



Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Princenhage-Haagpoort.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Princenhage-Haagpoort (met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2011035001-0401) vast te stellen, een en ander overeenkomstig het bij dit voorstel behorend conceptraadsbesluit.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe bestemmingsplanregeling voor de wijken Princenhage en Haagpoort. De vigerende bestemmingsplannen zijn ouder dan 10 jaar. Gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, waarin is bepaald dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar, zijn deze plannen dus aan vernieuwing toe. Het bestemmingsplan Princenhage-Haagpoort is in het kader van het actualiseringprogramma opgesteld conform de nieuwe wet- en regelgeving en de daarbij behorende standaardregels.

Het ontwerpbestemmingsplan Princenhage-Haagpoort heeft van 21 maart tot en met 1 mei 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 20 zienswijzen ingekomen (zie verder onder kop 'Argumenten'); bij een aantal heeft dat geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Tevens is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan 'Princenhage-Haagpoort' biedt een nieuwe planologische regeling. Het bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie in het gebied en de bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden.

Uitvoering van het besluit

Zie kop 'juridisch'.

Argumenten

- I. De huidige bestemmingsregeling is verouderd. Een nieuw, actueel bestemmingsplan is noodzakelijk in het kader van de actualiseringsplicht voor bestemmingsplannen op grond van de Wro.
- II. Op grond van artikel 3.1 Wro is de gemeenteraad bevoegd het bestemmingsplan Princenhage-Haagpoort vast te stellen.
- III. Er zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn, voor zover gegrond, verwerkt in het bestemmingsplan. Er zijn zienswijzen ingediend door:
 1. Thebe;
 2. BB Architecten namens de heer E.J.A.M. van der Sande;
 3. De heer H. Smans;
 4. Hilva vastgoed BV;
 5. Van Opstal BV;
 6. Rassers advocaten namens Hotel-cafe restaurant Princeville Beheer BV;
 7. Dorpsraad Princenhage en Initiatiefgroep Tennispark Princenhage;
 8. De heer J. Koolen;
 9. De heer H. Huijben;
 10. Van Iersel Luchtman advocaten namens de heer W.M.G.H. Boers en de heer A.J.J.M. Hermkens;
 11. De heer en mevrouw Wouters;
 12. Mevrouw H.W.J.M. Wielens en mevrouw C.A.M. Huijbregts;
 13. A.J.M. Hoppenbrouwers;



14. EMC namens Van Campenhout BV en de heren J.M.J.M. van Campenhout en A.P.F.M. van Campenhout;
15. M.A.P. Trommelen;
16. De heer I.A.F. van Dijnsen;
17. M.J. Volders;
18. Ballast Nedam;
19. Schonk, Schul & Compagnie;
20. De heer C.B.A. van Poppel.

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. De 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 zijn geheel beoordeeld. Tevens is aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond is, alsmede of en hoe de zienswijze verwerkt is in het bestemmingsplan.

1. Thebe

Samenvatting

Indiener is met de gemeente in overleg getreden over ontvlechting en herontwikkeling van terrein Lucia-Haga. Door de gemeente is toegezegd dat rekening gehouden zou worden met het stedenbouwkundig plan dat naar aanleiding van deze gesprekken is opgesteld. Er zijn 4 omgevingsvergunningen voor 4 percelen uit het stedenbouwkundig plan aangevraagd; voor een deel is nog geen vergunning aangevraagd. Het bestemmingsplan maakt echter herontwikkeling van dit perceel niet mogelijk. Verzocht wordt het bestemmingsplan dusdanig aan te passen, zodat dit deel ook herontwikkeld kan worden. Het stedenbouwkundig plan is immers een "totaal-plan".

Verder heeft indiener nog opmerkingen met betrekking tot de bouwregels.

Beoordeling

Naar aanleiding van een overleg met indiener en een aangepast stedenbouwkundig plan, is besloten de verbeelding ter plaatse aan te passen. De te realiseren woningen, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zijn deels immers zelfstandige woningen. De nieuwbouwwoningen waar ook zorg wordt aangeboden, hebben de maatschappelijke bestemming behouden. Het stedenbouwkundig "totaal-plan", waarnaar indiener verwijst, is daarmee wat betreft die delen waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend, positief bestemd. Verder zijn specifieke bouwregels voor de woningen opgenomen.

Tot slot is op de locatie, die in het vigerende bestemmingsplan als ontwikkellocatie was aangeduid en waar al een maximale bouwhoogte van 28 meter was toegestaan, het bouwvlak en de aanduiding 'maximale bouwhoogte' gewijzigd. Deze hoogte is gewijzigd van 16 meter naar 28 meter. Indien deze locatie echter herontwikkeld gaat worden ten behoeve van woningen (waarbij de zorg ondergeschikt is), zal een initiatiefplan ingediend moeten worden, dat via de zogenaamde "intakeprocedure" beoordeeld en getoetst kan worden. Aangezien er op dit moment geen concreet plan is, is herontwikkeling van deze locatie dus niet direct mogelijk gemaakt in het voorliggende bestemmingsplan.

De verbeelding en planregels zijn aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

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

2. BB Architecten namens de heer E.J.A.M. van der Sande, Haagweg 389

Samenvatting

In het vigerende bestemmingsplan 'Princenhage' is het perceel Haagweg 389 bestemd als 'Gemengde doeleinden'. In het nieuwe bestemmingsplan is het perceel voor centrumdoeleinden bestemd. In beide gevallen is wonen op de verdieping toegestaan. Echter in het nieuwe bestemmingsplan is woningvermeerdering niet toegestaan. Het pand is niet meer in zijn geheel te verhuren als kantoorpand. Gezien de monumentale status is het wenselijk dat het pand exploitabel blijft. De enige mogelijkheid hiervoor is om 4 tot 5 zelfstandige appartementen te realiseren op de verdiepingen. Verzocht wordt dit mogelijk te maken in het voorliggende bestemmingsplan.



Beoordeling

In het voorliggende bestemmingsplan is 'woningsplitsing of woningvermeerdering' niet toegestaan. Dit heeft te maken met de beleidslijn betreffende de stedelijke programmering, zoals opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan. 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 is toegestaan. Dat geldt voor het gehele grondgebied van Breda. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen gebouwd worden.

Het staat 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. Indien het college besluit haar medewerking te verlenen aan een initiatiefplan, wordt een aparte planologische procedure opgestart. Bij de gemeente is nu echter nog geen concreet plan bekend, zodat het college het verzoek om een woning te mogen toevoegen nog niet integraal heeft kunnen afwegen.

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

Conclusie

Op grond van bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

3. De heer Smans, Rithsestraat 12a

Samenvatting

Verzocht wordt de detailhandelvergunning voor de panden Heuvelplein 286-288 en Dreef 58 bis in stand te houden. Voor beide panden is een omgevingsvergunning aangevraagd voor appartementen. Verzocht wordt de mogelijkheid voor detailhandel te behouden.

Beoordeling

Heuvelplein 286-288

De omgevingsvergunning voor het toevoegen van appartementen aan het Heuvelplein 286-288 is inmiddels verleend. Deze vergunning is verleend op basis van het vigerende bestemmingsplan en wordt derhalve als bestaande situatie aangemerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

Gelet op het vigerende bestemmingsplan en het detailhandelsbeleid zijn er geen bezwaren om detailhandel op deze locatie mogelijk te maken. De aanduiding 'detailhandel' is op de verbeelding toegevoegd.

Dreef 58 bis

Het verzoek om appartementen te realiseren aan de Dreef 58 bis paste niet in het vigerende bestemmingsplan; het college heeft besloten niet aan dit initiatiefplan mee te willen werken. Detailhandel op de locatie blijft mogelijk middels de aanduiding 'detailhandel', die al was toegekend in het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond.

4. Hilva Vastgoed BV, Haagweg 357

Samenvatting

Als toekomstig eigenaar van de locatie aan de Haagweg 357 is indiener voornemens nieuwbouw te realiseren op deze locatie. Verzocht wordt de rechten/uitgangspunten uit het vigerende bestemmingsplan over te nemen. Indiener heeft hierbij tevens een schetsplan overlegd.

Beoordeling

In het voorliggende bestemmingsplan is woningsplitsing of woningvermeerdering niet toegestaan. Dit heeft te maken met de beleidslijn betreffende de stedelijke programmering, zoals opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan. 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 is toegestaan.



Dat geldt voor het gehele grondgebied van Breda. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen gebouwd worden.

Het staat 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. Indien het college besluit haar medewerking te verlenen aan een initiatiefplan, wordt een aparte planologische procedure opgestart. Bij de gemeente is nu echter nog geen concreet plan, anders dan een schetsplan, bekend, zodat het college het verzoek om woningen te mogen toevoegen nog niet integraal heeft kunnen afwegen.

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

Conclusie

Op grond van bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

5. Van Opstal, Tuinzigtlaan 15-15b, hoek Ettensebaan

Samenvatting

Indiener heeft bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingswijziging van het perceel Tuinzigtlaan 15-15b. In het vigerende bestemmingsplan is het perceel bestemd als 'Gemengde doeleinden (III)'. In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit beperkt tot een kantoorbestemming. Verzocht wordt de huidige bestemming te handhaven.

Beoordeling

Aan de locatie Tuinzigtlaan 15-15b is in het voorliggende bestemmingsplan al een gemengde bestemming toegekend, namelijk 'Gemengd-2' met de aanduiding 'kantoor'. Op grond van de bijbehorende planregels is het volgende gebruik toegestaan: bedrijven in de milieucategorie 1 en 2, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, en kantoren. Deze bestemming komt nagenoeg overeen met het vigerende bestemmingsplan en de feitelijke situatie. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

Conclusie

Op grond van bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

6. Rassers advocaten namens Hotel-cafe-restaurant Princeville

Samenvatting

- a. Naar aanleiding de inspraakreactie, die indiener bij het conceptontwerpbestemmingsplan heeft ingediend, zijn de verbeelding en regels niet juist aangepast. Aan de percelen F 2249 (ged.) en F 2269 is immers nog de bestemming 'kantoor' toegekend en niet een horecabestemming met de aanduiding 'horeca van categorie 7'.
- b. Verder stelt indiener dat Hotel-cafe-restaurant Princeville wordt beperkt in haar gebruiks- en bouw mogelijkheden. In het vigerende bestemmingsplan was totale bebouwing van het bouwvlak mogelijk tot maximaal 12 meter. Een bebouwingspercentage van 40% van het bouwperceel is minder dan 100% van het bouwvlak.
- c. Ten derde verzoekt indiener om het in de planregels mogelijk te maken dat een mast met een toekan kan worden opgericht.

