplannen 'Breda-Zuid' en 'Breda Zuid, partiële herziening 2005' stond het gebruik van een showroom en/of kantoor op de verdieping niet toe. Echter, op basis van het overgangsrecht was het gebruik wel toegestaan. Aangezien de verdieping al ruim een jaar niet meer in gebruik is als showroom en/of kantoor, is dit overgangsrecht niet meer van toepassing. Op basis van de detailhandelbestemming in het voorliggende bestemmingsplan is echter het gebruik van de verdieping voor

detailhandelsdoeleinden (zoals bijvoorbeeld een showroom) wel mogelijk. Indien er een concreet plan is om de verdieping voor andere doeleinden dan detailhandel te gebruiken, kan eventueel een verzoek om een omgevingsvergunning voor een functiewijziging worden aangevraagd. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

2. de heer en mevrouw Joosen

Samenvatting

Sinds 1995 hebben indieners een winkel met reparatieruimte aan de Valkenierslaan 197. Aan het Mastland vindt levering van goederen plaats. Het pand aan de Valkenierslaan 197a wordt verhuurd als kantoorruimte. De woning aan de Valkenierslaan 199 wordt verhuurd aan hun zoon. Aangezien indieners, gelet op hun leeftijd van bijna 65 jaar, op korte termijn willen stoppen met hun bedrijf/winkel, verzoeken zij de gebruiksmogelijkheden flexibel te houden.

Beantwoording:

In het vigerende bestemmingsplan 'Breda Zuid' heeft de locatie een woonbestemming. Tevens is een stip aangeduid op het perceel Valkenierslaan 197, op grond waarvan ook op de begane grond detailhandel mogelijk is. In 1988 is een bouwvergunning verleend voor het uitbreiden van de kantoorruimte, die al aanwezig was. Feitelijk is ter plaatse van de Valkenierslaan 197 een winkel gevestigd met op de verdieping en in het naastgelegen pand aan de Valkenierslaan 197a kantoorruimte.

Gelet op de feitelijke situatie en het bestemmingsplan 'Breda Zuid' is een woonbestemming toegekend met de aanduidingen 'detailhandel' en 'kantoor'.

De verbeelding en regels zijn aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast.

3. BB architecten namens de heer Bagijn

Samenvatting

Verzocht wordt de bestemming van Mastland 23 te wijzigen van 'Bedrijven' naar 'Wonen' en 'Bedrijven'. Zo kan een woning met een bedrijfsruimte gerealiseerd worden.

Beantwoording:

In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden een woonbestemming met een stipaanduiding. Op grond van de bij de regels behorende bijlage is hier tevens op de begane grond een bedrijf toegestaan.

In voorliggend bestemmingsplan is wonen ter plaatse niet meer toegestaan. Er is feitelijk ook geen sprake van een woning. En in het voorliggende bestemmingsplan is woningvermeerdering niet toegestaan. Er mogen dus niet meer woningen worden (bij)gebouwd dan nu aanwezig zijn. Dit heeft te maken met de beleidslijn betreffende de stedelijke programmering. Ter uitwerking van 'Koers gezet' en de '2e Voortgangsrapportage' geldt als uitgangspunt dat de locaties waar nu, op grond van het geldende bestemmingsplan, de mogelijkheid bestaat om woningen, al dan niet in reeds bestaande gebouwen, te realiseren of uit te breiden en deze mogelijkheid niet is benut, zodanig worden bestemd dat het toevoegen van extra woningen of het uitbreiden daarvan niet zonder meer zal zijn toegestaan. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen gebouwd worden. Het beleid en de consequenties hiervan gelden voor het gehele grondgebied van Breda.

Het staat echter iedereen vrij een (concreet) verzoek voor woningbouw in te dienen. Per plan wordt dan beoordeeld of meegewerkt wordt aan het initiatief. In de huidige tijd van overprogrammering is dat een wenselijke aanpak. In navolging van zijn inspraakreactie heeft indiener een initiatiefplan ingediend voor het realiseren van een woning met bedrijfsruimte ter plaatse van het Mastland 23. Een aanvraag om omgevingsvergunning is echter nog niet ingediend. In het voorliggende bestemmingsplan is daarom nog geen rekening gehouden met dit plan. Indien voor terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en deze wordt ook verleend, dan zal in het vast te stellen bestemmingsplan het bouwplan alsnog positief bestemd worden.

In het voorliggende bestemmingsplan is in lijn met 'Koers gezet' en de '2e Voortgangsrapportage' nieuwe woningbouw uitgesloten.

Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, op grond waarvan een woonbestemming is toegekend, en mede gelet op het ingediende initiatiefplan, is de bestemming in het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd van 'Bedrijf' naar 'Wonen' met de aanduiding 'bedrijf'.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast.

