

Voorschriften

Artikel 1. Begripsbepalingen

1. het plan:

het bestemmingsplan Ruitersbos van de gemeente Breda.

2. de plankaart:

de plankaart van het bestemmingsplan Ruitersbos met nummer 220443;

3. aan- uitbouw:

een ruimte die is aangebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en door zijn constructie ondergeschikt is aan het hoofdgebouw maar daar wel onderdeel van uitmaakt;

4. aan-huis-verbonden beroep en ambachtelijke activiteiten:

een dienstverlenend beroep, niet zijnde prostitutie, of activiteiten, die in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is en waarbij degene die de activiteiten uitoefent tevens de (hoofd)bewoner is;

5. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

6. bebouwingspercentage:

een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

7. bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

8. bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

9. beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte:

De totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-gebonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

10. bestaande bebouwing

bebouwing welke bestaat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan dan wel mag worden gebouwd op basis van een voor dat tijdstip verleende bouwvergunning;

11. bestemmingsgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

12. bestemmingsvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

13. bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw dat in bouwkundig opzicht en qua gebruik ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

14. bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

15. bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

16. bouwgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

17. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

18. bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

19. bouwvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;

20. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

21. complementair daghorecabedrijf:

een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

22. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van volumineuze detailhandel.

23. dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

24. dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

25. gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

26. hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

27. horecabedrijf:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

28. kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

29. lessenaardak

een dakvorm waarbij de afdekking van het gehele huis bestaat uit één schuin dakvlak en de afwatering van dit dak plaatsvindt aan één zijde.

30. ambachtelijke activiteit:

een activiteit die door zijn beperkte omvang en milieuhinder en geheel of nagenoeg geheel met de hand wordt uitgevoerd, in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

31. maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, met daaraan ondergeschikt detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen, alsook kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang;

32. peil:

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct grenst aan de weg:

- de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

b. indien in of op het water wordt gebouwd:- het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

33. productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

34. prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

35. seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

36. verkoopvloeroppervlakte:

een voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

37. winkel:

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;

38. woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

39. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2. Wijze van meten

2.1. Meetwijze

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2. de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

3. de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen);

4. de (bouw)hoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

5. bestaande bouw- en goothoogten

de hoogten, zoals die aanwezig zijn op moment van tervisielegging van het plan, waarbij geldt dat indien verschillende goot- of bouwhoogten aanwezig zijn bij dezelfde woning de hoogste maat als maximum geldt, met dien verstande dat deze regel niet van toepassing is in gevallen waarin een lessenaarsdak is toegepast;

6. de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

7. diepte van een hoofdgebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken.

8. de hoogte van een windmolen:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen.

2.2. Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Artikel 3. Woondoeleinden

3.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen en woongebouwen daar waar ze op de plankaart nader zijn aangeduid met "Ww", al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. garageboxen;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen en erven;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

3.2. Bouwvoorschriften

3.2.1. Algemene bepalingen

De op de plankaart aangegeven bouwgrenzen mogen slechts worden overschreden voor geringe uitbreidingen zoals erkers en balkons met ten hoogste 1 meter over een breedte van maximaal de breedte van het hoofdgebouw minus 2 meter;

- a. als de bestaande bebouwing afwijkt van hetgeen in de volgende leden is aangegeven, mag deze afwijkende bebouwing worden gehandhaafd;
- b. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

vrijstaande woningen	40% maximum 400 m ²
halfvrijstaande en geschakelde woningen	50% maximum 200 m ²
aaneengebouwde woningen	60%
woongebouwen	100%

3.2.2. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, gelden de volgende bepalingen:

- a. bebouwing mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. goothoogte: maximaal als bestaand;
- c. bouwhoogte: maximaal als bestaand tenzij op de plankaart anders is aangegeven;
- d. afstanden tot de perceelgrenzen: bij vrijstaande woningen minimaal 4 meter en bij halfvrijstaande of geschakelde woningen aan de zijde waar niet is aangebouwd aan een ander hoofdgebouw of in de perceelgrens is gebouwd, minimaal 3 meter.