Beoordeling

- a. *De kadastrale nummers waaraan indiener refereert zijn niet bekend in het gemeentelijk kadastrale informatiesysteem. Bij navraag is gebleken dat het perceel 2476 betreft. Dit perceel dat eind 2012 in eigendom is verkregen door indiener, kadastraal bekend als 2476, heeft in het ontwerpbestemmingsplan al een horecabestemming gekregen. De verbeelding is niet aangepast.*
- b. *Het bouwvlak is in het voorliggende bestemmingsplan ruimer dan in het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan mocht het bouwvlak echter volledig worden bebouwd. Gebleken is dat met het toekennen van een bebouwingspercentage van maximaal 55%, indiener hetzelfde aantal te bouwen m² heeft. Het maximum bebouwingspercentage is daarom gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan van 40% naar 55%. De verbeelding is hierop aangepast.*
- c. *In het vigerende bestemmingsplan is het plaatsen van een mast met een toekan niet toegestaan. Aangezien een mast met die hoogte ruimtelijk niet inpasbaar wordt geacht, is er geen aanleiding om de planregels hierop aan te passen.*

Conclusie

Op grond van bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond (b) en deels ongegrond (a en c).



7. Dorpsraad Princenhage en Initiatiefgroep Tennispark Princenhage-Haagpoort

Samenvatting

Begin 2013 is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar een tennispark in Princenhage. Uit dit onderzoek blijkt dat er behoefte is in de wijk aan 4 tennisbanen. Er zijn volgens indiener 2 geschikte locaties:

- De locatie waar nu de hondenvereniging is gevestigd;
- De locatie naast de volkstuinen.

De locatie van de hondenvereniging is verkocht aan een particulier en die heeft te kennen gegeven geen ruimte te willen bieden aan het tennispark. De bestemming naast de volkstuinen heeft echter geen passende bestemming voor een tennispark. Verzocht wordt de bestemming ter plaatse zodanig aan te passen dat er zonder bestemmingsplanwijziging een tennispark rechtstreeks gefaciliteerd kan worden.

Beoordeling

De locatie naast de volkstuinen is bestemd als 'Gemengd-2' met de aanduiding 'kantoor'. Deze bestemming is gebaseerd op de gemengde bestemming die in het vigerende bestemmingsplan 'Princenhage' is toegekend. Aangezien een concreet plan voor deze locatie ontbreekt en sport al niet in het huidige bestemmingsplan was toegestaan, is er geen aanleiding de gebruiksmogelijkheden op deze locatie te verruimen. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

Conclusie

Op grond van bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

8. De heer J. Koolen, Zuilenstraat 92

Samenvatting

Indiener heeft een kas op het perceel Zuilenstraat 92. Dit is geen hobbykas; de kas wordt gebruikt voor de uitoefening van een bloemen- en plantenbedrijf. Verzocht wordt de gemengde bestemming te handhaven.

Beoordeling

Op het perceel aan de Zuilenstraat 92 is inderdaad een kas gevestigd. Deze is in het vigerende bestemmingsplan aangeduid als "begrenzing waarbinnen planten cq bloemenkas mag worden uitgebreid". Er zijn echter geen regels aan deze aanduiding gekoppeld.

De kas is in het voorliggende bestemmingsplan positief bestemd door middel van de aanduiding 'kas'. In de planregels zijn hier regels over opgenomen binnen de woonbestemming. Ter plaatse van de aanduiding 'kas' is een kas toegestaan ten behoeve van een bloemen- en plantenbedrijf. Het bestemmingsplan is aangepast ten opzichte van het ontwerp.

Conclusie

Op grond van bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond.

9. H. Huijben mbt Haagweg 357 en 357bis

Samenvatting

In paragraaf 2.4 van de toelichting staat vermeld dat de eigenaren hebben aangegeven geen gebruik willen maken van de mogelijkheid tot het ontwikkelen van 3 woningen op het binnengebied. Dit is niet juist. Er hebben immers gesprekken plaats gevonden over herontwikkeling van het terrein voor 20 zorgeenheden. Tot het moment dat die bouwmogelijkheden planologisch mogelijk zijn gemaakt, dient de bouwmogelijkheid voor 3 woningen behouden te blijven. Verzocht wordt de waarde van de locatie in stand te houden en de vigerende bouwmogelijkheden (3 woningen) over te nemen.

Beoordeling

In het voorliggende bestemmingsplan is 'woningsplitsing of woningvermeerdering' niet toegestaan. Dit heeft te maken met de beleidslijn betreffende de stedelijke programmering, zoals opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan. 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 is toegestaan. Dat geldt voor het gehele grondgebied van Breda. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen gebouwd worden.



Het staat 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. Indien het college besluit haar medewerking te verlenen aan een initiatiefplan, wordt een aparte planologische procedure opgestart. Bij de gemeente is nu echter nog geen concreet plan ingediend, zodat het college het verzoek om woningen te mogen toevoegen nog niet integraal heeft kunnen afwegen. Er zijn alleen voornemens geuit over herontwikkeling van de locatie. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

Conclusie

Op grond van bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

10. Van Iersel en Luchtman advocaten namens de heer W.M.G.H. Boers en de heer A.J.J.M. Hermkens mbt Haagweg 246 en 250 (Jumbo)

Samenvatting

Indieners zijn eigenaren van het perceel aan de Haagweg 246 en 250. Op het perceel is een winkelruimte gebouwd die verhuurd is aan de Jumbo.

Indieners behouden het recht voor ten aanzien van de planwijziging die is vastgelegd in het bestemming "Steenakker, Stadionstraat eo". Als gevolg van deze wijziging is het gebruik van de gronden ten behoeve van detailhandel in dagelijkse artikelen, zoals een supermarkt, strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Hoewel er sprake is van een onherroepelijk bestuurlijk besluit, staat de gang naar de civiele rechter nog wel open. De kennisgeving van de terinzagelegging van het bestemmingsplan "Steenakker, Stadionstraat eo" voldoet namelijk niet aan de wettelijke eisen, omdat de locatie aan de Haagweg niet in de kennisgeving is vermeld.

Tussen Jumbo en indieners zijn afspraken gemaakt over eigendomsoverdracht. Indien deze eigendomsoverdracht niet doorgaat is de aanwezige bebouwing ten behoeve van een supermarkt in strijd met het bestemmingsplan. Verzocht wordt de bestemming van het perceel aan te passen, zodat het gebruik ten behoeve van een supermarkt van het perceel en de bebouwing is toegestaan. Verhuur of verkoop van het pand is daarmee ook makkelijker.

Beoordeling

Het bestemmingsplan 'Steenakker, Stadionstraat eo' is inderdaad met de uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 18 januari 2012 onherroepelijk geworden. Hiertegen kan dus geen beroep meer worden ingesteld. Een publiekrechtelijke rechtsgang staat derhalve niet meer open. Het staat indiener echter vrij een civielrechtelijke procedure te starten.

Er is geen aanleiding om de beperkte detailhandelbestemming niet te handhaven. Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met de vigerende planologische regeling: de gebruiksmogelijkheden zijn ongewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Bovendien zijn er zoals indiener zegt, afspraken gemaakt over de eigendomsoverdracht tussen indiener en de Jumbo. Het is niet aannemelijk dat deze verkoop niet doorgaat. Sluiting van de Jumbo aan de Haagweg was een van de afspraken tussen Jumbo en de gemeente. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

Conclusie

Op grond van bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

11. De heer en mevrouw Wouters, Postillonstraat 29

Samenvatting

Indieners hebben bezwaren tegen een doorgang voor fietsers en voetgangers richting de Gielis Beestraat. Naar hun mening ontstaat dan een verkeersonveilige situatie.

Beoordeling

De doorgang voor fietsers was een suggestie van een van de buurtbewoners, geopperd tijdens de informatieavond over het bouwvoornemen. Van een doorgang voor fietsers is in de planvorming geen sprake. Er bestaat geen intentie om deze doorgang te realiseren.

Conclusie

Op grond van bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Het bestemmingsplan behoeft echter geen aanpassing.



12. Mevrouw H.W.J.M. Wielens en mevrouw C.A.M. Huijbregts

Samenvatting

- a. Het is onduidelijk wat het concrete bouwplan is, dus het is onmogelijk om gericht bezwaar in te dienen.
- b. Het is ook onduidelijk welke afstand aangehouden wordt tot de erfperceelsgrenzen.
- c. Indien een brandgang wordt aangelegd, worden de huizen aan de Postillonstraat naar hun mening inbraakgevoeliger. De huidige erfafscheiding willen zij niet wijzigen.
- d. Tevens vrezen zij voor inbreuk op de flora en fauna op het gebied achter hun huis; zij kunnen nu genieten van rust en stilte.
- e. Verder maken zij zich zorgen over wijzigingen in het grondwaterpeil en de gevolgen van de bouwwerkzaamheden voor hun woning.
- f. Tot slot zijn zij van mening dat het terrein wordt volgepropt.