4. J. Laurijssen

Samenvatting

Indiener is eigenaar van de gronden met een woonbestemming gelegen ten zuiden van de Valentijnlaan met een oppervlakte van 9395 m². Indien het perceel is gesplitst, blijft er nog een ruim perceel over van ca 3000 m², waar momenteel een tennisbaan en tuin zijn gesitueerd.

Bij besluit van 31 maart 2010 is een verzoek om meerdere woningen op de percelen te mogen toevoegen, afgewezen. Indiener verzoekt nu zijn perceel te mogen splitsen met behoud van en versterking van de ruimtelijke en ecologische kwaliteit, zodat een woning kan worden toegevoegd.

Beantwoording:

In het voorliggende bestemmingsplan is woningvermeerdering niet toegestaan. Er mogen dus niet meer woningen worden (bij)gebouwd dan nu aanwezig zijn. Dit heeft te maken met de beleidslijn betreffende de stedelijke programmering. Ter uitwerking van 'Koers gezet' en de '2e Voortgangsrapportage' geldt als uitgangspunt dat de locaties waar nu, op grond van het geldende bestemmingsplan, de mogelijkheid bestaat om woningen, al dan niet in reeds bestaande gebouwen, te realiseren of uit te breiden en deze mogelijkheid niet is benut, zodanig worden bestemd dat het toevoegen van extra woningen of het uitbreiden daarvan niet zonder meer zal zijn toegestaan. Dat geldt voor het gehele grondgebied van Breda. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen gebouwd worden.

Het staat echter iedereen vrij een (concreet) verzoek voor woningbouw in te dienen. Per plan wordt dan beoordeeld of meegewerkt wordt aan het initiatief. In de huidige tijd van overprogrammering is dat een wenselijke aanpak. In lijn met bovenstaande is dan ook in voorliggend bestemmingsplan nieuwe woningbouw uitgesloten.

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat gronden waarop indiener een woning wil toevoegen in de groenblauwe mantel liggen (zie paragraaf 3.3.1). Het toevoegen van nieuwbouwwoningen is in dit gebied niet wenselijk. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn alleen mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem-, waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitverbetering van deze functie of het (cultuurhistorisch waardevolle)landschap.

Verder wordt nog opgemerkt dat bij brief van 31 maart 2010 het college heeft laten weten geen medewerking te verlenen aan het herontwikkelen van de percelen ten zuiden van de Valentijnlaan ten behoeve van woningbouw. Belangrijkste reden hiervan was dat er geen sprake was van een kwalitatieve verbetering ten opzichte van de bestaande situatie indien extra woningbouw zou worden toegevoegd. Het gebied zou worden verdicht en de overgang naar het buitengebied zou verloren gaan. Het toevoegen van 1 woning verandert dit standpunt niet, er is immers nog steeds sprake van uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag in de vorm van woningbouw. Dit leidt tot een aantasting van de landschappelijke en natuurlijke waarden van de locatie en de directe omgeving.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

5. W. Bongers en M.Pach

Samenvatting

a. Bouwgrens

Indieners hebben bezwaar tegen de ligging van het bouwvlak van hun woning aan de Govaart Thielen Akker 18. Het bouwvlak is gewijzigd ten opzichte van het oude bestemmingsplan. Verzocht wordt de zijdelingse bouwgrens zodanig te wijzigen dat:

- de zijdelingse perceelgrens parallel komt te liggen aan het voetpad;
- deze richting de voorgevel doorloopt tot 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

Op deze manier zou de woning eventueel in de toekomst uitgebreid kunnen worden en levensloopbestendig gemaakt kunnen worden of uitgebreid kunnen worden voor mantelzorg.

Beantwoording:

Het bouwvlak op de verbeelding is aangepast, zodat indiener nog voldoende uitbreidingsmogelijkheden heeft.

b. Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage wordt gewijzigd van 50% naar 40%, omdat de woning wordt aangemerkt als een vrijstaande woning. Verzocht wordt een bebouwingspercentage van 50% te handhaven.

Beantwoording:

Volgens de begripsbepalingen wordt de woning van indiener niet als 'vrijstaande woning', maar als een 'geschakelde woning' aangemerkt. De begripsbepaling van een geschakelde woning luidt als volgt: "een woning, waarvan het hoofdgebouw aan een zijde op de bouwperceelgrens is gebouwd en door middel van aan- of uitbouwen of een aangebouwd bijgebouw geschakeld is met een ander hoofdgebouw op een aangrenzend bouwperceel;"

Voor het type geschakelde woningen geldt op grond van de planregels een bebouwingspercentage van 50%. Voor het bouwperceel van indiener is dus een bebouwingspercentage van 50% van toepassing.

c. Verbod kamerverhuur

Verzocht wordt om in de eigen woning minimaal 3 kamers te mogen verhuren.