3.2.3. Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. situering uitsluitend binnen de bouwgrenzen;
- b. de bijgebouwen mogen vrijstaand worden gebouwd, waarbij als voorwaarde geldt dat maximaal 1 vrijstaand bijgebouw en dan minimaal 3 meter achter de meest nabij gelegen achtergevel gebouwd mag worden;
- c. een vrijstaand bijgebouw bij een perceeloppervlakte tot 1000 m² mag een oppervlakte hebben van 50 m²; voor elke 200 m² aan perceeloppervlakte extra mag 5 m² meer worden gebouwd tot een maximaal oppervlak van 100 m²;
- d. de goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk niet meer dan 3,00 en 5,00 meter

bedragen, waarbij de dakhelling maximaal 60° bedraagt.

3.2.4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. zwembaden mogen worden gerealiseerd mits:
 1. de oppervlakte maximaal 60 m² bedraagt;
 2. de afstand tot de perceelsgrens minimaal 2 meter bedraagt.

3.2.5. Nieuwbouwlocaties

Op de gronden die als zodanig op de plankaart aangeduid gelden per locatie de volgende voorschriften terwijl voor het overige het bepaalde in de voorgaande leden van toepassing is:

- a. aantal woningen: maximaal 1 per bouwvlak;
- b. goot- en bouwhoogte: respectievelijk 6,00 en 10,00 meter;
- c. situering hoofdbebouwing: binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- d. bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen buiten het bouwvlak gerealiseerd worden conform het bepaalde in artikel 3.2.3 b t/m d en 3.2.4.

3.3. Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. woningen met een plat dak mogen een extra bouwlaag realiseren met dien verstande dat slechts 60% van het grondoppervlak van het hoofdgebouw hiervoor mag worden aangewend, danwel mag een schuine kap over het gehele grondoppervlak worden gerealiseerd met een helling van 45°;
- b. het bepaalde in artikel 3.1 voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep in een bijgebouw onder de voorwaarde dat:
 1. gelet op de ligging, omvang en uitoefening geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het woonmilieu;
 2. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten tengevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, zoals de aanleg van parkeervoorzieningen, in de openbare ruimte noodzakelijk worden;
- c. het bepaalde in artikel 3.1 voor de uitoefening van aan-huis-verbonden- ambachtelijke activiteiten in een bijgebouw onder de voorwaarde dat
 1. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
 2. gelet op de ligging, omvang en uitoefening geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het woonmilieu;
 3. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten tengevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, zoals de aanleg van parkeervoorzieningen, in de openbare ruimte noodzakelijk worden;
- d. het bepaalde in 3.2 .2 onder d inzake de minimaal in acht te nemen afstand tot de perceelgrens voor vrijstaande woningen onder de voorwaarde dat:
 1. de vormgeving van het bouwperceel hiertoe aanleiding geeft;
 2. de afstand tot de perceelgrenzen minimaal 3 meter blijft bedragen;
- e. het bepaalde onder 3.2.3 sub b inzake de minimaal in acht te nemen afstand van 3 meter achter de meest nabijgelegen achtergevel indien op het perceel (op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan) een vrijstaand bijgebouw aanwezig is: de voorste naar de weg gekeerde gevel mag dan dienen als uitgangspunt voor de afstand ten opzichte van de meest nabijgelegen achtergevel;
- f. van het bepaalde in 3.2.2 onder b en c voor het ophogen van de goot- en bouwhoogte met maximaal 1 meter ter verbetering van de bruikbaarheid van de ruimte onder de kap.

Artikel 4. Bedrijfsdoeleinden

4.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. garagebedrijf ter plaatse van de aanduiding op de plankaart;
- b. gebouwen ten behoeve van opslag en stalling behorende bij een woonfunctie en/of ambachtelijke bedrijvigheid;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. dienstwoningen;
- h. wegen, straten en paden;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2. Bouwvoorschriften

4.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 4.1 onder a genoemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag maximaal de op de plankaart aangegeven bouwhoogte bedragen;
- c. ten hoogste 1 dienstwoning mag worden gerealiseerd met een maximale inhoud van 600 m³.

4.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 m.

