

**Onderwerp**

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Steenakker'

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Steenakker' (met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2012039001-0401) 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 'Steenakker' voorziet in een geactualiseerde bestemmingsplanregeling voor de bedrijventerreinen Steenakker en Emer-Zuid en voor het gebied rondom de Meester Bierensweg. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Backer en Ruebweg, ten westen door de A16, ten oosten door de Mark en ten zuiden door de spoorlijn Breda-Roosendaal. De voor het plangebied geldende bestemmingsplannen zijn ouder dan de wettelijk voorgeschreven 10 jaar. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan 'Steenakker' is het beheer en de instandhouding van de bestaande situatie.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 maart tot en met 17 april 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen hebben geleid tot een aantal aanpassingen van het plan, daarnaast is er een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd waarbij de belangrijkste zijn:

- 1 Ter plaatse van de hiernavolgende percelen is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen, teneinde de toegestane woningvermeerdering te maximaliseren:
 - a. Groot Hoogsteen naast nr. 4;
 - b. Groot Hoogsteen tussen nr. 9 en 15;
 - c. Gageldonkseweg 39b;
 - d. Gageldonkseweg naast nr. 4a;
 - e. Gageldonkseweg naast nr. 10;
 - f. Spoorstraat 9b;
 - g. Meester Bierensweg naast 74.
- 2 Ter plaatse van de hiernavolgende percelen is de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 1' opgenomen, teneinde middels een wijzigingsbevoegdheid aan het college de mogelijkheid te bieden de planologische grondslag voor woningbouw weg te nemen onder de in de regels opgenomen voorwaarden:
 - a. Groot Hoogsteen naast nr. 4;
 - b. Groot Hoogsteen tussen nr. 9 en 15;
 - c. Gageldonkseweg 39b;
 - d. Gageldonkseweg naast nr. 4a;
 - e. Gageldonkseweg naast nr. 10;
 - f. Spoorstraat 9b;
 - g. Meester Bierensweg naast 74

Onder kop 'Argumenten' worden de aanpassingen en wijzigen uiteengezet.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan 'Steenakker' biedt een nieuwe planologische regeling. Het bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie in het gebied en de bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden.

Uitvoering van het besluit

Zie kop 'juridisch'.



Argumenten

1. Het bestemmingsplan 'Steenakker' is opgesteld in het kader van de actualiseringsplicht voor bestemmingsplannen op grond van de Wet ruimtelijke ordening.
2. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard, uitgaande van de bestaande situatie in het gebied en de vigerende bestemmingsplannen.
3. Het bestemmingsplan is in lijn met het huidige gemeentelijke en provinciale beleid op het gebied van woningbouw (Koers gezet), detailhandel, horeca, bedrijventerreinen, kantoren en maatschappelijk vastgoed. In het geval wordt afgeweken van het ter plaatse geldende beleid gebeurt dit enkel na zorgvuldige afweging van belangen en met bestuurlijk akkoord.
4. Op grond van artikel 3.1 Wro is de gemeenteraad bevoegd het bestemmingsplan 'Steenakker' vast te stellen.
5. Er zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn, voor zover gegrond, verwerkt in het bestemmingsplan. Er zijn zienswijzen ingediend door:
 - a. De heer J.T.M. Kropman, Gageldonkseweg 39 te Breda;
 - b. De heer Th.W.H. van Noort namens Belangenvereniging Steenakker, Gageldonkseweg 9 te Breda;
 - c. De heer C.J. van de Bliek, Groot Hoogsteen 4 te Breda.

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.

Zienswijzen

De heer J.T.M. Kropman

Samenvatting

Er is te weinig rekening gehouden met de uitspraak van de Kroon bij Koninklijk Besluit, d.d. 22 augustus 1996 nr. 96.004117. Een respectvolle benadering van het agrarische rijksmonument indachtig paragraaf 2.3.1 Cultureel Erfgoed ontbreekt en de gemeente Breda is haar toezegging dat de woonbestemming in de directe omgeving van reclamant's perceel versterkt zou worden nog niet nagekomen.

- I. Het dwarsstraatje kleine Gageldonkseweg is ingetekend als onderdeel van het kantorenterrein, het feit dat er diverse functies zijn toegestaan ter plaatse van deze historisch belangrijke verbinding gaat voorbij aan de intentie;
- II. Het handhaven van de bouwhoogte van de kantoren langs kleine Gageldonkseweg tast de privacy van de aangrenzende percelen aan, is in strijd met de versterking van de woonbestemming en gaat voorbij aan een respectvolle benadering van het agrarische rijksmonument Gageldonkseweg 39. Reclamant stelt voor de bouwhoogte van maximaal 20 meter aan te passen naar minder dan 15 meter;
- III. De breedte van de groenstrook achter de huizen aan de grote Gageldonkseweg moet worden uitgebreid van 20 naar 25 meter ter verbetering van de invalshoek van de zon, ter versterking van de woonbestemming en indachtig een respectvolle benadering van het agrarische rijksmonument Gageldonkseweg 39
- IV. Hoe worden de kantoren ontsloten? In het bestemmingsplan dient bevestigd te worden dat de ontsluiting niet vanuit de Gageldonkseweg en de Moskesweg plaats gaat vinden. Het gebruiken van de Gageldonkseweg als ontsluitingsweg sluit niet aan bij versterking van de woonfunctie;
- V. De bouw mogelijkheden op het bouwperceel kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie H, nummer 10764 zijn niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Beoordeling

Bij uitspraak 200200010/1 van 13 november 2002 heeft de Raad van State onder meer bepaald dat voor zover de gronden ter plaatse van Steenakker Noord bestemd zijn voor accommodatie voor beurzen, tentoonstellingen, grootschalige (sport)evenementen, congressen, concerten en examens en dergelijke met als additionele voorziening horeca I en III dit dient te komen vervallen. Tevens is de maximale bouwhoogte op de gronden met de huidige bestemming 'Kantoren' deels verlaagd van 20 meter naar 15 meter. In het onderhavige bestemmingsplan 'Steenakker' zijn deze uitkomsten meegenomen.

- I. In het onderhavige bestemmingsplan 'Steenakker' is aan het door reclamant bedoelde gedeelte van het straatje de bestemming 'Kantoor' toegekend, waarbinnen de gronden eveneens bestemd zijn voor groen, nutsvoorzieningen, parkeren, verkeer en water. Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen gebouwen worden gesitueerd.



- Naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamant is de aanduiding 'bouwvlak' aangepast zodat het dwarsstraatje kleine Gageldonkseweg en de reeds aanwezige bomenrij buiten de aanduiding 'bouwvlak' zijn gelegen en op deze gronden dan ook geen gebouwen mogen worden opgericht.
- II. Zoals eerder is aangegeven is het bestemmingsplan in lijn met het huidige gemeentelijke en provinciale beleid, onder meer met de Kantorennota Breda 2020. In deze nota is vastgelegd dat ten aanzien van kantoorontwikkelingen ingespeeld dient te worden op de verwachte marktvrage naar snelweg- / radiaalallocaties. De gronden ter plaatse van Steenakker Noord beantwoorden aan deze kwalificatie, de capaciteit aan kantoorruimte blijft op deze locatie dan ook behouden. Daarnaast is het onderhavige bestemmingsplan consoliderend van aard en is herontwikkeling van de noordelijk gelegen gronden met de bestemming 'Kantoor' vooralsnog niet aan de orde. De opgenomen bouwhoogtes zijn conform de toegestane bouwhoogtes in bestemmingsplan 'Steenakker' (2001). In de procedure bij dit laatstgenoemde bestemmingsplan zijn deze bouwhoogtes reeds aan bod geweest, waarbij de Raad van State deze aanvaardbaar heeft geacht, mede gelet op het karakter van het gebied en de afstand van de bebouwing tot de woning van appellant. Gezien het voorgaande bestaat er geen noodzaak tot het aanpassen van de bouwhoogte. Wij zijn echter van mening dat aanpassing van de bouwhoogte van 20 meter naar 15 meter niet op onoverkomelijke bezwaren stuit, derhalve zal de maximale bouwhoogte van de bebouwing, grenzend aan de bestemming 'groen' en voor zover deze nog maximaal 20 meter mag bedragen, worden aangepast naar maximaal 15 meter.
- III. Er bestaat geen aanleiding tot een verdere verbreding van deze groenstrook naar 25 meter. De in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen maatvoering van 20 meter blijft gehandhaafd.
- IV. Zoals in beantwoording van reclamant's eerder ingediende inspraakreactie op dit punt reeds is aangegeven, is de wijze van ontsluiting in de gronden ter plaatse van Steenakker Noord met de bestemming 'Kantoor' (nog) niet vastgelegd, omdat er geen uitgewerkt plan bestaat voor de eventuele invulling van dit gebied. Welke ontsluiting benodigd is en met welke verkeerscapaciteit is derhalve op dit moment nog niet aan te geven. Afhankelijk van een nadere uitwerking van een mogelijk bouwinitiatief, kan wellicht gebruik gemaakt worden van de huidige ligging van de bestaande infrastructuur. Het kan echter ook zijn dat er niet ontsloten kan worden via de Gageldonkseweg (en eventueel de daarop aansluitende zijwegen Gageldonkseweg) en/of Moskesweg. Dat reclamant hieruit vervolgens afleidt dat "de Gageldonkseweg zonder meer gebruikt kan worden als ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein" is naar onze mening wat ongenueanceerd. Tevens willen wij erop wijzen dat een bestemmingsplan de bestemming van de gronden regelt, de classificatie van een weg (als wijkontsluitingsweg, hoofdweg of weg met een 30km/uur regiem) wordt niet vastgelegd in een bestemmingsplan. Het verzoek van reclamant om deze wegen in het bestemmingsplan als mogelijke plaats voor ontsluiting uit te sluiten, wordt gezien het voorgaande, niet ingewilligd.
- V. In het algemeen kan worden opgemerkt dat inzichten in de demografische ontwikkelingen aangeven dat de gemeente minder snel zal groeien dan verwacht. Het gevolg is dat er minder woningen gebouwd hoeven worden dan waar in eerste instantie van was uitgegaan. In regionale afspraken is het maximale aantal te bouwen woningen per gemeente vastgelegd. Op basis hiervan is in Breda sprake van een overprogrammering aan woningen. Om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen heeft een herprogrammering van woningbouw plaatsgevonden, deze herprogrammering is vastgelegd in beleid; 'Stedelijke programmering 2020, Koers gezet', vastgesteld op 16 december 2010. De gemeente heeft momenteel een kritische, terughoudende opstelling bij initiatieven die woningen toevoegen aan de stad, omdat de beschikbare capaciteit, als vastgelegd in de nota 'Stedelijke programmering 2020, Koers gezet', beperkt is. Woningbouw kan slechts nog worden toegelaten in gebieden waar woningbouw noodzakelijk of ruimtelijke gewenst is, indien het vervangende nieuwbouw betreft of wanneer daarvoor reeds een omgevingsvergunning voor het bouwen (bouwvergunning) is verleend. Uit het dossier blijkt voor het perceel kadastraal bekend gemeente Breda, sectie H, nummer 3375 in 2001 op grond van een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bouwvergunning is verleend onder nummer 2000/0948/10/02. Gebleken is dat dit kadastraal perceel in een later stadium in het kadaster is ingeschreven als gemeente Breda, sectie H, nummer 10764. Hiermee wordt voor de door inspreker bedoelde locatie voldaan aan de uitzonderingsmogelijkheid van het vastgestelde beleid in 'Koers gezet'. De bouw mogelijkheden zijn reeds in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen middels toevoeging van de aanduiding 'bouwvlak' op de verbeelding ter plaatse van het betreffende perceel. In aanvulling hierop is in het onderhavige plan op het perceel de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen, waarmee wordt



aangegeven dat ter plaatse van die aanduiding kan worden afgeweken van de regel dat het aantal woningen niet mag worden vermeerderd. Tevens wordt de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 1' opgenomen, teneinde het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid te bieden de planologische juridische grondslag van woningvermeerdering te laten vervallen. De grondslag voor het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid is gelegen in het feit dat er in Breda sprake van een overprogrammering aan woningen. In Breda is sprake van veel onbenutte woningbouwcapaciteit, hetzij verankerd in bestemmingsplannen, hetzij verankerd in verleende bouwvergunningen c.q. omgevingsvergunningen. Deze onbenutte mogelijkheden voor woningbouw drukken op de beschikbare woningbouwcapaciteit binnen de gemeente Breda. Van inwoners van Breda die beschikken over de mogelijkheid woningen te bouwen wordt een actieve houding verwacht. Teneinde te kunnen sturen op actieve benutting van bouwmogelijkheden door derden wordt enerzijds de mogelijkheid van het intrekken van verleende vergunningen aangewend, anderzijds wordt het college middels de wijzigingsbevoegdheid in artikel 14.6 de mogelijkheid geboden om de planologische juridische grondslag van onbenutte woningbouwmogelijkheden weg te nemen.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond voor wat betreft het aspect woningvermeerdering, voor het overige achten wij de zienswijze ongegrond.