Beantwoording:

In de planregels is de mogelijkheid opgenomen om als eigenaar van een woning maximaal 2 kamers te verhuren aan maximaal 2 personen. De regels zijn aangepast.

d. Bouwdiepte

In het huidige bestemmingsplan is de bouwdiepte onbeperkt. Onduidelijk is wat het beperken van de bouwdiepte betekent in geval mensen de woonkamer willen uitbreiden of een slaapkamer/badkamer op de begane grond willen realiseren.

Beantwoording:

De bouwdiepte van het hoofdgebouw mag maximaal 12 meter bedragen. Dit betekent dat het hoofdgebouw (inclusief de verdiepingen) een bouwdiepte mag hebben van maximaal 12 meter. De begane grond mag echter nog verder worden uitgebreid. Vergunningsvrij mag tot een diepte van 2,5 meter worden aangebouwd. Aanbouwen die dieper zijn dan 2,5 meter dienen te voldoen aan de bouwregels in het voorliggende bestemmingsplan. Zo dient onder andere rekening te worden gehouden met het maximum bebouwingspercentage van het perceel (in dit geval 50%).

e. Vergunningsvrij bouwen

De regels in artikel 15.2.3 (wonen) zijn onduidelijk in relatie tot de landelijke regels die gelden voor vergunningsvrij bouwen.

Beantwoording:

zie beantwoording onder d

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast (onderdelen a en c).

6. M. van Geenen

Samenvatting

Indiener woont aan de Valkenierslaan 192 en heeft een meubelwerkplaats in de achtertuin met een ingang aan de Matheneststraat 31d. In het vigerende bestemmingsplan maakt de werkplaats onderdeel uit van het bedrijventerrein en heeft het een werkbestemming. Verzocht wordt deze bestemming te handhaven.

Beantwoording:

Abusievelijk is de meubelwerkplaats niet juist bestemd in het conceptontwerp bestemmingsplan. De werkplaats heeft in het bestemmingsplan Breda Zuidoost een bedrijfsbestemming. Met de aanduiding 'bedrijf' is de meubelwerkplaats nu in het voorliggende bestemmingsplan positief bestemd. In de regels is toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan.

De verbeelding en regels zijn aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast.

7. J. Tiesing namens, RST advocaten, Withof O.G. B.V. en Stichting tot behoud van het 19e en 20e eeuwse cultuurgood in Noord-Brabant

Samenvatting

a. Indiener hecht veel waarde aan het behoud van het Fatimacomplex aan de Fatimastraat/Viveslaan in zijn huidige vorm. Hierbij wordt verwezen naar de bezwaren/stukken bij de dossiers met betrekking tot de aan Amarant afgegeven sloopvergunning en de beslissing van het college om de voormalige kleuterschool niet als gemeentelijk monument aan te merken.

Verzocht wordt de bestemming van een gedeelte van het Fatima-complex, waaronder de gronden van de voormalige kleuterschool te wijzigen van 'Maatschappelijk' naar 'Gemengd-2'. Dit verruimt de gebruiksmogelijkheden van de voormalige kleuterschool en brengt het in evenwicht met de gebruiksmogelijkheden elders in het complex. Dit bevordert dat de voormalige kleuterschool als onderdeel van het Fatimacomplex behouden blijft. Bovendien zal de wens of behoefte om ter plaatse nieuwbouw te plegen, zo worden verminderd of zelfs worden weggenomen.

Beantwoording:

Gelet op de ruime bestemming in het vigerende bestemmingsplan 'Breda Zuid', 'Bijzondere doeleinden', is de bestemming in het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd van 'Maatschappelijk' naar 'Gemengd-2'. Deze bestemming sluit beter aan bij de oude bestemming en biedt meer flexibiliteit in de gebruiksmogelijkheden.

De verbeelding is aangepast.

b. Ten tweede wordt verzocht als maximaal toegestane hoogte de bestaande hoogte van de voormalige kleuterschool te hanteren. Mocht de voormalige kleuterschool toch gesloopt worden dan wordt de eenheid en samenhang van het Fatimacomplex gewaarborgd. Dit geldt ook voor het toegestane maximum bebouwingspercentage. Nieuwbouw dient kortom afgestemd te worden op het huidige complex.

Beantwoording:

De toegekende bouwhoogte en het bebouwingspercentage zijn overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. Indien de maximaal toegestane bouwhoogte en het bebouwingspercentage worden verlaagd, wordt de eigenaar beperkt in zijn bouw mogelijkheden. Ruimtelijk gezien is daar echter geen aanleiding toe. Een bouwhoogte van 10 meter is stedenbouwkundig op die locatie ook niet onaanvaardbaar. Dit is vergelijkbaar met een woning, waarvoor een maximale bouwhoogte geldt van 11 meter.