Beoordeling

a, b en f. Het klopt dat er nog geen concreet bouwplan is. Schonk en Schul wil juist samen met omwonenden en in een later stadium met potentiële kopers een bouwplan ontwikkelen. Dit is op de informatieavond van 3 april zo gecommuniceerd. Uit deze co-productie zal tevens meer duidelijkheid komen omtrent de afstand van nieuwbouwwoningen tot perceelsgrenzen en het al dan niet toepassen van brandgangen. Voorafgaand aan het stadium van co-productie werkt de ontwikkelaar in samenspraak met de gemeente aan een stedenbouwkundige invulling voor het gebied. Hierbij worden vanuit de gemeente randvoorwaarden en uitgangspunten meegegeven ten aanzien van de stedenbouwkundige kwaliteit en leefbaarheid. Deze aspecten maken derhalve deel uit van het gemeentelijk beoordelingskader omtrent de ontwikkelplannen.

c. Indien brandgangen worden toegepast kan in dat stadium ook overlegd worden over mogelijke (ontwerp)technische maatregelen, voor een zo optimaal mogelijke sociaal veilige situatie. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan het aanbrengen van verlichting en/of een (afsluitbare) poort. Het is daarbij uiteraard aan de omwonenden zelf om deze op een juiste wijze te gebruiken. Overigens betreft het pand van indiener een vrijstaande woning, waardoor het perceel van indiener ook via de voorzijde, aan de Postillonstraat, toegankelijk is als gevolg van een toegangspad op privégrond aan de zijkant van de woning.

d. Het plangebied maakt deel uit van stedelijk gebied en is niet aangewezen voor behoud en/of herstel van ecologische waarden. Voor het behoud van eventuele ecologische waarden bestaat geen ruimtelijke en/of beleidsmatige basis. In het vigerende bestemmingsplan 'Princenhage' is het gehele gebied bestemd als 'Gemengde doeleinden'. Hierbinnen zijn diverse stedelijke functies toegestaan en is geen beschermingsregime opgenomen voor eventueel aanwezige flora en fauna. In het nieuwe bestemmingsplan worden eveneens stedelijke functies aan het gebied toegekend. Van inbreuk op flora en fauna in het gebied is derhalve geen sprake. Mochten er eventuele ecologische waarden in het gebied aanwezig zijn, dan dient hier bij de bouw rekening mee gehouden te worden. De zorgplicht vanuit de flora- en faunawetgeving dient in acht genomen te worden. Dit houdt in dat er bij de uitvoering passende maatregelen genomen moeten worden om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen.

e. Zaken als wijziging in grondwaterpeil en de gevolgen van bouwwerkzaamheden voor de omliggende woningen, maar ook bijvoorbeeld de omgang met eventueel verontreinigde grond in het gebied, betreffen allen uitvoeringsaspecten. Hieraan worden in het ruimtelijk kader, zijnde het onderhavige bestemmingsplan, geen nadere eisen gesteld. Voor deze aspecten zal in het stadium van de daadwerkelijke uitvoering ruimschoots aandacht zijn, daar waar nodig ook in samenspraak met omwonenden.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat gezien de aard, inhoud en het aantal bezwaren vanuit de omgeving tegen de voorgenomen ontwikkeling en de uitgevoerde onderzoeken het haalbaar geacht wordt om voor de ontwikkeling een directe bouwmogelijkheid op te nemen. Gezien het karakter van de ontwikkeling, in de vorm van een co-productie met toekomstige bewoners en omwonenden, is het wenselijk hierbinnen enige flexibiliteit te laten. Bijvoorbeeld ten aanzien van de stedenbouwkundige uitwerking.

Conclusie

Op grond van bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.



13. Dhr/mw Hoppenbrouwers, Dreef 87

Samenvatting

Indiener is van mening dat ruimtelijke kwaliteit verslechterd door de voorgenomen ontwikkelmogelijkheid aan de Dreef 85-101. Hierbij worden de volgende argumenten aangevoerd:

- a. Indiener is van mening dat de herontwikkeling niet past binnen de regionale woningbouwafspraken. Daarbij is bepaald dat onbenutte woningbouw mogelijkheden zoveel mogelijk moeten worden teruggedrongen.
- b. In de directe omgeving is verder voldoende aanbod van particuliere grondgebonden eengezinswoningen. De voorgenomen nieuwbouw past verder niet in de ruimtelijke- en of bebouwingsstructuur van de omgeving, waardoor de ruimtelijke kwaliteit verslechterd.
- c. De mogelijke effecten van de woningbouwontwikkeling op de plant- en diersoorten zijn niet in kaart gebracht. Dit is in strijd met de Flora- en faunawet. Er vindt ook geen compensatie plaats door het creëren van nieuw groen.
- d. Het woongenot wordt aangetast door inkijk in de woning, beperking uitzicht, minder lichtinval, verhoogde parkeerdruk etc.
- e. Door de voorgenomen ontwikkelingen ontstaat een verkeersonveilige situatie bij de in- en uitrit.
- f. Een strook grond van 3 meter breed tussen de Dreef 85 en 87 is bij het ontwikkelgebied betrokken, hoewel indiener daar een recht van overpad op heeft.

Beoordeling

- a. *De ruimtelijke kwaliteit is in de huidige situatie laag te noemen door de verloederings op dit moment. De herontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van betaalbare woningen die passend zijn in de omgeving. De regionale woningbouwafspraken zijn bedoeld om te komen tot een regionaal afgestemd woningbouwprogramma gebaseerd op de provinciale bevolkingsprognoses. Zoals ook verwoord in de nota Koers Gezet 2020, is in 2010 het proces van de stedelijke herprogrammering gestart. Enerzijds om projecten die goed aansluiten bij de (toekomstige) marktvraag, gedoseerd verder te brengen en anderzijds om de reeds bestaande plancapaciteit op orde te krijgen. Dit vraagt een gemeentelijke inzet gericht op realisatie, het beter verdelen van de woningbouwprojecten in de tijd, maar ook het schrappen van plancapaciteit in de projecten die niet tot ontwikkeling komen. Kleinschalige projecten die goed aansluiten bij de marktvraag worden verder gebracht in planproces.*
- b. *De ruimtelijke structuur van het gebied verslechterd naar de mening van de gemeente niet. Het gebied betreft een braakliggend terrein, waarop op grond van het vigerende bestemmingsplan onder andere bedrijfsbebouwing van redelijke omvang is toegestaan. De directe omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woonbebouwing. Het toevoegen van woonbebouwing doet daaraan geen afbreuk.*
- c. *De ontwikkeling heeft geen onomkeerbare gevolgen voor het voortbestaan van beschermde soorten in de zin van de flora- en faunawetgeving. Wel dient beoordeeld te worden of voldaan kan worden aan de zorgplicht op grond van deze wetgeving. Hiertoe dient een ecologische veldinventarisatie plaats te vinden, aan de hand waarvan er bepaald kan worden of en zo ja, welke maatregelen in acht genomen dienen te worden bij de uitvoering van de werkzaamheden om te voldoen aan de zorgplicht. Van compensatie van nieuw groen is in geen geval sprake. In het huidige ruimtelijk kader is het gebied niet voor groen bestemd. Eventueel aanwezig groen is ontstaan als gevolg van het braak liggen van het terrein, niet als gevolg van een geplande (structurele) aanleg ervan. Op grond van het vigerende ruimtelijk kader kan dit aanwezige 'groen' derhalve zonder meer worden verwijderd en worden vervangen door een stedelijke 'versteende' invulling.*
- d. *De herontwikkeling leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woongenot voor omwonenden. Herontwikkeling zal ons inziens zelfs leiden tot een positieve impuls voor de Dreef en daarmee een betere kwaliteit van de leefomgeving. Daarnaast is het plangebied gelegen in stedelijk gebied, waarbij functies compacter ten opzichte van elkaar gesitueerd zijn dan in buitenstedelijk gebied en/of dorpskernen. In het betreffende gebied is op grond van het vigerende bestemmingsplan reeds bebouwing mogelijk, ook tot op de perceelsgrens van indiener. Daarnaast betreft het in dat geval naast woondoeleinden onder meer ook bedrijven, scholen, religieuze en maatschappelijke voorzieningen.*
- e. *Bij het ontwerp van het openbaar gebied, waartoe ook de in- en uitrit van het plangebied behoort, wordt eveneens rekening gehouden met de verkeersveiligheid ter plaatse. De in- en uitrit wordt zodanig ontworpen dat deze voldoet aan de vereisten voor een verkeersveilige situatie. Daarnaast is de ontwerpsnelheid van de Dreef ter plaatse 30 km/uur, waardoor het aanleggen van een in- en uitrit geen belemmering is. In de huidige situatie bestaat daarnaast een in- en uitrit ter hoogte van het*



huidige bedrijfsperceel van Dreef 101, welke als gevolg van de planontwikkeling komt te vervallen. Er wordt dus geen extra in- en uitrit toegevoegd, alleen een bestaande vervangen door een nieuwe, welke ook nog eens op grond van de meest actuele inzichten ten aanzien van verkeersveiligheid is ontworpen.

- f. *Uit notariële stukken is niet gebleken dat indiener een recht van overpad heeft op de strook grond tussen nummer 85 en 87. Indiener is reeds in overleg met de ontwikkelaar over de toegankelijkheid van zijn perceel; dit blijft immers mogelijk vanaf de andere zijde van de woning.*

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat gezien de aard, inhoud en het aantal bezwaren vanuit de omgeving tegen de voorgenomen ontwikkeling en de uitgevoerde onderzoeken het haalbaar geacht wordt om voor de ontwikkeling een directe bouwmogelijkheid op te nemen. Gezien het karakter van de ontwikkeling, in de vorm van een co-productie met toekomstige bewoners en omwonenden, is het wenselijk hierbinnen enige flexibiliteit te laten. Bijvoorbeeld ten aanzien van de stedenbouwkundige uitwerking.

Conclusie

Op grond van bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

14. EMC namens de heren Van Campenhout, Dreef 83(b)

Samenvatting

Indiener maakt bezwaar tegen de woningbouwontwikkeling aan de Dreef 85-101. Indiener vreest dat de bedrijfsvoering en bedrijfsactiviteiten van Van Campenhout BV en Van Campenhout Autoservice BV beperkt worden. Hierbij voert hij de volgende argumenten aan:

- Door het opnemen van Wro-zone voor woningbouw wordt rechtsonzekerheid gecreëerd voor de bedrijfsactiviteiten. Op grond van de VNG-richtafstanden voor bedrijven en milieuzonering dient een minimale afstand te worden gehanteerd van 30 meter vanaf de perceelsgrens. Verzocht wordt de bedrijfsbelangen te borgen in de regels en verbeelding.
- Het is onjuist dat wordt gesuggereerd dat de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd. Verzocht wordt de toelichting hierop aan te passen.

Beoordeling

- Uit onderzoek is gebleken dat woningbouw op een afstand van 10 meter aanvaardbaar is en Van Campenhout niet beperkt in zijn bedrijfsvoering.*
- De toelichting van het bestemmingsplan wordt op het punt van eventuele bedrijfsbeëindiging aangepast conform het verzoek van Van Campenhout.*

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat gezien de aard, inhoud en het aantal bezwaren vanuit de omgeving tegen de voorgenomen ontwikkeling en de uitgevoerde onderzoeken het haalbaar geacht wordt om voor de ontwikkeling een directe bouwmogelijkheid op te nemen. Gezien het karakter van de ontwikkeling, in de vorm van een co-productie met toekomstige bewoners en omwonenden, is het wenselijk hierbinnen enige flexibiliteit te laten. Bijvoorbeeld ten aanzien van de stedenbouwkundige uitwerking.

Conclusie

Op grond van bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond (b) en deels ongegrond (a).