Artikel 5. Motorbrandstoffenverkooppunt

5.1. Bestemmingsomschrijving

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkooppunten motorbrandstoffen, zonder L.P.G., ;
- b. detailhandelsvoorzieningen met een verkoop vloeroppervlak van ten hoogste 60 m²; met de daarbij behorende;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals een luifel.

5.2. Bouwvoorschriften

5.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen worden gebouwd;
2. de bouwhoogte mag maximaal de op de plankaart aangegeven bouwhoogte bedragen;
3. het bebouwingspercentage mag 100 % bedragen;

5.2.2. Bouwwerk, geen gebouwen zijnde

Overkappingen zijn toegelaten tot maximaal 6 meter hoogte.

Artikel 6. Sportdoeleinden

6.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor sportdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportterreinen;
- b. gebouwen ten behoeve van sportieve doeleinden, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals een kantine;

met de daarbij behorende:

- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. water;
- f. groenvoorzieningen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2. Bouwvoorschriften

6.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de aanduiding op de plankaart.

6.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de hoogte van lichtmasten mag niet meer dan 15 m bedragen, met dien verstande dat op het tennispark aan de Ruitersboslaan 44 geen lichtmasten worden geplaatst behalve ter plaatse van de aanduiding op de plankaart waar maximaal 12 lichtmasten met een hoogte van maximaal 7 meter zijn toegestaan;
- c. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8 m bedragen.

6.3. Gebruiksvoorschriften

6.3.1. Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

6.3.2. Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 6.3.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van het terrein ten behoeve van training en wedstrijd sport van motorvoertuigen, motor- en fietscross of modelvliegtuig sport.

Artikel 7. Maatschappelijke doeleinden

7.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor maatschappelijke doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen en voor aan zorg gerelateerde woonvormen, en dienstwoningen ter plaatse van de aanduiding op de plankaart;

met de daarbijbehorende:

- b. wegen en paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2. Bouwvoorschriften

7.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven hoogte bedragen;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- d. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 35%;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter; echter daar waar de bestaande situatie op het moment van tervisielegging van het plan minder is, dit als uitgangspunt mag worden genomen.

7.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de hoogte van vlaggen- en lichtmasten mag niet meer bedragen dan maximaal 7 meter.

Artikel 8. Gemengde doeleinden

8.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor gemengde doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. kantoren;
 - 2. maatschappelijke voorzieningen;
 - 3. dienstverlening;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2. Bouwvoorschriften

8.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 50%;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag maximaal 8 meter bedragen;

8.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1m zal bedragen;
- c. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen

Artikel 9. Detailhandel

9.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. op de begane grond: gebouwen ten behoeve van detailhandel tot een maximum van 200 m² bvo met daaraan gerelateerd en ondergeschikt dienstverlenende bedrijven;
- b. op de verdieping: wonen;
- c. wegen en paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2. Bouwvoorschriften

9.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 11 meter bedragen;
- c. de hoogte van bijgebouwen mag maximaal 5 meter bedragen met een maximale oppervlakte van 200 m²;
- d. het bebouwingspercentage mag maximaal 50% bedragen.

9.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 10. Kantoren

10.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor kantoren aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van kantoren;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2. Bouwvoorschriften

10.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend in een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan conform de aanduiding op de plankaart;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan conform de aanduiding op de plankaart;
- d. voor bijgebouwen geldt een maximale hoogte van 5 meter met een maximale omvang van 50 m².

10.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 11. Horecadoeleinden

11.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor horecadoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van horecabedrijven;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen

met de daarbijbehorende;

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2. Bouwvoorschriften

11.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend in of achter de bouwgrens worden gebouwd;
- b. de hoogte bedraagt maximaal 14 meter;
- c. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 60.

11.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de hoogte van lichtmasten mag maximaal 5 meter bedragen.

Artikel 12. Verkeersdoeleinden

12.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groenvoorzieningen;
waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;

met daaraan ondergeschikt:

- d. parkeervoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals o.a. viaducten en bruggen.

12.2. Bouwvoorschriften

12.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

12.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 3 m bedragen, met uitzondering van lichtmasten, waarvan de hoogte maximaal 10 m mag bedragen.