De heer Th. H. Van Noort

Samenvatting

- I. Het schrappen van de bouwmogelijkheden verenigt zich niet met de versterking van de woonfunctie van het gebied, gelegen tussen de gronden Steenakker Noord met de bestemming 'Kantoren' en het bedrijventerrein Steenakker. Bovendien is elders in de stad wel mogelijkheid voor nieuwbouw aanwezig stelt reclamant;
- II. In het bestemmingsplan moet worden opgenomen dat de ontsluiting van de gronden ter plaatse van Steenakker Noord met de bestemming 'Kantoren' niet mag plaatsvinden via de Gageldonkseweg maar via de Noordelijke Rondweg of via de Moskesweg;
- III. De gemeente Breda had de Belangenvereniging Steenakker beter (actiever) moeten informeren.

Beoordeling

- I. Wij verwijzen hiervoor naar hetgeen opgenomen onder de beoordeling van de zienswijze van de heer Kropman, punt V. Ter uitvoering van het beleid op het gebied van herprogrammering van woningbouw wordt in beginsel in alle (meer recente) bestemmingsplannen de planregel: "Het aantal woningen mag niet worden vermeerderd" opgenomen waar "wonen" is toegestaan. 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. Binnen het onderhavige plan is op een aantal percelen de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat ter plaatse van die aanduiding kan worden afgeweken van de regel dat het aantal woningen niet mag worden vermeerderd. Tevens wordt de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 1' opgenomen, teneinde het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid te bieden de planologische juridische grondslag van woningvermeerdering te laten vervallen.
- II. Wij verwijzen hiervoor naar hetgeen opgenomen onder de beoordeling van de zienswijze van de heer Kropman, punt IV.
- III. In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft vooroverleg plaatsgevonden met de (advies)instanties en de bedrijfsverenigingen in het plangebied, te weten BIZ Steenakker en Bedrijvenvereniging 'De Mark', tevens is de wijkmanager geïnformeerd. Parallel aan het vooroverleg heeft inspraak plaatsgevonden. In de gehele wijk zijn huis-aan-huis BredaBerichten verspreid. Gedurende deze inspraaktermijn is een inloop- c.q. informatiebijeenkomsten gehouden. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 7 maart tot en met 17 april 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. Wij betreuren dat deze wijze van informeren door reclamant als onvoldoende wordt beschouwd en nemen de opmerking mee.



Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond voor wat betreft het aspect woningvermeerdering, voor het overige achten wij de zienswijze ongegrond.

De heer C.J. van den Blik

Samenvatting

Tussen de gemeente Breda en reclamant is een overeenkomst gesloten over de aankoop van de gronden aan het huidige Groot Hoogsteen nr. 4 en 6. Reclamant heeft deze gronden aangekocht met de bedoeling hierop woningbouw te realiseren. Hiertoe zijn ook de huisnummers 4 en 6 toegekend. Momenteel heeft reclamant ter plaatse van Groot Hoogsteen 4 reeds een woning gerealiseerd. In het ontwerpbestemmingsplan 'Steenakker' is echter de woningbouwmogelijkheid ter plaatse van Groot Hoogsteen 6 komen te vervallen, dit is in strijd met hetgeen in het verleden is afgesproken tussen reclamant en de gemeente Breda en leidt tot (financiële) benadeling van reclamant en zijn familie. Reclamant verzoekt dan ook het onderhavige bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de realisatie van een woning ter plaatse van het perceel aan Groot Hoogsteen 6 mogelijk blijft.

Beoordeling

Zoals reeds is aangegeven is situatie op de woningmarkt de afgelopen jaren veranderd als gevolg van het economisch klimaat. De gemeente Breda is genooddakt geweest haar beleid ten aanzien van de woningvoorraad in de stad te herzien. Deze beleidswijziging is door de gemeenteraad op 16 december 2010 vastgelegd in de nota 'Koers gezet'. Op grond van dit beleid is in het plangebied nieuwbouw van woningen uitsluitend toegestaan indien het vervangende nieuwbouw betreft of wanneer daarvoor reeds een omgevingsvergunning voor het bouwen (bouwvergunning) is verleend. Beide uitzonderingssituaties zijn in dit geval niet van toepassing, wel is er sprake van een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente Breda en reclamant. Besloten is om ter plaatse van het perceel aan Groot Hoogsteen 6 woningvermeerdering toe te staan middels het opnemen van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Ter plaatse van deze aanduiding kan worden afgeweken van de regel dat het aantal woningen niet mag worden vermeerderd. Om echter planologisch juridische sturing op de woningbouwcapaciteit mogelijk te maken is tevens de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 1' opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn hiermee bevoegd de mogelijkheid van woningbouwvermeerdering te laten vervallen, indien binnen drie jaar na vaststelling van onderhavig bestemmingsplan geen omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van een woning is verleend ter plaatse van het perceel aan Groot Hoogsteen 6.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond.

6. Er zijn ambtshalve wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan. De belangrijkste wijzigingen worden hieronder opgesomd en toegelicht:
- a. Ter plaatse van diverse percelen binnen het plangebied is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen, teneinde de toegestane woningvermeerdering te maximaliseren.
 - b. Ter plaatse van diverse percelen binnen het plangebied is de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 1' opgenomen, teneinde het college de mogelijkheid te bieden de planologische grondslag voor woningbouw ter plaatse van deze percelen weg te nemen. Deze bevoegdheid bestaat indien 3 jaar na vaststelling van onderhavig bestemmingsplan geen bouwvergunning, dan wel omgevingsvergunning van kracht is voor het betreffende perceel. De grondslag voor het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid is gelegen in het feit dat er in Breda sprake van een overprogrammering aan woningen. De herprogrammering van woningbouw is vastgelegd in beleid; 'Stedelijke programmering 2020, Koers gezet'. In Breda is sprake van veel onbenutte woningbouwcapaciteit, hetzij verankerd in bestemmingsplannen, hetzij verankerd in verleende bouwvergunningen c.q. omgevingsvergunningen. Deze onbenutte mogelijkheden voor woningbouw drukken op de beschikbare woningbouwcapaciteit binnen de gemeente Breda. De situatie kan ontstaan dat de onbenutte woningbouwmogelijkheden beslag leggen op de beschikbare woningbouwcapaciteit waardoor er voor kansrijke(re) woningbouwprojecten geen ruimte meer bestaat. Van inwoners van Breda die beschikken over een aanspraak op woningbouwmogelijkheden wordt dan ook een actieve houding verwacht inzake het daadwerkelijk benutten van de woningbouwmogelijkheden. Teneinde te kunnen sturen op benutting van bouwmogelijkheden wordt in de situatie dat een vergunning reeds is verleend de mogelijkheid van het intrekken van deze vergunningen aangewend. Wanneer er sprake is van het planologisch



mogelijk maken van concrete woningbouwplannen (bijvoorbeeld middels een postzegelplan) wordt in de vereiste anterieure overeenkomst een realisatieverplichting opgenomen. Voor Steenakker speelt enkel de eerstgenoemde situatie; de reeds verleende bouw- c.q. omgevingsvergunning. Het opnemen van een realisatieverplichting en/of het intrekken van een verleende vergunning is niet van invloed op de planologische mogelijkheden van een perceel, de bestaande planologische grondslag voor woningbouw en/of woningvermeerdering blijft in stand. Middels het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 14.6 wordt nu het college de mogelijkheid geboden om de planologische juridische grondslag van onbenutte woningbouw mogelijkheden weg te nemen.