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels (a) aangepast.

8. B. Korving namens Schonk, Schul & Compagnie

Samenvatting

Het pand aan de Fatimastraat 1-3 heeft momenteel meer dan 1000 m² bvo kantoorruimte en ca 850 m² expositieruimte/showroom. Tevens is indiener voornemens ca 300 m² kantoorruimte toe te voegen binnen de huidige bebouwing. Indiener verzoekt de planregel in artikel 6 met betrekking tot kantoorruimte met een oppervlakte van maximaal 500 m² te schrappen.

Beantwoording:

In artikel 6 zijn de regels met betrekking tot het kantoorgebruik aangepast. De regels zijn zodanig aangepast, dat 500 m² per kantoor is toegestaan. Zo kunnen er meerdere kleine zelfstandige kantoren in het pand gevestigd zijn. Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt, dat het gebruik van het pand als makelaarskantoor niet als zelfstandig kantoor wordt aangemerkt, maar als dienstverlening. De planregels zijn aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast.

9. W. Waltjen en W. Oomen

Samenvatting

Het perceel Ulvenhoutselaan 79 heeft een kantoorbestemming gekregen. Indieners menen hierdoor in hun gebruiksmogelijkheden te worden beperkt, omdat in het vigerende plan het pand tevens voor woondoeleinden gebruikt mocht worden. Verzocht wordt een woonbestemming toe te kennen. Ten tweede verzoeken indieners het bouwvlak te wijzigen. Dit bouwvlak is naar hun mening te klein ten opzichte van de grootte van het perceel.

Beantwoording:

Gelet op de vigerende woonbestemming en het woonkarakter van de directe omgeving is de bestemming van het perceel is gewijzigd van 'Kantoor' naar 'Wonen' met de aanduiding 'kantoor'. Op grond hiervan mag het pand zowel voor woondoeleinden als kantoordoeleinden gebruikt worden. Tevens is het bouwvlak gewijzigd op de verbeelding.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast.

10. H. Kampers

Samenvatting

Indiener is sinds 2000 eigenaar van het pand aan de Overakkerstraat 188, voormalig zusterhuis. Het pand heeft eerst een kantoorbestemming gekregen en is als zodanig gebruikt. Sinds januari 2011 is het pand verhuurd aan Prinsjeshof BV en in gebruik als kinderdagverblijf. Indiener verzoekt de bestemming te verruimen, zoals bij het naastgelegen pand Copacabana, zodat het pand ook weer voor kantoordoeleinden gebruikt kan worden.

Beantwoording:

In het vigerende bestemmingsplan 'Breda Zuid' heeft het pand aan de Overakkerstraat 188 een ruime bestemming (Bijzondere doeleinden). Ruimtelijk en beleidsmatig gezien is het niet onwenselijk indien het pand gebruikt wordt door kleine bedrijfjes of kantoren, dienstverlening of voor cultuur en ontspanning. In overeenstemming met de vigerende bestemming en met de bestemming van het naastgelegen pand, is een flexibelere bestemming toegekend. De bestemming is gewijzigd van 'Maatschappelijk' naar 'Gemengd-2'. De verbeelding is aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast.

11. S. van Lonkhuizen

Samenvatting

Indiener bezit 3 percelen aan de Bavelse laan 3. Op deze percelen staan nu een woonhuis (2791), een garage (2790) en een loods met een bedrijfsbestemming (2789). Indiener wil op dit laatste perceel een woning realiseren en verzoekt dit mee te nemen in voorliggend bestemmingsplan.

Beantwoording:

a. Op basis van de 'Partiële herziening Breda Zuid' uit 2005 is woningvermeerdering niet toegestaan. Het realiseren van een extra woning is op grond van het vigerende bestemmingsplan dus al niet toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan is woningvermeerdering ook niet toegestaan. Er mogen dus niet meer woningen worden (bij)gebouwd dan nu aanwezig zijn. Dit heeft te maken met de

beleidslijn betreffende de stedelijke programmering. Ter uitwerking van 'Koers gezet' en de '2e Voortgangsrapportage' geldt als uitgangspunt dat de locaties waar nu, op grond van het geldende bestemmingsplan, de mogelijkheid bestaat om woningen, al dan niet in reeds bestaande gebouwen, te realiseren of uit te breiden en deze mogelijkheid niet is benut, zodanig worden bestemd dat het toevoegen van extra woningen of het uitbreiden daarvan niet zonder meer zal zijn toegestaan. Dat geldt voor het gehele grondgebied van Breda. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen gebouwd worden.