15. Dhr/mw Trommelen, Postillonstraat 15

Samenvatting

Indiener is per definitie niet tegen de bouw van huizen. Echter, dan moet wel gegarandeerd worden dat de privacy en veiligheid gewaarborgd worden.

Hierbij worden de volgende argumenten aangevoerd.

- Met de aanleg van een brandgang in plaats van de aanwezige 3 meter hoge muur op de erfafscheiding verminderd de veiligheid en privacy.
- De te slopen schuur/loods heeft een asbesthoudend dak; indiener vraagt zich af of het slopen van deze bebouwing gevolgen heeft voor de gezondheid/veiligheid.
- Indiener vraagt zich af wie de nieuwe erfafscheiding gaat betalen.
- Indiener vreest planschade door de sloop en nieuwbouw en wijziging van het grondwaterpeil.



Beoordeling

- a. *Indien brandgangen worden toegepast kan in het stadium van co-productie ook tussen omwonenden en de ontwikkelaar overlegt worden over mogelijke (ontwerp)technische maatregelen, voor een zo optimaal mogelijke sociaal veilige situatie. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan het aanbrengen van verlichting en/of een (afsluitbare) poort. Het is daarbij uiteraard aan de omwonenden zelf om deze op een juiste wijze te gebruiken. Overigens betreft het pand van indiener een halfvrijstaande woningen, waardoor het perceel van indiener ook via de voorzijde, aan de Postillonstraat, toegankelijk is als gevolg van een oprit aan de zijkant van de woning. Van een vermindering van privacy hoeft door het eventueel toepassen van een brandgang geen sprake te zijn. Het staat indiener immers vrij om aan de achterzijde van zijn perceel een erfafscheiding tot twee meter hoogte te plaatsen. Daarnaast zal een eventuele brandgang bij toepassing van een afsluitbare poort slechts toegankelijk zijn voor omwonenden, waarmee nauwelijks nog gesproken kan worden van openbaar toegankelijk gebied.*
- b. *Indien blijkt dat er dakbedekking van asbest aanwezig is, dan gelden hiervoor bij de sloop strikte regels die nageleefd dienen te worden. Het verwijderen van asbest is geen probleem, indien het materiaal op de juiste wijze wordt behandeld. Met de naleving van deze regels wordt een juiste behandeling van het materiaal gegarandeerd, waarmee ook geen belemmeringen optreden voor de volksgezondheid. Op de naleving van de regels wordt door de overheid strikt toegezien.*
- c. *Het is op dit moment bij de gemeente niet bekend wie de eigenaar is van de bestaande erfafscheiding. Daarnaast is de gemeente geen eigenaar dan wel ontwikkelende partij. Over een eventueel kostenverhaal kan derhalve door de gemeente geen uitspraak worden gedaan. Wel kan hierover met de ontwikkelaar in overleg worden getreden.*
- d. *Planschade ontstaat als gevolg van verslechtering van de planologische situatie ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. In het voorgaande bestemmingsplan 'Princenhage' zijn de betreffende gronden bestemd als 'Gemengde doeleinden'. Hierbinnen zijn naast woondoeleinden onder meer ook bedrijven, scholen, religieuze en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Van een verslechtering van de planologische situatie als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan lijkt daarmee geen sprake; dit plan levert eerder een inperking van de impact van aangrenzende bestemmingen op. Het staat indiener uiteraard te allen tijde vrij om een gemotiveerd schriftelijk verzoek om een tegemoetkoming in planschade in te dienen. Zaken als wijziging in grondwaterpeil en de gevolgen van bouwwerkzaamheden voor de omliggende woningen, maar ook bijvoorbeeld de omgang met eventueel verontreinigde grond in het gebied, betreffen allen uitvoeringsaspecten. Hieraan worden in het ruimtelijk kader, zijnde het onderhavige bestemmingsplan, geen nadere eisen gesteld. Voor deze aspecten zal in het stadium van de daadwerkelijke uitvoering ruimschoots aandacht zijn, daar waar nodig ook in samenspraak met omwonenden. Hierbij zijn ook de risico's voor de ontwikkelende partij.*

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat gezien de aard, inhoud en het aantal bezwaren vanuit de omgeving tegen de voorgenomen ontwikkeling en de uitgevoerde onderzoeken het haalbaar geacht wordt om voor de ontwikkeling een directe bouwmogelijkheid op te nemen. Gezien het karakter van de ontwikkeling, in de vorm van een co-productie met toekomstige bewoners en omwonenden, is het wenselijk hierbinnen enige flexibiliteit te laten. Bijvoorbeeld ten aanzien van de stedenbouwkundige uitwerking.

Conclusie

Op grond van bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

16. De heer I.A.F. van Dijnsen mbt Liesbostraat 18

Samenvatting

Het pand aan de Liesbosstraat 18 is momenteel zowel op de verdieping als de begane grond in gebruik voor woondoeleinden. In het voorliggende bestemmingsplan is alleen wonen op de verdieping toegestaan. Verder is bepaald dat op de gronden met een dubbelbestemming "Waarde-archeologie" niet gebouwd mag worden.

Verzocht wordt een woonbestemming op te nemen voor zowel de begane grond als de verdieping en dat gebouwd mag worden.



Beoordeling

Het pand aan de Liesbosstraat 18 is voor woondoeleinden bestemd; zowel op de begane grond als op de verdieping mag gewoond worden. Verder is de dubbelbestemming "Waarde-cultuurhistorie" en "Waarde – Archeologie" toegevoegd. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is gehanteerd voor de gebieden die conform de archeologische beleidsadvieskaart zijn gekenmerkt als gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachting. Deze bestemming is erop gericht de archeologische belangen op adequate wijze te beschermen. Bodemingrepen zijn op deze gronden in principe niet toegestaan; als een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter onder het maaiveld en een planoppervlak behelst van 100 m² of meer, is een omgevingsvergunning verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen in de omgevingsvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing. Op de gronden met deze dubbelbestemming dient in beginsel een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij dergelijke ingrepen. De resultaten van het onderzoek worden door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld. Indien uit onderzoeken blijkt dat geen sprake (meer) is van archeologische waarden of voldoende maatregelen zijn genomen om de archeologische waarden te beschermen, dan is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

De dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie" is toegekend aan delen van de bebouwing aan de Haagweg, Liesboslaan en een aantal zijstraten hiervan. Deze straten vormen de oude oorspronkelijke lintbebouwing van Princenhage. Hoewel deze bebouwing niet als beschermd dorpsgezicht wordt aangemerkt, wordt deze wel met de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' beschermd. Het onderzoek van Baac heeft hieraan ten grondslag gelegen. De bestaande bebouwing mag niet zonder omgevingsvergunning vergroot of gewijzigd worden, indien deze wijziging zichtbaar is vanaf de openbare weg.

Indiener kan het pand voor woondoeleinden gebruiken en het perceel onder bepaalde voorwaarden bebouwen. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

Conclusie

Op grond van bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

17. M.J. Volders, Turfvaartstraat 12

Samenvatting

Indiener verzoekt de locatie aan de Rithsestraat 101 alleen te bestemmen voor kantoordoeleinden en niet voor andere doeleinden. De bestemming is nu ruimer. Verzocht wordt de bestemming te beperken tot een kantoorbestemming.

Beoordeling

In het vigerende bestemmingsplan 'Princenhage' is de locatie bestemd voor 'Gemengde doeleinden' en tevens aangeduid als ontwikkellocatie. Op grond van de bijbehorende regels is herontwikkeling voor kantoordoeleinden al mogelijk. Verder is gebruik voor bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening ook al toegestaan. Op grond van deze planologische rechten en beleid van de gemeente Breda is het verder beperken van de gebruiksmogelijkheden niet aan de orde. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

Conclusie

Op grond van bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

18. Ballast Nedam mbt locatie Ettensebaan- hoek Zuilenstraat

Samenvatting

In het vigerende bestemmingsplan is aan de locatie een gemengde bestemming toegekend. Op grond van de bijbehorende voorschriften is het volgende gebruik toegestaan: publiekverzorgende (ambachtelijke) bedrijven, sociale, culturele, (para)medische, maatschappelijke, onderwijs-, religieuze en woondoeleinden, kantoren, dienstverlening en recreatieve voorzieningen. Het merendeel van dit gebruik is wegbestemd, met name wonen en kantoren. Een ruimtelijke onderbouwing hiervoor ontbreekt. Verder worden de volgende argumenten aangevoerd:

- a. Er is een concreet bouwplan, 3 gebouwen met studio's, ontwikkeld. Hiervoor is immers op 19 juli 2012 een formeel principeverzoek ingediend. Aangezien er voor terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een concreet bouwplan was, dienen de bouw mogelijkheden gehandhaafd te blijven. Verder zou niet alleen wonen op de verdiepingen mogelijk moeten zijn, maar ook op de begane grond.



- b. De ruimtelijke karakteristiek en kwaliteiten ter plaatse maken een bestemming met kantoren en wonen vanzelfsprekend. Vanuit ruimtelijk oogpunt is er geen grond om de functie kantoren en andere functies weg te bestemmen.
- c. Door de planologische mogelijkheden op de locatie te beperken wordt de mogelijkheid om marktgericht te ontwikkelen in de kiem gesmoord.
- d. Uit de Verordening ruimte volgt dat woningen en kantoren die zijn opgenomen in een bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt, wordt aangemerkt als harde plancapaciteit. Door deze functies weg te bestemmen wordt deze visie doorkruist.
- e. Er zijn ook kansen voor een kantoorbouwplan. Weliswaar is een bouwvergunning voor deze locatie ingetrokken; het ontwikkelpotentieel is aanwezig. De geplande invulling voor woondoeleinden waarvoor indienen reeds een principeverzoek heeft ingediend, kan gecombineerd cq later vervangen worden door een kantoorinvulling. Dit sluit aan bij provinciaal en gemeentelijk beleid, waaronder de Kantorennota.
- f. Ontsluiting van het perceel is geregeld via het terrein van installatiebedrijf Kropman. Deze ontsluiting is niet planologisch verankerd in de bestemming "Verkeer".
- g. Het bouwvlak is aanmerkelijk verkleind ten opzichte van het vigerende bouwvlak.
- h. De locatie grenst aan een begraafplaats. Gelet op de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering dient een afstand aangehouden te worden van 10 meter of minder. Er is geen aanleiding om een grotere afstand aan te houden, in casu 20 meter. Ter plaatse van de Tuinzigtlaan 15 is ook geen afstand van 20 meter aangehouden.
- i. Het wegbestemmen van diverse functies leidt tot planschade.