Artikel 13. Verkeers- en verblijfsdoeleinden

13.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor verkeers- en verblijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
- b. paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2. Bouwvoorschriften

13.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

13.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 3 m bedragen, met uitzondering van lichtmasten, waarvan de hoogte maximaal 9 m mag bedragen.

Artikel 14. Nutsdoeleinden

14.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor nutsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. ontsluitingswegen;

met de daarbijbehorende:

- c. terreinen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2. Bouwvoorschriften

14.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte van een gebouw mag niet meer dan 5 m bedragen.

14.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 15. Groenvoorzieningen

15.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. verhardingen voor fiets- en voetpaden;
- d. speel- zit- en schuilvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. verhardingen;
- g. parkeervoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2. Bouwvoorschriften

15.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen alleen gebouwen, ten dienste van de bestemming, worden gebouwd mits:

- a. de bouwhoogte maximaal 3, 50 meter bedraagt;
- b. de oppervlakte maximaal 10 m² bedraagt.

15.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 7 meter bedragen.
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag ten hoogste 6 m bedragen.

Artikel 16. Water

16.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;
- d. groenvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

16.2. Bouwvoorschriften

16.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

16.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 17. Straalpad

Voor zover gebouwen en andere bouwwerken, die zijn toegestaan op grond van de bestemmingsbepalingen, zijn gelegen binnen het op de plankaart als zodanig aangegeven straalpad, mag de hoogte van de betreffende gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven hoogte.

Artikel 18. Overige bepalingen.

18.1. Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

18.2. Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden en
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

18.3. Algemene gebruiksbepaling

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 18.3 onder a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

18.4. Algemene vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 WRO

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, vrijstelling verlenen van:

- a. de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, voorzover dit om technische redenen noodzakelijk is;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 20m² bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

18.5. Algemene wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan of bepaalde bestemmingen wijzigen in de bestemming nutsdoeleinden:

- a. ten behoeve van het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals kunstwerken en zoals zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot een hoogte van niet meer

dan 50 meter.

18.6. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

18.7. Procedurevoorschriften

1. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het bestemmingsplan op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening alsmede op de voorbereiding van een vrijstelling, voorzover in de voorschriften is bepaald, is de volgende procedure van toepassing:

- a. Een ontwerp-besluit tot wijziging waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijbehorende stukken, gedurende 4 weken en een ontwerp-besluit tot vrijstelling ligt, met bijbehorende stukken, gedurende 2 weken op het gemeentehuis ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging van de voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen.
- d. Gedurende de in lid a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp-besluit tot wijziging.

Artikel 19. Slotbepalingen

19.1. Strafbaarstellingsbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 18.3 onder a is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

19.2. Overgangsbepalingen.

19.2.1. Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken, welke op het tijdstip van de eerste terinzagelegging van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- a. Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. Na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.

19.2.2. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 19.2.1 dat de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 19.2.1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

19.2.3. Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

19.2.4. Uitzonderingen op het overgangsrecht

- a. Lid 19.2.2 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
- b. Lid 19.2.3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

19.3. Toezicht

Met het toezicht op de naleving van dit bestemmingsplan zijn belast de door burgemeester en wethouders op grond van artikel 100 a van de Woningwet aangewezen ambtenaren.

19.4. Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan Ruitersbos van de gemeente Breda.



ARCHIEF

Betreft:

Het vaststellen van het bestemmingsplan "Ruitersbos".

Inleiding

Het bestemmingsplan Ruitersbos is opgesteld voor de bestaande buurt Ruitersbos, inclusief de 10 woningen ten westen van het Schrauwenhof. Het plan heeft tot doel een recente juridisch-planologische regeling te maken voor met name het gebruik en het beheer van de buurt Ruitersbos en legt derhalve in hoofdlijnen de bestaande situatie van het gebied vast.

Voorstel

Te besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan Ruitersbos, een en ander overeenkomstig het bij dit voorstel behorende concept-raadsbesluit.