Het staat echter iedereen vrij een (concreet) verzoek voor woningbouw in te dienen. Per plan wordt dan beoordeeld of meegewerkt wordt aan het initiatief. In de huidige tijd van overprogrammering is dat een wenselijke aanpak. In lijn met bovenstaande is dan ook in voorliggend bestemmingsplan nieuwe woningbouw uitgesloten.

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

b. Abusievelijk is echter de loods, die in het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming heeft, in het conceptontwerp bestemmingsplan voor woondoeleinden bestemd. In het voorliggende bestemmingsplan is aan de loods de aanduiding 'bedrijf' toegekend, zodat in de loods bedrijfsactiviteiten mogen worden uitgeoefend in de milieucategorie 1 en 2. De gebruiksmogelijkheden zijn dus op dat punt ongewijzigd. De verbeelding en regels zijn aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels (b) aangepast.

12. R. Maas, namens Maas-Jacobs Vastgoed BV

Samenvatting

Maas-Jacobs heeft een koopovereenkomst gesloten met de gemeente Breda betreffende de aankoop van het pand aan de Overakkerstraat 204. Uitgangspunt hierbij was de brede bestemming van het pand, namelijk maatschappelijk en wonen. Indien de bestemming wordt gewijzigd naar alleen een woonbestemming, betekent dat een waardevermindering van het pand. Verzocht wordt de maatschappelijke bestemming toe te voegen, zodat het pand flexibel gebruikt kan worden.

Beantwoording:

Gelet op de vigerende bestemming 'Bijzondere doeleinden' in het bestemmingsplan 'Breda Zuid' met de ruime gebruiksmogelijkheden en gelet op de gebruiksmogelijkheden in de directe omgeving, is de bestemming gewijzigd naar 'Wonen' naar 'Gemengd-2' met de aanduidingen 'wonen' en 'maximaal aantal wooneenheden'. Hiermee is het gebruik van het pand flexibel bestemd, zoals dat in het vigerende bestemmingsplan ook het geval was, en kunnen er tevens overeenkomstig de ingediende omgevingsvergunning tot het bouwen van 4 woningen, maximaal 4 woningen gerealiseerd worden. Hoewel deze vergunning nog niet onherroepelijk is, is deze al wel positief bestemd in het voorliggende bestemmingsplan.

De verbeelding en regels zijn aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast.

13. J. Schuit

Samenvatting

Volgens indiener is de garage, die is opgenomen in de aanbouw van zijn woning aan de Barbaralaan 45, onjuist weergegeven op de verbeelding. Verzocht wordt dit volgens bijgevoegde tekening aan te passen.

Beantwoording:

De woonbestemming en verkeersbestemming zijn aangepast overeenkomstig de tekening die indiener heeft overlegd. De verbeelding is aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast.

14. C. Ruys

Samenvatting

Indiener vraagt zich af waarom het waterwingebied ten zuiden van het plangebied buiten het bestemmingsplan valt. Verzocht wordt de bestemming van dat gebied niet te wijzigen en te betrekken bij het bestemmingsplan.

Beantwoording:

Er is inderdaad een waterwingebied aanwezig ten oosten van de Ulvenhoutselaan. Volgens de Verordening ruimte dient dit gebied aangeduid te worden op de verbeelding. Het waterwingebied valt echter buiten het plangebied. Dit gebied wordt als "buitengebied" aangemerkt en ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid'. Dit bestemmingsplan is door een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 3 november 2011 grotendeels onherroepelijk geworden. In dit bestemmingsplan is echter abusievelijk het waterwingebied niet aangeduid op de verbeelding. Aangezien het bestemmingsplan Buitengebied Zuid opnieuw wordt vastgesteld, vanwege gedeeltelijke vernietiging door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, zal deze fout hersteld worden in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Zuid.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

15. H. en A. de Vries

Samenvatting

Indieners zijn eigenaren van het pand aan de Ulvenhoutselaan 85-87, een voormalige water- en elektriciteitscentrale en aangewezen als Rijksmonument. Het pand is nu in gebruik als woning en kantoor en heeft 2 huisnummers. Verzocht wordt splitsing van het pand toe te staan, zodat er 2 gezinnen kunnen wonen.

Beantwoording:

In het voorliggende bestemmingsplan is woningvermeerdering niet toegestaan. Er mogen dus niet meer woningen worden (bij)gebouwd dan nu aanwezig zijn. Dit heeft te maken met de beleidslijn betreffende de stedelijke programmering. Ter uitwerking van 'Koers gezet' en de '2e Voortgangsrapportage' geldt als uitgangspunt dat de locaties waar nu, op grond van het geldende bestemmingsplan, de mogelijkheid bestaat om woningen, al dan niet in reeds bestaande gebouwen, te realiseren of uit te breiden en deze mogelijkheid niet is benut, zodanig worden bestemd dat het toevoegen van extra woningen of het uitbreiden daarvan niet zonder meer zal zijn toegestaan. Dat geldt voor het gehele grondgebied van Breda. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen gebouwd worden.