- c. Ter plaatse van de Beekse Stationsweg 2 te Prinsenbeek Manege Overbos gevestigd. Deze manege is indertijd via een vrijstellingsprocedure op deze locatie gevestigd en zijn met de exploitant afspraken gemaakt over de omvang van het bouwvlak. Deze afspraken komen neer op het feit dat er voor de manege een bouwvlak wordt geprojecteerd van 1,5 ha (oppervlakte eigendom) waarbinnen de bebouwing ten behoeve van de manege dient te worden gerealiseerd. In het ontwerp van het bestemmingsplan Steenakker is dit echter niet overgenomen maar is aan het bedrijf een aanzienlijk kleiner bouwvlak toegekend (4000 m²) en ligt dusdanig strak om de bebouwing dat er niet meer gebouwd kan worden terwijl dit altijd wel de bedoeling is geweest. Er zijn bovendien al langere tijd onderhandelingen gaande om het bouwvlak van vorm te veranderen teneinde langs het spoor een hooi- en stro-opslag te kunnen realiseren. Vanwege de ligging van de locatie (binnenstedelijk) en het feit dat de bebouwing hierdoor verder van de bestaande woningen aan de Mr. Bierensweg komt te liggen is dit ruimtelijk gezien aanvaardbaar. De maximale oppervlakte van het bouwvlak zal niet wijzigen. In het vast te stellen plan wordt nu voorgesteld ten behoeve van dit manegebedrijf op de verbeelding een bouwvlak op te nemen van 1,5 ha.

Afwegingen

De (ambtshalve) wijzigingen geven geen aanleiding te besluiten het bestemmingsplan niet vast te stellen. Wel geven de (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

Voor de actualisering van bestemmingsplannen zijn financiële middelen beschikbaar gesteld, dit bestemmingsplan wordt daaruit bekostigd. Het bestemmingsplan impliceert geen begrotingswijziging of andere financiële consequenties. Een exploitatieplan, conform het bepaalde in afdeling 6.4 Wro, is niet nodig.

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 bedrijfsverenigingen in het plangebied, te weten BIZ Steenakker en Bedrijvenvereniging 'De Mark', tevens is de wijkmanager geïnformeerd. Parallel aan het vooroverleg heeft inspraak plaatsgevonden. In de gehele wijk zijn huis-aan-huis BredaBerichten verspreid. Gedurende deze inspraaktermijn is een inloop- c.q. informatiebijeenkomsten gehouden. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 7 maart tot en met 17 april 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.

- *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 'Steenakker'



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. Tot het gegrond verklaren van de zienswijze van de heer C.J. van den Blik en tot het gegrond verklaren van de zienswijzen van de heer J.T.M. Kropman en de heer Th.W.H. van Noort namens Belangenvereniging Steenakker voor wat betreft het aspect woningvermeerdering en tot het ongegrond verklaren van het overige deel van de zienswijzen van de heer J.T.M. Kropman en de heer Th.W.H. van Noort namens Belangenvereniging Steenakker;
2. Tot de volgende ambtshalve aanpassingen in de toelichting:
Aanvulling van paragraaf 6.3 voor wat betreft toevoeging van de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Wonen' teneinde de toegestane woningvermeerdering weg te bestemmen.

3. Tot de volgende ambtshalve aanpassingen in de regels:

- a. Artikel 1.66 Kamerverhuur:

als opgenomen in het ontwerpplan:

"het geheel of nagenoeg geheel verhuren van een woonverblijf aan meer dan één huishouden.

Het verhuren van maximaal twee kamers aan maximaal 2 personen wordt niet als kamerverhuur aangemerkt, indien de eigenaar (hospita) in dezelfde woning woont;"

wordt aangepast naar:

"het verschaffen van woonverblijf aan meer dan één huishouden, met dien verstande dat het verhuren van maximaal twee kamers zonder eigen voorzieningen, zoals een badkamer en keuken, aan maximaal 2 personen, door een eigenaar (hospita) die in dezelfde woning woont niet als kamerverhuur wordt aangemerkt;"

- b. Artikel 3.1

als opgenomen in het ontwerpplan

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening, met uitzondering van intensieve veehouderijen;*
- b. *verspreid liggende legale bebouwing zoals die aanwezig is ten tijde van het als ontwerp ter inzage leggen van dit plan, voor zover die niet is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';*
- c. *extensief recreatief medegebruik;*

met daarbij behorend(e):

- d. *groen;*
- e. *verhardingen, in de vorm van voet- en fietspaden;*
- f. *waterhuishouding, waterberging, waterlopen.*

wordt aangepast naar:

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening, met uitzondering van intensieve veehouderijen;*
- b. *verspreid liggende legale bebouwing zoals die aanwezig is ten tijde van het als ontwerp ter inzage leggen van dit plan, voor zover die niet is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';*
- c. *maximaal 1 bedrijfswoning per bestaand agrarisch bedrijf, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;*
- d. *extensief recreatief medegebruik;*



met daarbij behorend(e):