Motivering/Toelichting

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 7 juni 2007 voor een ieder gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn schriftelijke zienswijzen* kenbaar gemaakt door:

1. C.J.M. Commissaris, Burgemeester de Manlaan 9
2. M.P. Wolf en I.C.D.Y.M. Wolf-de Jonge, Montenslaan 8
3. J. Zaaijer, Willem van Oranjelaan 73, mede namens 48 omwonenden
4. ABAB, namens C.A. Bastiaanssen, Burgemeester Kerstenlaan 11
5. Bewonersvereniging Ruitersbos, t.a.v. H. van der Valk, Brahmsslaan 16
6. H. Oderkerk en C. Oderkerk-Roosen, Montenspark 12
7. J.P. van Kempen, Lassuslaan 10
8. E. Jacobs, Montensbos 39
9. MB Ulvenhout B.V., Burgemeester Kerstenslaan 20

Ontvankelijkheid

De zienswijze van MB Ulvenhout is ingekomen op 25 september 2007, derhalve geruime tijd na afloop van de termijn van tervisielegging van 18 juli 2007. Reclamant geeft aan dat vanwege de vakantieperiode en het feit dat Het Stadsblad niet wekelijks wordt bezorgd, hij pas onlangs per toeval achter de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is gekomen. Wij achten een dergelijke reden niet verschoonbaar en de zienswijze dient derhalve niet-ontvankelijk verklaard te worden.

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

Zienswijzen

1. C.J.M. Commissaris

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de in het plan opgenomen maten bij het oprichten van een bijgebouw en een zwembad. Voor een bijgebouw is een afstand van minimaal 3 meter van de achtergevel en voor een zwembad is een afstand van minimaal 3 meter van de erfgrs opgenomen. Deze regelgeving strookt volgens reclamant niet met het landelijk beleid.

Beoordeling

In zijn algemeenheid staat het een gemeente vrij om in een bestemmingsplan eisen te stellen aan plaats en omvang van bouwwerken, hetgeen los staat van het feit dat het landelijk beleid meer eenduidigheid voorstaat voor de mogelijkheden en onmogelijkheden op een eigen kavel. De regelgeving is opgenomen vanuit enerzijds behoud van het oorspronkelijke uitgangspunt dat alle bebouwing aaneengesloten moest zijn (de zgn. één-bouwlichaamgedachte), zoals deze gold voor de buurt Ruitersbos en anderzijds vanuit een zekere versoepeling van dit stedenbouwkundige uitgangspunt vanwege de bestaande behoefte aan plaatsing van vrijstaande bijgebouwen.



Los hiervan hebben wij nogmaals de opgenomen regelgeving beoordeeld en vinden dat een aanpassing hiervan kan plaatsvinden. Hierbij nemen wij in ogenschouw dat in Ruitersbos vrijstaande bijgebouwen aanwezig zijn, welke op een kortere afstand van 3 meter achter de achtergevel zijn gelegen. Dit kan ertoe leiden dat vervanging of uitbreiding van het (bestaande) bijgebouw niet mogelijk is binnen de opgenomen bouwvoorschriften, terwijl vanuit stedenbouwkundige overwegingen daar geen bezwaar tegen bestaat.

De voorschriften zullen op dit punt als volgt worden aangepast:

1. de afstand van minimaal 3 meter vanaf de zijdelingse perceelgrens, zoals aangegeven in artikel 3.2.4. sub c.1. voor de bouw van een zwembad, wordt aangepast tot minimaal 2 meter.
2. Bij de regeling van de bijgebouwen zal een vrijstellingsbevoegdheid worden opgenomen. Hierbij zal bepaald worden dat, indien op een perceel een bestaand vrijstaand bijgebouw aanwezig is, de voorste naar de weg gekeerde zijde van dit bijgebouw als uitgangspunt mag dienen voor het nieuwe vrijstaande bijgebouw.

De zienswijze kan derhalve gegrond verklaard worden.

2. M.P. Wolf en I.C.D.Y.M. Wolf-de Jonge

Samenvatting

Reclamanten maken bezwaar tegen de op de plankaart aangegeven woning, gezien het feit dat dit niet overeenkomt met de bestaande situatie. Dit is in strijd met artikel 16 lid 1 onder h van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, waarin staat vermeld dat bestaande gebouwen op de plankaart behoren te worden aangegeven.

Beoordeling

Reclamant heeft gelijk dat de op de door ons gebruikte ondergrond voor de bestemmingsplankaart niet de juiste, inmiddels vergrote, hoofdbebouwing is opgenomen. Dit zal worden aangepast.