Een uitzondering kan gemaakt worden voor rijksmonumenten. Vanwege het behoud van erfgoed kan het noodzakelijk of wenselijk zijn dat de bebouwing gehandhaafd blijft. Er is echter momenteel geen concreet plan om de woning te splitsen. Via de zogenaamde 'intake' wordt per plan beoordeeld of meegewerkt wordt aan een initiatiefplan, zoals bijvoorbeeld het splitsen van een pand waardoor 2 woningen worden gerealiseerd. In de huidige tijd van overprogrammering is dat een wenselijke aanpak. In lijn met bovenstaande is dan ook in voorliggend bestemmingsplan nieuwe woningbouw uitgesloten.

Echter gelet op de vigerende gemengde bestemming, op grond waarvan de gebruiksmogelijkheden nu ruimer zijn, is de aanduiding 'kantoor' vervangen door 'gemengd'. De gebruiksmogelijkheden zijn op grond hiervan verruimd: het pand kan behalve voor woondoeleinden (maximaal 1 woning) ook gebruikt worden voor bijvoorbeeld kantoordoeleinden (deels feitelijk gebruik), dienstverlening en kleinschalige bedrijvigheid.

De verbeelding en regels zijn gewijzigd.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast.

16. K.M. Braspenning

Samenvatting

Indiener merkt op dat de parkeerplaats aan de Overakkerstraat niet als zodanig is weergegeven op de verbeelding; deze gronden hebben in het voorliggende bestemmingsplan een groenbestemming. Als omwonende (mede namens andere omwonenden aan de Overakkerstraat 71 t/m 95) vraagt indiener zich af of de parkeerplaats gelegen aan de Overakkerstraat, aangelegd en gebruikt door Heja separaat verkocht wordt van villa Vrederust. Indiener vraagt zich tevens af of de gemeente meewerkt aan een procedure voor het omzetten van de gronden van de parkeerplaats naar een bouwperceel. Indien Villa Vrederust verkocht wordt zonder parkeerfaciliteiten ontstaat een parkeerprobleem voor de toekomstige gebruikers van het pand, wat tot overlast leidt bij omwonenden.

Beantwoording:

De gemeente heeft een opstalrecht en een erfpacht gevestigd op de gronden van Villa Vrederust en de bijbehorende parkeerplaats. Privaatrechtelijk is geregeld dat de parkeerplaats is gekoppeld aan de gebruiksfuncties van de villa. In het voorliggende bestemmingsplan is de bestemming van de parkeerplaats gewijzigd van 'Groen' naar 'Verkeer'. Door de parkeerplaats als 'Verkeer' te bestemmen wordt geen bouwperceel mogelijk gemaakt. Sterker nog, de gronden mogen niet bebouwd worden.

Aangezien Heja als eigenaar van de villa en de parkeerplaats failliet is verklaard, wordt de villa met de bijbehorende parkeerplaats momenteel te koop aangeboden. De villa kan niet gebruikt worden zonder de parkeerplaats, omdat er verder geen parkeermogelijkheden zijn bij de villa. Het is noodzakelijk dat er voldoende parkeermogelijkheden zijn op 'eigen terrein'.

De verbeelding ter plaatse van de parkeerplaats is aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast.

17. Ploum, Lodder, Princen namens de Rabobank

Samenvatting

Namens de Rabobank reageert indiener op het bestemmingsplan. De gemeente is eigenaar van de gronden aan de Overakkerstraat 90-92. Zowel voor het pand als de parkeerplaats is een erfpacht met een opstalrecht gevestigd tussen de gemeente en Ouborg Beheer BV. In 2009 is dit opstalrecht overgegaan op Heja projectontwikkeling BV. In 2009 is tevens een hypotheek- en pandrecht gevestigd ten behoeve van de Rabobank. De Rabobank dient dus als belanghebbende te worden aangemerkt.

a. Pand Overakkerstraat 90-92

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de gebruiksmogelijkheden van het pand beperkt. In het huidige bestemmingsplan mag het pand gebruikt worden ten behoeve van wonen, met aan huis gebonden beroepen, kantoren congressen, restaurants en bijzondere doeleinden. In het conceptontwerp bestemmingsplan is een kantoorbestemming toegekend. Verzocht wordt de bestemming dusdanig te wijzigen dat de gebruiksmogelijkheden niet worden beperkt en niet in strijd is met de erfpacht en de opstalovereenkomst.