- e. nutsvoorzieningen
 - f. groen;
 - g. verhardingen, in de vorm van voet- en fietspaden;
 - h. waterhuishouding, waterberging, waterlopen.
- c. Artikel 3.3 Specifieke gebruiksregels opgenomen:
"Ten aanzien van het gebruik van de gronden en opstallen is bewoning van de agrarische bedrijfswoning door niet functioneel met het bedrijf verbonden derden toegestaan, mits er ter plaatse van de agrarische bedrijfswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat voor derden en deze verruiming van de bewoningsmogelijkheden niet leidt tot beperking van de bedrijfsvoering van het bijbehorende agrarische bedrijf, respectievelijk de bedrijfsvoering van de omringende agrarische bedrijven."
- d. Artikel 3.3 Afwijken van de bouwregels, sub b. onder 1 als opgenomen in het ontwerpplan:
"deze ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' of binnen een straal van 30 meter aansluitend aan een aanduiding 'bouwvlak' of bestemmingsvlak 'Bedrijf' of 'Wonen' moet worden geplaatst;"
wordt aangepast naar artikel 3.4 Afwijken van de bouwregels sub b. onder 1:
"deze ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' of binnen een straal van 30 meter aansluitend aan een aanduiding 'bouwvlak' moeten worden geplaatst;"
- e. Artikel 3.4 Afwijken van de gebruiksregels wordt artikel 3.5 Afwijken van de gebruiksregels waarbij onder sub a. de volgende voorwaarde is toegevoegd: *"5. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen voor de omliggende bedrijven"*
- f. Artikel 3.5 Wijzigingsbevoegdheid, sub c onder 1 als opgenomen in het ontwerpplan:
"slechts bedrijven zijn toegestaan met een milieucategorie 1 en 2 zoals deze zijn aangegeven in de als bijlage 1 bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel bedrijven welke niet zijn genoemd maar welke qua aard en milieubelasting zijn gelijk te stellen met de in de lijst genoemde bedrijven binnen de categorieën 1 en 2 niet zijnde detailhandelsbedrijven, horecabedrijven of zelfstandige kantoren alsmede bedrijven uit een hogere categorie mits een dergelijk bedrijf naar omvang, aard en invloed op de omgeving is gelijk te stellen met bedrijven in de categorieën 1 en 2;"
wordt aangepast naar artikel 3.6 Wijzigingsbevoegdheid, sub c onder 1:
"slechts inrichtingen, bedrijven of bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan met een milieucategorie 1 en 2 zoals opgenomen in bijlage 1 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' bij deze regels, dan wel inrichtingen, bedrijven of bedrijfsactiviteiten met een milieucategorie 1 en 2 die niet zijn vermeld in milieucategorie 1 en 2 van deze bijlage 1 of inrichtingen, bedrijven of bedrijfsactiviteiten die vallen in een hogere milieucategorie dan vermeld in milieucategorie 1 en 2 van deze bijlage 1, maar die naar hun aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de inrichtingen, bedrijven of bedrijfsactiviteiten binnen de milieucategorie 1 en 2 van deze bijlage 1, met dien verstande dat de vestiging van detailhandelsbedrijven, horecabedrijven en/of zelfstandige kantoren niet is toegestaan;"
- g. Artikel 4.2.1 sub b. als opgenomen in het ontwerpplan:
"Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan aangegeven."
Wordt aangepast naar:
"Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij een aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is opgenomen;"
- h. Artikel 4.2.2 sub a. als opgenomen in het ontwerpplan:
"Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag slechts één bedrijfswoning aanwezig zijn c.q. gerealiseerd worden, met dien verstande dat op het perceel een bedrijfsgebouw zal worden opgericht, dan wel aanwezig is met een minimale oppervlakte van 250 m²."



Wordt aangepast naar:

*"Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag slechts één bedrijfswoning aanwezig zijn c.q. gerealiseerd worden, met dien verstande dat op het perceel **tevens** een bedrijfsgebouw zal worden opgericht, dan wel aanwezig is met een minimale oppervlakte van 250 m²."*

i. Artikel 5.1 Bestemmingsomschrijving

- Sub e. als opgenomen in het ontwerpplan:

"ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - verffabriek' bedrijfsactiviteiten ten behoeve van het vervaardigen van verf, lak en vernis, zoals in bijlage 1 bij deze regels is opgenomen met SBI-code 243;"

wordt aangepast naar:

*"ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - verffabriek' **tevens** bedrijfsactiviteiten ten behoeve van het vervaardigen van verf, lak en vernis, zoals in bijlage 1 bij deze regels is opgenomen met SBI-code 243;"*

- Sub h. als opgenomen in het ontwerpplan:

"ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel' tevens detailhandel ten behoeve van woninginrichting;"

wordt aangepast naar:

*"ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel - **woninginrichting**' tevens detailhandel ten behoeve van woninginrichting;"*

- Sub j. als opgenomen in het ontwerpplan:

"ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens ten behoeve van parkeren;"

wordt aangepast naar:

*"ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' **uitsluitend** ten behoeve van parkeren;"*

- Sub o. als opgenomen in het ontwerpplan:

"ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' maximaal 1 bedrijfswoning per bedrijf, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;"

wordt aangepast naar:

"ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' maximaal 1 bedrijfswoning per bedrijf;"

j. Artikel 5.2.1 sub b. als opgenomen in het ontwerpplan:

"Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan aangegeven."

Wordt aangepast naar:

"Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 70%, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' anders is aangegeven."

k. Artikel 5.4 onder a. als opgenomen in het ontwerpplan:

"artikel 5.1 voor een inrichting, bedrijf of bedrijfsactiviteit die niet vermeld is in bijlage 1 bij deze regels of een activiteit die valt in een hogere milieucategorie dan aangegeven in bijlage 1, maar die naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de in artikel 5.1 direct toegelaten activiteiten, met dien verstande dat dit niet geldt voor de vestiging van:

1. detailhandelsbedrijven;
2. zelfstandige kantoren;
3. horecabedrijven;
4. bedrijven welke vallen onder artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht;
5. risicovolle bedrijven als bedoeld in artikel 2, lid 1, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen."

Wordt aangepast naar:

"artikel 5.1 voor een inrichting, bedrijf of bedrijfsactiviteit die naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de in deze regels direct toegelaten inrichting, bedrijf of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat dit niet geldt voor de vestiging van:

1. detailhandelsbedrijven;
2. zelfstandige kantoren;
3. horecabedrijven;
4. bedrijven welke vallen onder artikel 2.1, 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."