De zienswijze kan derhalve gegrond verklaard worden.

3. J. Zaaijer en omwonenden

Samenvatting

Reclamanten maken bezwaar tegen de mogelijkheid tot het oprichten van lichtmasten bij de tennisvereniging BLTV aan de Ruitersboslaan. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de woonfunctie bepalend is voor Ruitersbos en het oprichten van lichtmasten gaat ten koste van de woonkwaliteit. Reclamanten is bekend dat in zijn algemeenheid in bestemmingsplannen het realiseren van lichtmasten wordt opgenomen bij een bestemming "sportdoeleinden", zij geven echter in overweging dit algemene beleid te verlaten. Juist bij sportvelden gelegen in een woonwijk kan dit vaak tot problemen leiden.

Specifiek voor het complex van de tennisvereniging wordt aangegeven dat deze aan alle zijden omringd is door woonbebouwing en dat de tuinen grenzen aan het sportcomplex. Het college heeft dit onderkend door een maximale hoogte van de lichtmasten van 7 meter op te nemen.

De activiteiten van de tennisvereniging brengen overlast met zich mee in de zin van geluidhinder en parkeerdruk. Het toestaan van lichtmasten zal deze overlast laten voortduren tot in de avonden; bovendien wordt de privacy van omwonenden aangetast door de lichtinval in de achtertuinen. Samenvattend vinden reclamanten dat het oprichten van lichtmasten ter plaatse van de tennisvereniging BLTV niet mogelijk gemaakt moet worden.

Reclamanten geven aan dat de problematiek bij het college van burgemeester en wethouders bekend is en zij verzoeken om tijdens de proceduretermijn van het bestemmingsplan niet te beslissen over eventuele verzoeken om bouwvergunning voor het oprichten van lichtmasten.



Beoordeling

Het oprichten van lichtmasten bij sportcomplexen en dus ook bij tennisverenigingen wordt in zijn algemeenheid toegestaan. Echter, uitdrukkelijk wordt gekeken naar de ligging van de sportvelden en de omringende bebouwing en afhankelijk hiervan wordt bekeken wat de mogelijkheden voor het oprichten van lichtmasten per specifieke locatie zijn.

Het complex van de tennisvereniging ligt inderdaad binnen een woongebied met aanliggende woningen, waarvan de achtertuinen grenzen aan het complex. Wij onderkennen dat het zonder meer toestaan van lichtmasten op het gehele complex tot onaanvaardbare gevolgen voor de privacy van de omwonenden zou kunnen leiden. Het toestaan van verlichting op alle velden van het complex is dan ook minder gewenst.

De tennisvereniging heeft in het verleden lichtmasten aangevraagd voor de 3 velden welke liggen aan de zijde van de ingang aan de Ruitersboslaan langs de banen 7, 8 en 9. Een lichtrapport is opgesteld op 22 februari 2007 door Aerolux International b.v. en hieruit blijkt dat aan de normen van de "Algemene richtlijn betreffende lichthinder (NSVV)" wordt voldaan.

Vanwege het algemeen belang dat de tennisvereniging heeft bij het plaatsen van de lichtmasten en gezien de ligging van de 3 velden, vinden wij dat de plaatsing van lichtmasten met een hoogte van 7 meter aanvaardbaar is.

De voorschriften en de plankaart zullen zodanig worden aangepast dat het plaatsen van maximaal 12 lichtmasten langs de banen 7, 8 en 9, conform de aanduiding op de plankaart en met een hoogte van maximaal 7 meter, mogelijk wordt gemaakt.

De zienswijze is gegrond voor zover dit betreft de mogelijkheid tot het plaatsen van lichtmasten op het gehele complex en ongegrond voor zover dit betreft het onmogelijk maken van het plaatsen van lichtmasten.