Beantwoording:

In het vigerende bestemmingsplan 'Breda Zuid' is aan de villa een parkbestemming toegekend. Op grond van deze bestemming is een landhuis toegestaan, die gebruikt mag worden gebruikt ten behoeve van wonen, met inbegrip van een aan huis verbonden beroep, kantoren, congressen, restaurants en bijzondere doeleinden.

In het voorliggende bestemmingsplan is woningvermeerdering niet toegestaan. Er mogen dus niet meer woningen worden (bij)gebouwd dan nu aanwezig zijn. Dit heeft te maken met de beleidslijn betreffende de stedelijke programmering. Ter uitwerking van 'Koers gezet' en de '2e Voortgangsrapportage' geldt als uitgangspunt dat de locaties waar nu, op grond van het geldende bestemmingsplan, de mogelijkheid bestaat om woningen, al dan niet in reeds bestaande gebouwen, te realiseren of uit te breiden en deze mogelijkheid niet is benut, zodanig worden bestemd dat het toevoegen van extra woningen of het uitbreiden daarvan niet zonder meer zal zijn toegestaan. Dat geldt voor het gehele grondgebied van Breda. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen gebouwd worden. Het staat echter iedereen vrij een (concreet) verzoek voor

woningbouw in te dienen. Per plan wordt dan beoordeeld of meegewerkt wordt aan het initiatief. In de huidige tijd van overprogrammering is dat een wenselijke aanpak. In lijn met bovenstaande is dan ook in voorliggend bestemmingsplan nieuwe woningbouw uitgesloten.

Gelet op de vigerende gebruiksmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan 'Breda Zuid' en het gevestigde erfpachtrecht met opstal is uitgezonderd het gebruik van de villa voor woondoeleinden, het gebruik voor kantoordoeleinden, horeca in de vorm van een restaurant (horeca categorie 1 en 2), cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen toegestaan. De toegekende kantoorbestemming is niet passend en gewijzigd naar een gemengde bestemming. De verbeelding en regels zijn gewijzigd.

Het bestemmingsplan is aangepast.

b. Parkeerplaats Overakkerstraat 90-92

In het huidige bestemmingsplan heeft de parkeerplaats een woonbestemming. In de partiële herziening van het bestemmingsplan uit 2005 is geregeld dat het aantal woningen niet mag worden vermeerderd. De erfpachter had hiertegen bezwaren, maar deze zijn ongegrond verklaard door de gemeente. In het conceptontwerpbestemmingsplan heeft de parkeerplaats een groenbestemming gekregen. Het huidige gebruik als parkeerplaats past niet binnen deze bestemming. Verzocht wordt toe te staan dat op de gronden geparkeerd mag worden.

Beantwoording:

In het bestemmingsplan 'Breda Zuid' is de parkeerplaats inderdaad als 'Woongebied' bestemd. Op basis van de 'Partiële herziening Breda Zuid' uit 2005 is echter woningvermeerdering niet toegestaan. Het realiseren van woningen op de gronden ter plaatse van de parkeerplaats was dus al niet toegestaan.

In de akte van het erfpachtrecht met opstal is opgenomen dat uitsluitend ten behoeve van het gebruik van Villa Vrederust een parkeerterrein aan te leggen. Dit parkeerterrein dient echter wel binnen de belijning van de bestemming 'Parkeren', zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Lorentzstraat/Overakkerstraat (gedeeltelijke herziening 1985 I van het bestemmingsplan Mariaveld/Wolfslaar 1977). Overeenkomstig het opstalrecht en de feitelijke situatie is de groenbestemming gewijzigd naar een verkeersbestemming, zodat het parkeerterrein positief is bestemd. De villa kan niet gebruikt worden zonder de parkeerplaats, omdat er verder geen parkeermogelijkheden zijn bij de villa. Het is noodzakelijk dat er voldoende parkeermogelijkheden zijn op 'eigen terrein'.

De verbeelding is gewijzigd. Het bestemmingsplan is aangepast.

c. Ruimtelijke onderbouwing

Indiener is van mening dat onvoldoende is onderzocht of de wijziging van de bestemming noodzakelijk is dan wel wenselijk.

Beantwoording:

zie beantwoording onder a en b.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels (a en b) aangepast.

18. A. Wermenbol

Samenvatting

a. Indiener heeft bezwaren tegen de toegekende bestemming van het perceel 2544. Deze bestemming is gewijzigd van een agrarische naar een woonbestemming.

Beantwoording:

De bestemming van het perceel 2544 is slechts gedeeltelijk gewijzigd van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Hierbij is de feitelijke situatie bepalend geweest. De gronden worden immers voor woondoeleinden en niet voor agrarische doeleinden gebruikt. Bovendien is in 2008 een planologische procedure (artikel 19 WRO) gevoerd om het perceel te mogen splitsen en een woning toe te voegen. Op basis van dit planologisch besluit is een bouwvergunning verleend. Destijds was er nog geen beleid vastgesteld met betrekking tot de stedelijke programmering. Dit was dan ook geen reden om geen medewerking te verlenen aan het toevoegen van een woning op het perceel Overakkerstraat 300.