- l. Artikel 6.1 onder b. de volgende bepaling toegevoegd: "ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend ten behoeve van parkeren;"
 - m. Artikel 6.2.1 onder b. als opgenomen in het ontwerpplan:
"Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven."
Wordt aangepast naar:
"Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij een aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is opgenomen;"
 - n. Artikel 8.2.1 onder c. als opgenomen in het ontwerpplan:
"Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven."
wordt aangepast naar:
"Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij een aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is opgenomen;"
 - o. Artikel 9.2.1 onder b. als opgenomen in het ontwerpplan:
"Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven."
Wordt aangepast naar:
"Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij een aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is opgenomen;"
 - p. Artikel 12.1 onder h. als opgenomen in het ontwerpplan:
"ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' tevens spoorwegen;"
wordt aangepast naar
"ter plaatse van de aanduiding 'spoorweg' tevens spoorwegen;"
 - q. Artikel 14.3 onder b. als opgenomen in het ontwerpplan:
"In afwijking van het tweede lid, mag in geval het bevoegd gezag een hogere waarde heeft vastgesteld, deze maximaal toelaatbare geluidbelasting uit dit besluit aangehouden worden."
wordt aangepast naar
"In afwijking van hetgeen opgenomen onder a. mag in geval het bevoegd gezag een hogere waarde heeft vastgesteld, deze maximaal toelaatbare geluidbelasting uit dit besluit aangehouden worden."
 - r. Het toevoegen van de volgende wijzigingsbevoegdheid:
Artikel 14.6 Wijzigingsbevoegdheid
Ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 1' zijn burgemeester en wethouders bevoegd de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' te laten vervallen, indien binnen drie jaar na vaststelling van het plan ter plaatse van het perceel geen bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van een of meer woningen vigeert.
 - s. Voor zover er in artikel 23 'Algemene wijzigingsregels' is verwezen naar de artikelen "20.2, 20.3, 20.4" is dit aangepast naar "21.2, 21.3, 21.4";
4. Tot de volgende aanpassingen op de verbeelding:
- a. Ter plaatse van het perceel aan de Meester Bierensweg 52 is de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen;
 - b. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – suikerfabriek' is komen te vervallen;
 - c. Ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' is de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' komen te vervallen voor zover dit percentage 70% mag bedragen nu dit percentage standaard in de regels is opgenomen;
 - d. Ter plaatse van het bestemmingsvlak 'Detailhandel' is de aanduiding 'parkeerterrein' toegevoegd;
 - e. Ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Kantoor' is de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' opgenomen;
 - f. Ter plaatse van de gronden in Steenakker Noord met de bestemming 'Kantoor' is de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangepast van 20 meter naar 15 meter;



- g. Ter plaatse van de hiernavolgende percelen is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen, teneinde de reeds privaatrechtelijk, dan wel publiekrechtelijk toegestane woningvermeerdering te maximaliseren:
- Groot Hoogsteen naast nr. 4;
 - Groot Hoogsteen tussen nr. 9 en 15;
 - Gageldonkseweg 39b;
 - Gageldonkseweg naast nr. 4a;
 - Gageldonkseweg naast nr. 10;
 - Spoorstraat 9b;
 - Meester Bierensweg naast 74.
- h. Ter plaatse van de hiernavolgende percelen is de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 1' opgenomen, teneinde middels een wijzigingsbevoegdheid aan het college de mogelijkheid te bieden de planologische grondslag voor woningbouw weg te nemen onder de in de regels opgenomen voorwaarden:
- Groot Hoogsteen naast nr. 4;
 - Groot Hoogsteen tussen nr. 9 en 15;
 - Gageldonkseweg 39b;
 - Gageldonkseweg naast nr. 4a;
 - Gageldonkseweg naast nr. 10;
 - Spoorstraat 9b;
 - Meester Bierensweg naast 74.
- i. De aanduiding 'Waarde – Ecologie' is aangepast naar 'Waarde - Attentiegebied ecologische hoofdstructuur';
- j. Ter plaatse van de Beekse Stationsweg 2 te Prinsenbeek een bouwvlak op te nemen voor de ter plaatse gevestigde manege Overbos van 1,5 ha.
5. Tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Steenakker' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2012039001-0401 en met inachtneming van het gestelde onder 2 t/m 4;
6. Voor het bestemmingsplan 'Steenakker' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 20 juni 2013

voorzitter

griffier

Uitspraak 201307622/1/R3

DATUM VAN UITSPRAAK

woensdag 11 juni 2014

TEGEN

de raad van de gemeente Breda

PROCEDURESOORT

Eerste aanleg - meervoudig

RECHTSGEBIED

Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen
Noord-Brabant

201307622/1/R3.

Datum uitspraak: 11 juni 2014

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Breda,
 2. [appellant sub 2], wonend te Breda,
 3. [appellant sub 3], wonend te Breda,
 4. [appellant sub 4], wonend te Breda,
- appellanten,

en

de raad van de gemeente Breda,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 20 juni 2013, kenmerk 40867, heeft de raad het bestemmingsplan "Steenakker" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3] en [appellant sub 4] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant sub 1] en [appellant sub 2] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 27 maart 2014, waar [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3], vertegenwoordigd door [gemachtigde], [appellant sub 4], vertegenwoordigd door [gemachtigde], en de raad, vertegenwoordigd door mr. N.E. Snel, ir. J.M. Vollaard en M.J.C. Mulders, allen werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

Ontvankelijkheid

1. Ingevolge de artikelen 3:11, 3:15 en 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) wordt het ontwerpplan ter inzage gelegd voor de duur van zes weken en kunnen gedurende deze termijn zienswijzen naar voren worden gebracht bij de raad. [appellant sub 4] heeft geen zienswijze naar voren gebracht.

Ingevolge artikel 8:1 van de Awb, in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb alsmede met artikel 6:13 van de Awb, kan geen beroep worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan door een belanghebbende die over het ontwerpplan niet tijdig een zienswijze naar voren heeft

gebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dit te hebben nagelaten. Die omstandigheid doet zich hier niet voor. Geen rechtvaardiging is gelegen in de door [appellant sub 4] gestelde omstandigheid dat zij een overeenkomst met de gemeente heeft over woningbouwmogelijkheden ter plaatse. Het lag op de weg van [appellant sub 4] om zich op de hoogte te stellen van de inhoud van het ontwerpplan en niet is gebleken dat zij dit niet heeft kunnen doen. Voor zover bij de vaststelling van het plan wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp, is het beroep slechts ontvankelijk indien zij daardoor in een ongunstiger positie terecht is gekomen. In het ontwerpplan hadden de percelen van [appellant sub 4] aan de [locatie 1] de bestemming "Wonen" zonder bouwvlak en waren ter plaatse geen woningen mogelijk gemaakt. Bij de vaststelling van het plan is op beide percelen één woning mogelijk gemaakt, welke bouwmogelijkheden door middel van een wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden kunnen worden verwijderd. Nu het beroep van Goos-van-Dongen is gericht op het behouden van de woningbouwmogelijkheden ter plaatse, valt niet in te zien dat zij door de vaststelling van het plan in een ongunstiger positie is gebracht.

Het beroep van [appellant sub 4] is niet-ontvankelijk.

Procedureel

2. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] betogen dat de voorbereiding van het bestemmingsplan onzorgvuldig is verlopen. Daartoe voeren zij aan dat de wijzigingsbevoegdheid door een ambtshalve wijziging bij de vaststelling van het plan is toegevoegd. Daardoor zijn zij bij de planregeling onvoldoende betrokken. [appellant sub 2] stelt dat de raad pas in een laat stadium door berichten van bewoners op de hoogte is gekomen van de situatie ter plaatse en ten onrechte pas na de vaststelling van het plan met hen in gesprek is gegaan.