Gelet op het bovenstaande wordt verzocht de functies wonen en kantoren mogelijk te maken, het bouwvlak te vergroten en maximaal 3 hoofdgebouwen in plaats van 1 toe te staan. Tevens wordt verzocht de regels te schrappen in artikel 8, lid 8.2.1, onderdelen c, f en g, lid 8.3, sub a, onderdelen 1 tot en met 3, en 8.4. Verder wordt verzocht de verkeersontsluiting via het perceel van Kropman planologisch te verankeren.

Beoordeling

a t/m e. De vigerende rechten zijn gehandhaafd, met uitzondering van de gebruiksmogelijkheden voor kantoor- en woondoeleinden. Deze gebruiksmogelijkheden zijn wegbestemd op grond van het kantorenbeleid en het beleid met betrekking tot de woningbouwprogrammering (de Kantorennota, respectievelijk Koers gezet en de 2^e Voortgangsrapportage). In het voorliggende bestemmingsplan is woningsplitsing of woningvermeerdering niet toegestaan. Dit heeft te maken met de beleidslijn betreffende de stedelijke programmering, zoals opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan. 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 is toegestaan. Dat geldt voor het gehele grondgebied van Breda. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen gebouwd worden.

Het staat 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. Indien het college besluit haar medewerking te verlenen aan een initiatiefplan, wordt een aparte planologische procedure opgestart.

Bij de gemeente is inderdaad een initiatiefplan ingediend voor het realiseren van zelfstandige wooneenheden, maar besluitvorming hierover heeft nog niet plaatsgevonden. De gemeente is met indienen in gesprek over een andere functie van deze locatie.

Een initiatiefplan wordt niet als een concreet plan aangemerkt; er is immers geen omgevingsvergunning voor aangevraagd. In het voorliggende bestemmingsplan hoeft hier derhalve geen rekening mee te worden gehouden. Indien het college besluit haar medewerking te verlenen aan een initiatiefplan, wordt een aparte planologische procedure opgestart.

Nieuwe zelfstandige kantoren zijn ook niet toegestaan. Ook hiervoor geldt dat er niet ongecontroleerd kantoren bij gebouwd kunnen worden binnen de gemeente Breda. Bovendien is voor deze locatie de bouwvergunning voor een kantoor ingetrokken; hiertegen is geen bezwaar gemaakt.

Op basis van 'Koers gezet' en de '2e Voortgangsrapportage' en de Kantorennota mogen de functies 'wonen' en 'kantoor' als 'harde plancapaciteit' worden wegbestemd.



- f. *Er is inderdaad een uitwegvergunning verleend over het perceel van Kropman. Echter de ontsluiting is nog niet gerealiseerd en het is maar de vraag of deze er ook nog komt. Een ontsluitingsweg is bovendien geen openbaar gebied. Een verkeersbestemming is derhalve geen passende bestemming en niet noodzakelijk.*
- g+h *De bouwmogelijkheden zijn niet beperkt ten opzichte van het vigerende plan; het bouwvlak is zelfs vergroot. Het bebouwingspercentage (40%) en de maximale bouwhoogte (12 meter) zijn hetzelfde. Op grond van de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering dient een bepaalde afstand te worden aangehouden tot een begraafplaats. Dit is echter niet de enige maat of richting voor het bepalen van de ligging van een bouwvlak. Er wordt ook gekeken naar de stedenbouwkundige inpassing en de vigerende bouwmogelijkheden. Op grond van het vorenstaande is er geen aanleiding het bouwvlak te vergroten en de bouwmogelijkheden te verruimen.*
- i. *Planschade ontstaat als gevolg van verslechtering van de planologische situatie ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. In het voorgaande bestemmingsplan 'Princenhage' zijn de betreffende gronden bestemd als 'Gemengde doeleinden'. Op basis van de Kantorennota en het beleid met betrekking tot de woningbouwprogrammering, zijn de gebruiksfuncties voor kantoren en wonen wegbestemd. Mocht er sprake zijn van een verslechtering van de planologische situatie als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan, dan was dit voorzienbaar. Het staat indiener uiteraard te allen tijde vrij om een gemotiveerd schriftelijk verzoek tot een tegemoetkoming in planschade in te dienen.*

Het voorliggende bestemmingsplan is niet aangepast ten opzichte van het ontwerp naar aanleiding van deze zienswijze.

Conclusie

Op grond van bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

19. Schonk, Schul & Compagnie

Samenvatting

- a. *Indiener verzoekt de wijzigingsbevoegdheid voor de voorgenomen ontwikkeling om te zetten in een directe bouwtitel voor het realiseren van 22 woningen. Indien de procedure van een wijzigingsplan doorlopen dient te worden, vreest indiener dat het project, door de daarmee extra gemoeide tijd, onhaalbaar wordt.*
- b. *Voorts verzoekt indiener aan de naastgelegen percelen, waar thans garagebedrijf Van Campenhout is gevestigd, een wijzigingsbevoegdheid toe te kennen. Vanuit de contacten van indiener met de eigenaren van de betreffende percelen komt naar voren dat de eigenaren van de betreffende percelen zich oriënteren op de mogelijkheid tot herontwikkeling naar woningbouw.*

Beoordeling

- a. *Gezien de aard, inhoud en het aantal bezwaren vanuit de omgeving tegen de voorgenomen ontwikkeling en de uitgevoerde onderzoeken achten wij het haalbaar om voor de ontwikkeling een directe bouwmogelijkheid op te nemen. Hieraan worden dezelfde voorwaarden verbonden als aan de wijzigingsbevoegdheid die was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, waarmee de kaders waarbinnen ruimte bestaat wel duidelijk afgebakend zijn. Ook wordt een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding opgenomen, waarmee afgeweken kan worden van de hoofdregel dat woningvermeerdering niet is toegestaan. Daaraan wordt een bepaling gekoppeld dat, indien er niet binnen drie jaar een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, het bestemmingsplan kan worden gewijzigd door deze aanduiding van de verbeelding te halen. Hiermee wordt een actieve houding van de ontwikkelaar nagestreefd. Mocht deze uiteindelijk niet tot ontwikkeling over willen gaan, dan kan door het schrappen van de bouwmogelijkheid het eerder vergunde aantal woningen worden vrijgegeven voor realisatie elders in de stad.*
- b. *Het verzoek om aan het naastgelegen perceel een wijzigingsbevoegdheid toe te kennen wordt niet ingewilligd. Ten eerste is door de eigenaren een zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan, en dan specifiek tegen de ontwikkeling aan de Dreef (zie onder 14), waarin de eigenaren van de betreffende gronden aangeven dat zij niet voornemens zijn (al dan niet op korte termijn) het garagebedrijf ter plaatse te beëindigen. Dit signaal staat haaks op wat indiener aangeeft. Ten tweede kennen wij niet op verzoek van derden planologische rechten dan wel belemmeringen*



toe aan gronden waarover zij geen zeggenschap hebben, als gevolg waarvan de eigenaar in zijn rechten kan worden aangetast. Deze bevoegdheid is uitsluitend aan de gemeente op grond van een afweging van diverse belangen, waarbij de eigenaar van de gronden de gelegenheid krijgt hierop zijn visie te geven. Gezien de in het voorgaande beschreven visie van de grondeigenaar, gaan wij niet mee in dit verzoek.

Conclusie

Op grond van bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond (a) en deels ongegrond (b).

20. De heer C.B.A. van Poppel, Haagweg 307 bis

Samenvatting

- a. Het pand aan de Haagweg 307 bis heeft momenteel een gemengde bestemming. Indiener heeft er geen bezwaar tegen als de mogelijkheid voor detailhandel verdwijnt, maar hij wenst de andere gebruiksmogelijkheden te behouden, met name de functie van kantoor. Binnen afzienbare tijd wil indiener zijn woning als kantoor gaan gebruiken.
- b. Indiener vindt het vreemd dat het pand naast hem, nr 309, de kantoorfunctie behoudt, hoewel daar al 8 jaar geen kantoor meer is gevestigd. Door de gebruiksmogelijkheden te beperken, wordt indiener de mogelijkheid ontnomen inkomsten te genereren vanuit zijn woning en daalt de waarde van zijn woning.
- c. Verder verzoekt indiener het overgangsrecht inzake kamerverhuur aan te passen. Volgens het overgangsrecht wordt niet opgetreden tegen bestaande kamerverhuur. Een bepaling in het overgangsrecht dat het aantal huurders niet mag toenemen, zou overlast tegengaan.

Beoordeling

- a. *In het vigerende bestemmingsplan heeft het pand van indiener inderdaad een gemengde bestemming. In de straat en directe omgeving is er echter geen perceel waaraan ook zo'n ruime gemengde bestemming is toegekend. Ruimtelijk gezien is er ook sprake van een woonomgeving. Gelet op de uitstraling van het pand (woning) en directe omgeving is een ruime gemengde bestemming niet wenselijk. Het gebruik van het pand voor andere dan woondoeleinden, brengt veelal ook verkeersbewegingen en extra parkeerdruk met zich mee. Dat kan door personeel zijn of bezoekers. Indiener heeft geen ruimte op zijn perceel om parkeerplaatsen aan te leggen. Bovendien is de Haagweg een drukke doorgaande weg. Indiener stelt op korte termijn zijn woning als kantoor te willen gaan gebruiken. Hiervoor is echter nog geen omgevingsvergunning aangevraagd; er zijn geen concrete plannen bekend.
Gelet op het vorenstaande, is de bestemming niet gewijzigd. Mocht indiener wel een concreet plan hebben om zijn woning voor andere doeleinden te willen gaan gebruiken, dan kan hij een initiatiefplan indienen via de zogenaamde intake-procedure. Per plan wordt dan beoordeeld of meegewerkt wordt aan het initiatief. Indien het college besluit haar medewerking te verlenen aan een initiatiefplan, wordt een aparte planologische procedure opgestart.*
- b. *Aangezien er al geruime tijd geen kantoor is gevestigd aan de Haagweg 309 en er ook geen concrete voornemens zijn om hier weer een kantoor te vestigen, omdat er recent een omgevingsvergunning is aangevraagd voor het legaliseren van kamerverhuur, is de aanduiding 'kantoor' verwijderd op de verbeelding ter plaatse van de Haagweg 309.*
- c. *Het overgangsrecht aanpassen voor kamerverhuur is niet aan orde; dit is namelijk niet handhaafbaar. Nieuwe kamerverhuur is zonder omgevingsvergunning niet meer mogelijk, tenzij het dus maar 2 kamers betreft en 2 personen. Tegen iedere extra kamer die verhuurd wordt, kan in beginsel handhavend worden opgetreden.*

Conclusie

Op grond van bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond (b) en deels ongegrond (a en c).