Met het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming met een groot bouwvlak ontstaan echter ook ongewenste bouw mogelijkheden voor bijgebouwen en uitbreidingsmogelijkheden van het hoofdgebouw. Het bouwvlak ter plaatse van de woning is daarom verkleind, zodat de westelijk gelegen gronden van het perceel 2544 aan de Overakkerstraat 300 overeenkomstig de oude agrarische bestemming en de bestemming van de aangrenzende gronden (bestemmingsplan Buitengebied Zuid) niet bebouwd kunnen worden met (bij)gebouwen. Het bouwvlak op de verbeelding is gewijzigd; het bestemmingsplan is aangepast.

b. Indiener wil zelf ook de mogelijkheid krijgen om zijn eigen perceel aan de Bavelse laan 250 te splitsen, zodat hij een deel van de woning levensloopbestendig kan maken en de rest van de woning, een voormalige tandartspraktijk, kan verkopen.

Beantwoording:

Op basis van de 'Partiële herziening Breda Zuid' uit 2005 is woningvermeerdering niet toegestaan. Het realiseren van een extra woning is op grond van het vigerende bestemmingsplan dus al niet toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan is woningvermeerdering ook niet toegestaan. Dit heeft te maken met de beleidslijn betreffende de stedelijke programmering. Ter uitwerking van 'Koers gezet' en de '2e Voortgangsrapportage' geldt als uitgangspunt dat de locaties waar nu, op grond van het geldende bestemmingsplan, de mogelijkheid bestaat om woningen, al dan niet in reeds bestaande gebouwen, te realiseren of uit te breiden en deze mogelijkheid niet is benut, zodanig worden bestemd dat het toevoegen van extra woningen of het uitbreiden daarvan niet zonder meer zal zijn toegestaan. Dat geldt voor het gehele grondgebied van Breda. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen gebouwd worden.

Het staat echter iedereen vrij een (concreet) verzoek voor woningbouw in te dienen. Per plan wordt dan beoordeeld of meegewerkt wordt aan het initiatief. In de huidige tijd van overprogrammering is dat een wenselijke aanpak. In lijn met bovenstaande is dan ook in voorliggend bestemmingsplan nieuwe woningbouw uitgesloten. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels (a) aangepast.

19. P. de Boorder

Samenvatting:

Indiener is van mening dat bij de realisering van de Aldi aan de Allerheiligenweg onvoldoende rekening is gehouden met de verkeerssituatie. Er zal sprake zijn van een gevaarlijke verkeerssituatie door het parkeren van auto's door winkelende bezoekers en het vrachtwagens die komen laden en lossen. Verzocht wordt rekening te houden met de schoolgaande kinderen, de overlast zoveel mogelijk te beperken en voorwaarden te verbinden aan het lossen en laden van goederen op tijdstippen die de schoolgaande jeugd niet in gevaarlijke situaties brengt.

Beantwoording:

In het bestemmingsplan worden verkeerskundige aspecten, zoals het in- en uitrijden en laden en lossen, niet geregeld. Met betrekking tot de Aldi is de omgevingsvergunning voor het veranderen van de bestaande uitwegen en het gebruik daarvan op 8 oktober 2012 verleend; tegen dit besluit is wel bezwaar gemaakt. Verder zijn de uitwegen aangepast om het in- en uitrijden van vrachtverkeer efficiënt en veilig te laten verlopen. En er zijn attentieverhogende maatregelen aangebracht om verkeersdeelnemers te attenderen op het kruisende verkeer op het naastgelegen fietspad en voetpad. Er zijn in de vergunning geen laad- en lostijden opgenomen. Wel wordt voorzien in een laad- en losplaats voor vrachtwagens aan de voorzijde van het pand (dus aan de kant van de Allerheiligenweg). Het pand is hiervoor ook (in pandig) aangepast.

Bij het verlenen van een vergunning worden op grond van artikel 2.1.4.3 van de Algemene Plaatselijke Verordening Breda 2004 de volgende aspecten beoordeeld:

- verkeersveiligheid*
- uiterlijk aanzien van de omgeving*
- bescherming van openbare groenvoorzieningen*
- veiligheid en het doelmatig gebruik van de weg.*

Hieraan kan worden voldaan; er wordt ook op toegezien dat deze aspecten worden nageleefd.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

7.2.3 Zienswijzen

Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de terinzagelegging kan iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan 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.

7.2.4 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.