2.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de procedure zorgvuldig is verlopen, nu de eigenaren van de betrokken percelen voorafgaand aan de vaststelling van het plan op de hoogte zijn gebracht van de voorgenomen ambtshalve wijziging ten opzichte van het ontwerpplan en in de gelegenheid zijn gesteld een reactie te geven in de vergadering van de raadscommissie van 6 juni 2013.

2.2. De raad kan bij de vaststelling van het plan daarin wijzigingen aanbrengen ten opzichte van het ontwerp. Slechts indien de afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zodanig groot zijn dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld, dient de wettelijke procedure opnieuw te worden doorlopen. Vast staat dat de raad het plan in dit geval gewijzigd heeft vastgesteld, onder meer door het toevoegen van een wijzigingsbevoegdheid voor een aantal percelen, waaronder die van [appellant sub 1] en [appellant sub 2]. Daarmee kan de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" en de daarmee samenhangende woningbouwmogelijkheid onder voorwaarden worden verwijderd. Deze afwijkingen van het ontwerpplan zijn naar aard en omvang niet zo groot dat geoordeeld moet worden dat een wezenlijk ander plan voorligt. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat de bestemming van de percelen gelijk is gebleven en het een beperkt aantal percelen in het plangebied betreft.

De raad heeft [appellant sub 1] en [appellant sub 2], alsmede de andere eigenaren van percelen waarop de wijziging betrekking heeft, bij brief van 24 mei 2013 op de hoogte gesteld van deze voorgenomen ambtshalve wijziging. Daarbij zijn zij in de gelegenheid gesteld in te spreken bij de behandeling van het plan in de raadscommissie van 6 juni 2013, waarvan een aantal eigenaren gebruik heeft gemaakt. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad het plan anderszins niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft voorbereid. Het betoog faalt.

Inhoudelijk

3. 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.

4. [appellant sub 1], [appellant sub 2] en [appellant sub 3] betogen dat de raad de wijzigingsbevoegdheid in artikel 14, lid 14.6, van de planregels, die geldt voor hun percelen aan de [locatie 2], naast de [locatie 3] onderscheidenlijk aan de [locatie 4], ten onrechte heeft vastgesteld. Daartoe voeren zij aan dat hiermee hun woningbouw mogelijkheden ter plaatse kunnen worden verwijderd. [appellant sub 2] en [appellant sub 3] voeren aan dat zij met de gemeente een overeenkomst hebben gesloten over deze gronden, waarin geen termijn is genoemd. [appellant sub 2] stelt voorts dat hij in dat kader reeds baatbelasting heeft betaald. [appellant sub 1] voert aan dat hij de woningbouw mogelijkheid, in de vorm van een bouwvergunning met vrijstelling voor de gronden naast zijn bestaande woning, als planschadevergoeding heeft gekregen. Zij voeren aan steeds voornemens te zijn geweest om van de bouw mogelijkheid gebruik te maken. Hoewel dit om uiteenlopende redenen nog niet heeft kunnen plaatsvinden, is dit nog steeds de intentie. Vanuit de gemeente is nooit eerder te kennen is gegeven dat de mogelijkheid zou kunnen worden verwijderd. Voor zover de raad wijst op het gemeentelijk beleid over de sturing van de plan capaciteit, is dat volgens [appellant sub 1] en [appellant sub 2] een ondeugdelijke motivering, nu het slechts gaat om acht woningen in de gemeente Breda. [appellant sub 1], [appellant sub 2] en [appellant sub 3] voeren aan dat de raad onvoldoende rekening heeft gehouden met hun belangen. [appellant sub 2] voert aan dat, zeker in een tijd van crisis, een termijn van drie jaar niet reëel is. Hij wijst erop dat een bestemmingsplan geldt voor een periode van tien jaar en stelt dat ten minste bij die termijn had moeten worden aangesloten. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid leidt volgens [appellant sub 1], [appellant sub 2] en [appellant sub 3] tot een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden en tot een onevenredige benadeling van de eigenaren, mede gelet op de aanzienlijke waardedaling van de percelen. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] voeren verder aan dat de raad het plan in strijd met het gelijkheidsbeginsel heeft vastgesteld, nu in andere plannen, waaronder het drie weken eerder vastgestelde bestemmingsplan "Teteringen" een dergelijke wijzigingsbevoegdheid niet is opgenomen. Ook wijzen zij op woningbouwprojecten in het buitengebied.

5. De raad stelt zich op het standpunt dat de wijzigingsbevoegdheid is gebaseerd op het gemeentelijk beleid "Stedelijke programmering 2020, Koers gezet", vastgesteld op 16 december 2010, en de "2e voortgangsrapportage stedelijke programmering", vastgesteld op 8 mei 2012. Daaruit blijkt dat sprake is van overprogrammering in de gemeente, waardoor onbenutte bouw mogelijkheden moeten worden teruggebracht. De Afdeling heeft dit beleid in eerdere uitspraken niet onredelijk geacht. Vanwege de privaatrechtelijke afspraken met de betrokken eigenaren heeft de raad gekozen voor het als zodanig opnemen van de bouw mogelijkheden, met een termijn van drie jaar, waarna de bouw mogelijkheid kan worden verwijderd bij wijzigingsplan. In dat geval behoudt het perceel de woonbestemming zonder de woningbouw mogelijkheid. Voor zover een verplichting voor de raad voortvloeide uit de overeenkomsten is daaraan volgens de raad voldaan, nu de woningen als zodanig mogelijk zijn gemaakt. Over het bestemmingsplan "Teteringen" en de daarin genoemde locaties stelt de raad zich op het standpunt dat ten tijde van dit plan de mogelijkheid van een wijzigingsbevoegdheid nog niet in beeld was. Ook is dit volgens de raad geen vergelijkbaar plan, omdat het aansluit op een aangewezen locatie voor een nieuwbouwwijk. De bedoelde bouw mogelijkheden in het buitengebied zien verder, anders dan in de wijk Steenakker, op zogenoemde Ruimte voor ruimtewoningen. De raad wijst erop dat in andere recente plannen woningvermeerdering ook is uitgesloten.

5.1. Het perceel van [appellant sub 1] aan de [locatie 2], het perceel van [appellant sub 2] aan de [locatie 3] en van het perceel [appellant sub 3] aan [locatie 4] hebben de

bestemming "Wonen", de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 1" en een bouwvlak. De percelen van [appellant sub 1] en [appellant sub 3] hebben ieder de aanduiding "maximaal aantal wooneenheden = 1" en het perceel van [appellant sub 2] de aanduiding "maximaal aantal wooneenheden = 2".