IV. Er zijn **ambtshalve aanpassingen** aangebracht in het bestemmingsplan. De belangrijkste wijzigingen worden hieronder opgesomd.

- Ter plaatse van de Dreef 85-101 is de bestemming 'Wonen' ongewijzigd. Echter door de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' en bouwvlakken toe te kennen en de planregels aan te passen, kunnen er maximaal 22 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Tevens is de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied-2' opgenomen. Op grond van de bijbehorende planregels kunnen ter plaatse 22 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Echter, indien 3 jaar nadat het bestemmingsplan is vastgesteld geen omgevingsvergunning voor de bouw is aangevraagd en verleend of de omgevingsvergunning wordt niet uitgevoerd, dan is het college



- bevoegd een wijzigingsplan op te stellen, waarmee deze directe bouwtitel weer kan worden wegbestemd.
- Ter plaatse van de locatie "Hessels" is op basis van een verleende bouwvergunning, die pas begin 2013 onherroepelijk is geworden, de bestemming 'Woongebied' opgenomen. Dit blijft ongewijzigd. Er is echter ook de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied' toegekend. Indien binnen een termijn van 3 jaar, nadat het bestemmingsplan is vastgesteld geen bouwplan wordt gerealiseerd of een omgevingsvergunning is aangevraagd, is het college bevoegd een wijzigingsplan in procedure te brengen op grond waarvan het aantal toe te voegen woningen kan worden bijgesteld.
 - Ter plaatse van de Liesboslaan 30-32 is een kinderdagverblijf gevestigd; het perceel heeft een maatschappelijke bestemming in het ontwerpbestemmingsplan. Gelet op de aard van de bebouwing, vigerende gebruiksmogelijkheden, recent gebruik van het pand als kantoor en het feit dat het een monument is, is de bestemming gewijzigd naar een woonbestemming met de aanduiding 'gemengd'. Woningvermeerdering is echter niet mogelijk.
 - De bestemming ter plaatse aan de Haagweg 141 is gelet op de feitelijke situatie, een ingediend initiatiefplan en de vigerende gebruiksmogelijkheden gewijzigd van 'Detailhandel' naar 'Wonen' met de aanduidingen 'detailhandel' en 'maximaal aantal wooneenheden'.
 - Binnen de bestemming 'Centrum' mocht op grond van de planregels in het ontwerpbestemmingsplan alleen op de verdiepingen worden gewoond; dit sloot niet aan bij de feitelijke situatie. In de planregels is dit aangepast. Woningvermeerdering is echter niet toegestaan.

Afwegingen

De zienswijzen en ambtshalve wijzigingen geven geen aanleiding te besluiten het bestemmingsplan Princenhage-Haagpoort niet vast te stellen. Wel geven de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen deels aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

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 voorgelegd, omdat (ambtshalve) wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Zij kunnen binnen een termijn van 6 weken een reactieve aanwijzing geven, indien zij het niet eens zijn met de wijzigingen. Na deze termijn van 6 weken wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Financieel

Conserverend plan

Het onderhavige plan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen het merendeel van de bebouwing reeds aanwezig is. Voor zover het geen ontwikkellocatie (zie hieronder) betreft, is hetgeen wat aan uitbreiding nog mogelijk is, onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan (deze vallen niet langer onder exploitatiewetgeving, zoals locatie langs A16 aan de Rithsestraat) of blijft binnen het gestelde in artikel 6.2.1 van het Bro.

Dreef 85-101

Met de initiatiefnemer is een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan is niet nodig.

Advocaatsdreef 15/17

Voor het toevoegen van de bouwmogelijkheid aan de Advocaatsdreef 15-17 zijn kosten verhaald via het in rekening brengen van leges en de daarvoor benodigde onderzoeken zijn voor rekening van initiatiefnemer uitgevoerd. Ook is het verhalen van eventuele planschade met initiatiefnemer overeengekomen. Het kostenverhaal is derhalve eveneens anderszins verzekerd.



Haagweg 141

Voor het toevoegen van 2 appartementen aan de Haagweg 141 zijn kosten verhaald via het in rekening brengen van leges. Ook is het verhalen van eventuele planschade met initiatiefnemer overeengekomen. Het kostenverhaal is derhalve eveneens anderszins verzekerd.

Kosten bestemmingsplan

De kosten voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan zijn geïnitieerd en gefinancierd door de gemeente Breda. Voor de actualisering van bestemmingsplannen zijn financiële middelen beschikbaar gesteld, dit bestemmingsplan wordt daaruit bekostigd. Hiermee wordt het bestemmingsplan uitvoerbaar geacht.

Conclusie

Er bestaat op basis van het bovenstaande voor het onderhavige bestemmingsplan geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

Communicatie

Communicatie tot nu toe

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft vooroverleg plaatsgevonden met de (advies)instanties en de dorps- cq wijkraad over het concept-ontwerpbestemmingsplan. Parallel aan het vooroverleg heeft inspraak plaatsgevonden. In de gehele wijk zijn huis-aan-huis BredaBerichten verspreid. Iedereen had zodoende de gelegenheid om een inspraakreactie in te dienen. Gedurende deze inspraaktermijn is een inloop- c.q. informatiebijeenkomst gehouden. Het aangepaste ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 21 maart tot en met 1 mei 2013 (wederom) voor iedereen ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd op de website van de gemeente Breda, in de Bredase Bode en de Staatscourant. Met betrekking tot de ontwikkeling aan de Dreef 85-101 is een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en andere belanghebbenden tijdens deze periode van terinzagelegging. Hiervoor zijn Bredaberichten verspreid.

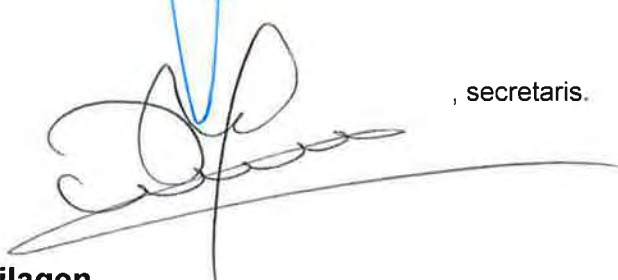
Communicatie vanaf nu

Na behandeling door het college worden de indieners van zienswijzen schriftelijk geïnformeerd over de wijze waarop is omgegaan met hun zienswijzen. Zij worden er tevens op gewezen dat zij tijdens de raadscommissie Ruimte kunnen inspreken. Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan na 6 weken worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, in de Bredase Bode en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden kunnen gedurende deze termijn beroep instellen bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester.



, secretaris.

Bijlagen

Ligt ter inzage:

-Bestemmingsplan Princenhage-Haagpoort



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. - zienswijze 3, 8 en 11 gegrond te verklaren;
- zienswijze 1, 6, 14, 19 en 20 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- zienswijzen 2, 4, 5, 7, 9, 10, 12, 15 t/m 18 ongegrond te verklaren;
2. tot de volgende wijzigingen in de toelichting:
 - paragraaf 2.4 is gewijzigd: de laatste stand van zaken is beschreven;
 - hoofdstuk 4, met name paragraaf 4.4 (ecologie) en 4.6 (geluid) is aangepast met betrekking tot de herontwikkeling aan de Dreef 85-101;
 - paragraaf 4.4 is aangevuld met Natura 2000 in relatie tot het Ulvenhoutse Bos;
 - hoofdstuk 5, juridische planbeschrijving, is aangepast naar aanleiding van wijzigingen in de regels.
3. tot de volgende wijzigingen in de regels:
 - in artikel 1 is, onder 1.92, het begrip 'zorgwoning' toegevoegd.
 - in artikel 3 (Bedrijf), lid 3.4, onderdelen 4 en 5 te vervangen door:
 4. bedrijven welke vallen onder artikel 2.1, lid 3, Besluit omgevingsrecht;
 5. risicovolle bedrijven als bedoeld in artikel 2, lid 1, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen en artikel 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen.
 - in artikel 4 (Centrum), lid 4.1, onder k, "op de verdiepingen" te schrappen.
 - in artikel 4, lid 4.3, onderdelen 4 en 5 te vervangen door:
 4. bedrijven welke vallen onder artikel 2.1, lid 3, Besluit omgevingsrecht;
 5. risicovolle bedrijven als bedoeld in artikel 2, lid 1, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen en artikel 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen.
 - In artikel 6 (Detailhandel), lid 6.2.1, een regel toevoegen, luidende:
 - b. Het aantal woningen mag niet worden vermeerderd.
 - in artikel 7 (Gemengd-1), lid 7.4, onderdeel 4 te vervangen door:
 4. bedrijven welke vallen onder artikel 2.1, lid 3, Besluit omgevingsrecht;
 5. risicovolle bedrijven als bedoeld in artikel 2, lid 1, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen en artikel 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen.
 - in artikel 8 (Gemengd-2), lid 8.3, onderdelen 4 en 5 te vervangen door:
 4. bedrijven welke vallen onder artikel 2.1, lid 3, Besluit omgevingsrecht;
 5. risicovolle bedrijven als bedoeld in artikel 2, lid 1, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen en artikel 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen.
 - In artikel 9 (Gemengd-3), lid 6.2.1, een regel toevoegen, luidende:
 - c. Het aantal woningen mag niet worden vermeerderd.
 - in artikel 9, lid 9.4, onderdelen 4 en 5 vervangen door:
 4. bedrijven welke vallen onder artikel 2.1, lid 3, Besluit omgevingsrecht;
 5. risicovolle bedrijven als bedoeld in artikel 2, lid 1, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen en artikel 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen.
 - in artikel 10 (Gemengd-4), lid 10.3, onderdelen 4 en 5 te vervangen door:
 4. bedrijven welke vallen onder artikel 2.1, lid 3, Besluit omgevingsrecht;
 5. risicovolle bedrijven als bedoeld in artikel 2, lid 1, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen en artikel 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen.
 - In artikel 12 (Horeca), een nieuw lid toe te voegen, luidende:

12.3 Specifieke gebruiksregels

 - a. Het is verboden een woning te gebruiken voor kamerverhuur.
 - b. Onder kamerverhuur wordt niet verstaan, het verhuren van maximaal 2 kamers zonder eigen voorzieningen, zoals een badkamer en keuken, aan maximaal 2 personen, door een eigenaar die in dezelfde woning woont.
 - In artikel 14 (Maatschappelijk), lid 14.1, onderdeel e te schrappen.



- In artikel 14, lid 14.1, een nieuwe regel toe te voegen, luidende:
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' maximaal 80 zorgwoningen.
- In artikel 14, lid 14.2.1, onder d, de zinsnede:
"met dien verstande dat voor een oppervlakte van maximaal 300 m² de bouwhoogte maximaal 28 meter mag bedragen". toe te voegen.
- In artikel 14, lid 14.2.1, regels toe te voegen luidende:
 - f. Het aantal (zorg)woningen mag niet worden vermeerderd.
 - g. In afwijking van het bepaalde onder b tot en met d en 14.2.2, onder b, zijn ter plaatse van de aanduiding 'wonen' de bouwregels vermeld in de artikelen 20.2, 20.3, 20.4 en 20.5, onder b en c, van toepassing, met dien verstande dat:
 - 1. het bepaalde in lid 20.2.2, onder d, en lid 20.2.3, onder a, onderdeel 2, onder d en e, niet van toepassing is;
 - 2. Het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning kan afwijken van het bepaalde in lid 20.2.4, onder c, voor het bouwen van een erf- en terreinafscheiding van 2 meter voor de naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, met dien verstande dat:
 - i. de stedenbouwkundige kwaliteit en de de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - ii. er geen aaneengesloten erf- of terreinafscheiding van 2 meter hoog ontstaat met een lengte van meer dan 8 meter
- In artikel 20 (Wonen), lid 20.1, onderdeel h te schrappen.
- In artikel 20, lid 20.1, onderdeel j te schrappen.
- In artikel 20, lid 20.1, onder m, "tandartspraktijk" toe te voegen.
- In artikel 20, lid 20.1 twee regel toe te voegen, luidende:
 - "o. ter plaatse van de aanduiding 'kas' tevens een kas ten behoeve van een bloemen- en plantenbedrijf;
 - p. ter plaatse van de aanduiding 'parkeren niet toegestaan' is parkeren of de aanleg van parkeerplaatsen niet toegestaan."
- in artikel 20 (Wonen) en 21 (Woongebied), een regel toe te voegen, luidende:
Specifieke gebruiksregels
 - a. Het is verboden een woning te gebruiken voor kamerverhuur.
 - b. Onder kamerverhuur wordt niet verstaan, het verhuren van maximaal 2 kamers zonder eigen voorzieningen, zoals een badkamer en keuken, aan maximaal 2 personen, door een eigenaar die in dezelfde woning woont.
- in artikel 20, lid 20.2.1, een nieuwe regel toe te voegen, luidende:
 - g. In afwijking van onderdelen b en e, is ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een maximum aantal woningen toegestaan zoals dat ter plaatse is aangeduid.
- in artikel 20, lid 20.4, een regel toe te voegen, luidende:
 - f. In afwijking van het bepaalde onder c, mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – terreinafscheiding' de maximale bouwhoogte van een terreinafscheiding 4 meter bedragen.
- in artikel 20, lid 20.4, onder a, onderdelen 4 en 5 te vervangen door:
 - 4. bedrijven welke vallen onder artikel 2.1, lid 3, Besluit omgevingsrecht;
 - 5. risicovolle bedrijven als bedoeld in artikel 2, lid 1, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen en artikel 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen.
- In artikel 20, lid 20.5 (nieuw) onderdelen 4 en 5 te vervangen door:
 - 4. bedrijven welke vallen onder artikel 2.1, lid 3, Besluit omgevingsrecht;
 - 5. risicovolle bedrijven als bedoeld in artikel 2, lid 1, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen en artikel 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen.
- In artikel 20, lid 20.6 (wijzigingsbevoegdheid) (nieuw) te vervangen door onderstaande regel:
Wro-zone – wijzigingsgebied-2
Ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied-2' zijn burgemeester en wethouders bevoegd de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' te laten vervallen, indien binnen drie jaar na vaststelling van het plan ter plaatse geen omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van een of meer woningen vigeert.
- In artikel 21 (Woongebied), lid 21.2.1, onder b vervangen door:
 - b. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het aantal zoals dat ter plaatse is aangeduid.
- In artikel 21, lid 21.2.1, onder c, de woorden "maximaal 54" toe te voegen.



- In artikel 21, 21.2.2, onder d, is "13 meter" te vervangen door "12 meter".
- In artikel 21 (Woongebied) twee regels toe te voegen, luidende:

21.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden een woning te gebruiken voor kamerverhuur.
- b. Onder kamerverhuur wordt niet verstaan, het verhuren van maximaal 2 kamers zonder eigen voorzieningen, zoals een badkamer en keuken, aan maximaal 2 personen, door een eigenaar die in dezelfde woning woont

21.6 Wijzigingsbevoegdheid

21.6.1 Wro-zone – wijzigingsgebied-1

Ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied-1' zijn burgemeester en wethouders bevoegd de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' te laten vervallen, indien binnen drie jaar na vaststelling van het plan ter plaatse geen bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van een of meer woningen vigeert.

- In artikel 26, onder b, een regel toevoegen, luidende:
5. het gebruik van een woning voor kamerverhuur".
4. tot de volgende wijzigingen op de verbeelding:
- De bestemming van de locatie Dreef 85-101 bestemd als 'Wonen' met de aanduidingen 'bedrijf' en 'horeca tot en met horecacategorie 4' zonder woningbouwmogelijkheden, is zodanig gewijzigd dat 22 woningen kunnen worden gerealiseerd. De aanduidingen 'bedrijf' en 'horeca tot en met horecacategorie 4' zijn geschrapt. De aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden', 'specifieke bouwaanduiding – terreinafscheiding', 'parkeren niet toegestaan', bouwvlakken en 'Wro-zone – wijzigingsgebied-2' zijn toegekend.
 - Ter plaatse van de voormalige Hesselslocatie aan de Haagweg is de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied' toegevoegd.
 - Ter plaatse van het bestemmingsvlak "Gemengd-2" langs de A16, aan de Rithsestraat is de aanduiding maximum bebouwingspercentage toegevoegd.
 - De bestemming ter plaatse van de Liesboslaan 30-32 is gewijzigd van "Maatschappelijk" naar "Wonen" met de aanduiding 'gemengd'.
 - Ter plaatse van Thebe aan de Liesboslaan 6 is de aanduiding 'wonen' alleen toegekend aan locatie waar nieuwbouwwoningen zijn vergund in plaats van het gehele perceel. Tevens zijn twee bouwaanduidingen aangepast: de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is toegevoegd (van 28 meter naar 16 meter) en 'maximale goot- en bouwhoogte' (respectievelijk 12 en 16 meter) en het bouwvlak gewijzigd. Tot slot is de aanduiding 'zorgwoning' aan een deel van het perceel, waar een omgevingsvergunning voor zorgwoningen is verleend, toegekend.
 - Ter plaatse van de Haagweg 141 is de bestemming gewijzigd van een detailhandelbestemming naar een woonbestemming met de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' (2) en de aanduiding 'detailhandel'.
 - De aanduiding 'kas' is toegekend aan de kas ter plaatse van de Zuilenstraat 92.
 - De aanduiding 'kantoor' ter plaatse van de Haagweg 309 is geschrapt.
 - Ter plaatse van de Princenhagenlaan 5 (hotel Princeville) is het bebouwingspercentage gewijzigd van 40% naar 55%.
 - Het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van detailhandel – standplaats' is verkleind.
 - De bestemming van de weg gelegen achter de woningen aan het Zeilmakerpad en Mandenmakersstraat is gewijzigd van 'Wonen' naar 'Verkeer'.
 - De bestemming van het voetpad gelegen tussen Nieuwe Heilaarstraat 1 en 3 is gewijzigd van "Wonen" naar "Verkeer".
 - Het bouwvlak ter plaatse van het Heuvelplein 286 is aangepast.
 - Het bouwvlak van de woningen aan de Pannendekkerstraat en Hovenierstraat is aangepast.
 - Ter plaatse van de Pottenbakkerstraat 47 is de aanduiding 'praktijkruimte' toegevoegd.
 - De aanduiding 'horeca van categorie 2' ter plaatse van een snackbar aan de Dreef 95 is gewijzigd naar 'horeca van categorie 6'.
 - De horecabestemming ter plaatse van de snackbar aan de Oranjeboomstraat 158 is verplaatst naar de Oranjeboomstraat 156.
5. bestemmingsplan Princenhage-Haagpoort met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2011035001-0401 en met inachtneming van het gestelde onder 2 t/m 4, vast te stellen;
6. voor het bestemmingsplan Princenhage-Haagpoort geen exploitatieplan vast te stellen.



Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 27 juni 2013



, voorzitter.



, griffier.



Zoeken in

Vorige

Print

E-mail

Uitspraak 201308861/1/R3

Datum van uitspraak: woensdag 19 november 2014
Tegen: de raad van de gemeente Breda
Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig
Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Noord-Brabant

201308861/1/R3.
Datum uitspraak: 19 november 2014

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellante], gevestigd te Breda,
en

de raad van de gemeente Breda,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 27 juni 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Princenhage-Haagpoort" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellante] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellante] en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 22 september 2014, waar [appellante], vertegenwoordigd door ing. J.A.L. van Engelen, en de raad, vertegenwoordigd door mr. E.P.C. Remijn en M.N. de Pooter, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Verder is ter zitting [belanghebbende], vertegenwoordigd door [gemachtigden], gehoord.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.
2. Het plan voorziet onder meer in de bouw van 22 woningen op de percelen Dreef 85-101.
3. Het beroep van [appellante] is gericht tegen de woonbestemming voor de percelen Dreef 85-101. Het opnemen van een woonbestemming bij recht in plaats van een wijzigingsbevoegdheid, zoals in het ontwerp, is volgens haar onvoldoende gemotiveerd.