Ingevolge artikel 14, lid 14.1, van de planregels zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat kamerverhuur niet is toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf", tevens een bedrijf met een milieucategorie 1 en 2 zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, met dien verstande dat er een woning aanwezig dient te zijn op het perceel en dat de oppervlakte van het bedrijfsgebouw ten hoogste 250 m² mag bedragen;

met daarbij behorende:

- c. groen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeren;
- f. speelvoorzieningen;
- g. waterhuishouding, waterberging, waterlopen.

Ingevolge lid 14.2, onder 14.2.1, geldt het volgende:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
- c. het bestaand aantal bouwpercelen mag niet worden vermeerderd;
- d. per bouwperceel is maximaal één woning toegestaan;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d mag het bestaande aantal woningen worden gehandhaafd als het bestaande aantal woningen meer is dan één per bouwperceel;
- f. in afwijking van het bepaalde onder b en d is ter plaatse van de aanduiding "maximaal aantal wooneenheden" een maximaal aantal woningen toegestaan zoals aangeduid.

(...)

Ingevolge lid 14.6 is het college van burgemeester en wethouders bevoegd de aanduiding "maximaal aantal wooneenheden" te laten vervallen, indien binnen drie jaar na vaststelling van het plan geen bouwvergunning ten behoeve van de bouw van één of meer woningen, dan wel omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van één of meer woningen vigeert ter plaatse van het perceel met de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 1".

6. De Afdeling overweegt dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. De raad heeft de wijzigingsbevoegdheid opgenomen vanwege het eerdergenoemde gemeentelijke beleid in verband met de overprogrammering van woningen in de gemeente. Hierin wordt als uitgangspunt gehanteerd dat locaties waar nu op grond van geldende bestemmingsplannen de mogelijkheid bestaat om woningen, al dan niet in reeds bestaande gebouwen, te realiseren of uit te breiden, maar deze mogelijkheid niet is benut, zodanig worden bestemd dat het toevoegen van extra woningen of het uitbreiden

daarvan niet zonder meer zal zijn toegestaan. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in de uitspraak van 30 oktober 2013 in zaak nr. [201304068/1/R3](#), zijn de uitgangspunten van dit beleid, gelet op de bestaande overprogrammering aan woningbouw en de veranderende omstandigheden in de woningmarkt, als zodanig niet onredelijk.

In dit geval zijn de (nog) niet benutte bouwmogelijkheden op de betrokken percelen, waarin het vorige plan voorzag, opgenomen in het plan en is niet in geschil dat tegen de oprichting van die woningen op de betrokken locaties als zodanig geen ruimtelijke bezwaren bestaan. Gebleken is voorts dat de woonkavels bij wijze van schadevergoeding zijn verkregen in het kader van planschade- of onteigeningsprocedures vanwege nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving. De bouwmogelijkheden op deze kavels zijn derhalve om bijzondere redenen van compensatie toegekend. De raad diende deze achtergrond te kennen en had daarmee bij de vaststelling van het plan rekening moeten houden. In de door [appellant sub 2] overgelegde koopovereenkomst met de gemeente is geen termijn genoemd voor de bouw van een woning en ook anderszins is niet gebleken dat vanuit de gemeente eerder overleg heeft plaatsgevonden of aan de betrokken eigenaren te kennen is gegeven dat de bouwmogelijkheden binnen een bepaalde termijn dienden te worden benut. Niet is gebleken dat de raad bij zijn keuze om de bouwmogelijkheden te kunnen verwijderen met deze specifieke omstandigheden voldoende rekening heeft gehouden, mede in aanmerking genomen dat deze omstandigheid slechts een beperkt aantal woningen betreft. Het betoog slaagt.

7. De raad dient bij de vaststelling van een plan met een wijzigingsbevoegdheid tevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de bestemming na de wijziging te beoordelen. Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zullen de percelen de bestemming "Wonen" hebben met een bouwvlak. De bouw van een woning is echter niet meer toegestaan, omdat woningvermeerdering in het plan is uitgesloten. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat in dat geval de mogelijkheid bestaat ter plaatse bijgebouwen op te richten, die kunnen worden gebruikt ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, mantelzorg of een bed&breakfast. De Afdeling overweegt evenwel dat bijgebouwen naar hun aard behoren bij een hoofdgebouw, in dit geval een woning, die na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet meer op het perceel mag worden gebouwd. Het genoemde gebruik is verder pas na verlening van een omgevingsvergunning voor afwijken in bijgebouwen toegestaan en dient, in ieder geval voor de aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, in combinatie met een woning plaats te vinden. Derhalve is niet aannemelijk dat het door de raad voorgestane zelfstandige gebruik van de percelen mogelijk is en dat de percelen dan overeenkomstig hun bestemming zullen kunnen worden gebruikt. Niet is gebleken dat de raad hiermee rekening heeft gehouden, alsmede met de gevolgen daarvan voor de percelen en de omgeving daarvan. Gelet op het voorgaande heeft de raad het plan niet met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld en heeft de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de wijzigingsbevoegdheid strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het betoog slaagt.

8. Gelet op het voorgaande behoeven de overige betogen geen bespreking meer.

9. In hetgeen [appellant sub 1], [appellant sub 2] en [appellant sub 3] hebben aangevoerd, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover dat ziet op de vaststelling van artikel 14, lid 14.6, van de planregels, is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb en artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De beroepen zijn gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

Slot

10. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

11. Ten aanzien van het beroep van [appellant sub 4] bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling. Ten aanzien van de beroepen van [appellant sub 1], [appellant sub 2] en [appellant sub 3] is niet gebleken van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellant sub 4] niet-ontvankelijk;

II. verklaart de beroepen van [appellant sub 1], [appellant sub 2] en [appellant sub 3] gegrond;

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Breda van 20 juni 2013, kenmerk 40867, voor zover het betreft de vaststelling van artikel 14, lid 14.6, van de planregels;

IV. draagt de raad van de gemeente Breda op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel III wordt verwerkt op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

V. gelast dat de raad van de gemeente Breda aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht ten bedrage van € 160,00 (zegge: honderdzestig euro) voor [appellant sub 1], € 160,00 (zegge: honderdzestig euro) voor [appellant sub 2] en € 160,00 (zegge: honderdzestig euro) voor [appellant sub 3] vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. J.A.W. Scholten-Hinloopen, voorzitter, en mr. M.W.L. Simons-Vinckx en mr. M.A.A. Mondt-Schouten, leden, in tegenwoordigheid van mr. A.J. ten Wolde, ambtenaar van staat.

w.g. Scholten-Hinloopen w.g. Ten Wolde
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 11 juni 2014