Zij voert daartoe aan dat de woningen een belemmering vormen voor haar garagebedrijf aan de [locatie 1] en haar metaalbewerkingsbedrijf aan de [locatie 2]. Hierbij betoogt zij dat ten onrechte in afwijking van de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: de VNG-brochure) geen afstand van 30 m tussen de woningen en haar bedrijven in acht wordt genomen. Over de keuze van de raad om op grond van het aan het plan ten grondslag liggende akoestisch onderzoeksrapport "Dreef 101 Breda" van het onderzoeksbureau Bk Geluid en Trillingen (hierna: het rapport van Bk) van 5 juni 2013 af te wijken van deze richtafstand, betoogt [appellante] met verwijzing naar een rapport van bureau Tritium advies van 31 oktober 2013 (hierna: het rapport van Tritium) dat het rapport van Bk ondeugdelijk is. Voor het aspect geluid is volgens het rapport van Tritium een onjuist toetsingskader gehanteerd. In het rapport van Bk wordt onder verwijzing naar de VNG-brochure een etmaalwaarde genoemd van 45 dB(A) voor de nieuwbouwwoningen en 55 dB(A) voor piekgeluiden. Verder in het rapport van Bk wordt evenwel uitgegaan van de etmaalwaarde van 50 dB(A) uit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit milieubeheer). Het rapport van Tritium wijst erop dat volgens het rapport van Bk niet kan worden voldaan aan voornoemde richtwaarden uit de VNG-brochure.

Tevens volgt uit het rapport van Tritium dat de opzet van het rapport van Bk onjuist is, omdat het metaalbewerkingsbedrijf op het bedrijfsperceel hierin niet is beoordeeld. Daarnaast is geen rekening gehouden met de mogelijkheid van uitbreiding of verplaatsing van de activiteiten van het garagebedrijf en het metaalbewerkingsbedrijf. Verder volgt uit het rapport van Tritium dat in het rapport van Bk de woning op de [locatie 3] wordt aangemerkt als de maatgevende bestaande woning, terwijl dit perceel een bedrijfsbestemming heeft.

Voorts vermeldt het rapport van Tritium dat in de modellering van het rapport van Bk een aantal onjuiste technische uitgangspunten is gehanteerd.

[appellante] stelt als gevolg van de verwachte belemmering van haar bedrijfsactiviteiten schade te leiden.

3.1. De raad stelt dat voorafgaand aan de vaststelling van het plan een rapport van Bk is overgelegd op grond waarvan volgens hem kon worden vastgesteld dat de beoogde woningbouw in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Over de vermeende strijd met de VNG-brochure stelt de raad dat de in deze brochure vermelde afstanden indicatief zijn en een handreiking voor maatwerk. Het rapport van Bk bevat dit maatwerk, waarbij gebruik is gemaakt van beschikbare plaatselijke informatie en getoetst is aan de geluidwaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer, omdat dit besluit medebepalend is voor de bestaande rechten van [appellante]. De raad stelt zich verder op het standpunt dat de activiteiten van het metaalbewerkingsbedrijf met het oog op de nabijheid van de bestaande woningen en de afschermende werking van het garagebedrijf niet zullen worden belemmerd door de nieuwbouwwoningen. Uit het rapport van Bk volgt dat wat betreft de bestaande activiteiten van het garagebedrijf voldaan kan worden aan de geluidwaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Daarvoor is vereist dat nabij de nieuwbouwwoningen een geluidscherm wordt geplaatst, waarin het plan voorziet, en de nieuw te bouwen woning [locatie 4] wordt voorzien van een dove gevel, waartoe een voorwaarde in de omgevingsvergunning zal worden opgenomen. Daarnaast stelt de raad dat het plan niet voorziet in een uitbreiding of verplaatsing van het metaalbewerkingsbedrijf en het garagebedrijf. Voorts stelt de raad over de in het rapport van Tritium genoemde onnauwkeurigheden in de modellering dat het hier gaat om factoren die slechts een marginale afwijking in de verwachte geluidbelasting opleveren.

3.2. Aan het bedrijfsperceel aan de [locatie 2] is de bestemming "Bedrijf" toegekend.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, van de planregels zijn de voor "Bedrijf" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. bedrijven in de milieu categorieën 1 en 2, zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels;
- b. bestaande bedrijven;

[...].

3.3. Over het betoog van [appellante] dat de afstand van de nieuwbouwwoningen tot aan haar bedrijfsperceel niet voldoet aan de afstand uit de VNG-brochure en dat ter onderbouwing daarvan een onjuist toetsingskader is gehanteerd overweegt de Afdeling dat de in de VNG-brochure genoemde afstanden indicatief zijn en de raad heeft beoogd met een akoestisch onderzoek terzake maatwerk te verrichten. Uit het rapport van Bk volgt dat bij overschrijding van de geluidwaarde van 45 dB(A), die volgens de VNG-brochure moet worden aangehouden indien de richtafstand van 30 m niet kan worden gehaald, in het kader van een goede ruimtelijke ordening een nadere afweging moet worden gemaakt. Daarbij is vastgesteld dat de bestaande rechten van [appellante] op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer door de nieuwbouwwoningen niet worden aangetast, nu de geluidbelasting vanwege het garagebedrijf op de voorziene nieuwbouwwoningen na realisering van een geluidscherm en een dove gevel voldoet aan de voorschriften voor geluidniveaus uit dat besluit. Op grond hiervan wordt voorts gesteld dat geen onaanvaardbare hinder wordt verwacht voor de toekomstige bewoners van de nieuwbouwwoningen. Nu het Activiteitenbesluit milieubeheer geluidnormen kent voor bedrijven als die van [appellante], acht de Afdeling het niet onredelijk dat in het rapport van Bk mede van deze normen wordt uitgegaan. Nu wordt

voldaan aan de geluidnorm uit het Activiteitenbesluit milieubeheer, mag in beginsel worden aangenomen dat bij de voorziene woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Voorts kent ook de VNG-brochure de mogelijkheid om van de etmaalwaarde van 45 dB(A) af te wijken indien deze afwijking voldoende wordt gemotiveerd. Met het rapport van Bk, waarin wordt ingegaan op de specifieke geluidssituatie en de te treffen maatregelen met het oog op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de voorziene nieuwbouwwoningen, is aan deze motiveringseis voldaan.

3.4. Wat de onderzoeksopzet betreft overweegt de Afdeling als volgt. De activiteiten van het metaalbewerkingsbedrijf zijn niet meegenomen in het rapport van Bk. Vast staat dat enkele bestaande woningen op een kortere afstand van dit bedrijf zijn gesitueerd dan de nieuwbouwwoningen. Het metaalbewerkingsbedrijf is een functie die ten noorden van het garagebedrijf ligt en volgens de raad wordt die functie door het garagebedrijf volledig afgeschermd van de nieuwbouwwoningen. De zogenoemde vrije uitstraling van het metaalbewerkingsbedrijf is gericht naar het noordoosten en het noordwesten, waar de maatgevende bestaande woningen zich bevinden op ongeveer 18 m van dit bedrijf, terwijl de nieuwbouwwoningen zijn voorzien aan de zuidoostelijke zijde van het garage- en metaalbewerkingsbedrijf op tenminste 27 meter van de perceelgrenzen. Op basis van die uitstralingsrichting en die afstand is de ontwikkeling van de nieuwbouwwoningen volgens de raad niet bepalend voor de bedrijfsvoering van het metaalbewerkingsbedrijf. De raad heeft zich gelet hierop in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het metaalbewerkingsbedrijf geen nadere verkenning behoefde. Daarbij is in aanmerking genomen dat ingevolge artikel 3, lid 3.1, van de planregels, naast bedrijven in de categorieën 1 en 2, alleen de bestaande legale bedrijfsactiviteiten als zodanig zijn bestemd alsmede dat het plan niet voorziet in een verplaatsing of uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten op het perceel.

Uit het rapport van Bk volgt dat het garagebedrijf met het treffen van enkele maatregelen bij de nieuwbouwwoningen kan blijven voldoen aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. De stelling dat in het rapport van Bk het adres [locatie 3] wordt aangemerkt als maatgevende bestaande woning, terwijl het gebruik als woning niet is toegestaan binnen de bedrijfsbestemming van het plan, doet aan deze conclusie niets af. Voorts wordt in het rapport van Bk ook de bestaande woning aan de Dreef 87 als de dichtstbij gelegen woning genoemd. Verder heeft de raad aangegeven dat het bestaande, aan de bedrijfsbestemming van [appellante] grenzende, pand [locatie 4] ook ingevolge het voorheen geldende bestemmingsplan voor woondoeleinden op de verdieping mocht worden gebruikt.

Gelet op het voorgaande bestaat geen grond voor het oordeel dat het rapport van Bk in zoverre onjuist is.

3.5. In het rapport van Tritium wordt een aantal redenen genoemd waarom de modellering van het rapport van Bk ondeugdelijk zou zijn en de geluidbelasting op de gevel van de voorziene nieuwbouwwoningen daarom hoger zou zijn dan die waarvan in het rapport van Bk wordt uitgegaan. Het rapport van Tritium bevat geen berekening van de te verwachten geluidbelasting op grond van de door haar gestelde gegevens. Van belang daarbij is dat het volgens de raad slechts marginale afwijkingen betreffen. Aldus heeft [appellante] hiermee niet aannemelijk gemaakt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouwwoningen dusdanig hoog zal zijn dat ondanks de in het rapport van Bk genoemde maatregelen niet zal kunnen worden voldaan aan de geluidwaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

3.6. De conclusie is dat [appellante] niet aannemelijk heeft gemaakt dat het rapport van Bk dat aan het bestreden plandeel ten grondslag ligt zodanige gebreken vertoont dat de raad zich daar in redelijkheid niet op had kunnen baseren.

3.7. De raad heeft in het bestreden besluit de keuze gemaakt om, anders dan in het ontwerpplan, de nieuwbouw van woningen aan de

Dreef 85-101 bij recht mogelijk te maken, nu ten tijde van de vaststelling alle benodigde onderzoeken bekend waren en de uitkomsten ervan niet aan een woonbestemming in de weg stonden. De Afdeling acht dit niet onredelijk.

Het betoog faalt.

4. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van het bedrijfsperceel en de opstallen betreft, bestaat gelet op het voorgaande geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan hij heeft gedaan.

5. Gelet op het voorgaande is het beroep ongegrond.

6. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. J.A. Hagen, voorzitter, en mr. J.G.C. Wiebenga en mr. J. Hoekstra, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.P.F. Boermans, griffier.

w.g. Hagen w.g. Boermans
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 19 november 2014

429-656.

[Vorige pagina](#)

[Print pagina](#)

[E-mail pagina](#)