4. C.A. Bastiaanssen, vertegenwoordigd door ABAB

Samenvatting

1. Reclamant is eigenaresse van het perceel kadastraal genummerd E 62, op de plankaart de ontwikkelingslocatie gelegen ten noorden van het perceel Burgemeester de Manlaan nummer 3. Reclamant heeft bezwaar tegen de verplichting alle bebouwing binnen het bouwvlak te moeten realiseren, dit in tegenstelling tot de overige woningen in Ruitersbos. Reclamant pleit ervoor dat alleen hoofdbebouwing binnen het bouwvlak opgericht hoeft te worden.
2. Daarnaast verzoekt reclamant om op de plankaart de ontsluiting van perceel kadastraal bekend nr. 62 op te nemen en verwijst hierbij naar het Kroonbesluit van 29 juni 1978 in het kader van het vigerende bestemmingsplan Ruitersbos.
3. Voorts heeft reclamant bezwaar tegen de regeling dat voor bijgebouwen geen afstand tot de perceelsgrenzen in acht genomen wordt en pleit ervoor dat artikel 3.2.3 zodanig wordt aangepast dat een afstand van minimaal 3 meter moet gelden.
4. Tenslotte geeft reclamant aan bezwaar te maken tegen artikel 19.2.1, de overgangsbepaling in het bestemmingsplan betreffende illegale bouwwerken. Op het adres Montenspark 17 is volgens reclamant een illegaal bouwwerk gerealiseerd op de perceelsgrens met haar perceel. Op grond van de opgenomen overgangsbepaling zou hiertegen niet opgetreden kunnen worden en reclamant wil dat optreden juist wel mogelijk wordt gemaakt.

Beoordeling

1. Perceel kadastraal bekend nr. 62 en het naastgelegen perceel zijn de enige percelen welke als ontwikkelingslocatie zijn opgenomen. Op het perceel is nog geen bestaande bebouwing aanwezig, reden waarom een bouwvlak is aangegeven waarbinnen de hoofdbebouwing gerealiseerd dient te worden. Het bouwvlak komt overeen met het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan "Ruitersbos 1972". Wij kunnen reclamant echter volgen in de redenering dat bijgebouwen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd zouden mogen worden, in navolging van de algemene regeling voor Ruitersbos.



Artikel 3.2.5, nieuwbouwlocaties, zal hierop aangepast worden en er zal worden aangesloten bij de opgenomen regeling onder 3.2.3., bijgebouwen.

2. Binnen het vigerende plan Ruitersbos 1972 is de ontsluiting opgenomen binnen de (oude) bestemming "Eensgezinshuizen klasse E-B-1", waarbij door middel van het opnemen van rooilijnen deze strook grond is gevrijwaard van bebouwing. De strook grond is particulier eigendom.

In het onderhavige bestemmingsplan is de strook grond opgenomen binnen de bestemming "Woondoeleinden", welke o.a. gebruikt mogen worden voor tuinen en erven. Een ontsluiting voor het perceel nr. 62 behoort derhalve nog steeds tot de mogelijkheden en komt overeen met het vigerende plan, doch een en ander moet privaatrechtelijk geregeld worden tussen de eigenaren van de beide percelen.

3. In het bestemmingsplan is er bewust voor gekozen geen afstand tot de zijdelingse perceelsgrens op te nemen voor het realiseren van bijgebouwen. De vrijstaande bijgebouwen mogen immers alleen op de achterzijde van het perceel worden gerealiseerd, waardoor er geen of slechts zeer beperkte invloed ontstaat op de ruimtelijke kwaliteit van de buurt. Het opnemen van een afstand van 3 meter van de perceelsgrens leidt tot een "rommel zone" tussen bijgebouw en perceelsgrens en bovendien leidt dit tot verlies van bruikbare tuinruimte. Ook vanuit privacy-overwegingen achten wij het niet nodig een afstand van 3 meter tot de perceelsgrens voor bijgebouwen aan te houden, in tegenstelling tot hoofdbebouwing waarbij wel privacy-aantasting zou kunnen ontstaan.

4. In artikel 19 van het bestemmingsplan zijn de slotbepalingen opgenomen, waaronder de overgangsregeling. In artikel 19.2.4 is een uitzondering gemaakt op de algemene regeling van 19.2.2, waarin is geregeld dat de overgangsbepaling niet geldt voor gebouwen die zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan inclusief het daaronder opgenomen overgangsrecht. De voorgestelde bepaling is dus al in het nieuwe plan Ruitersbos opgenomen.

Samenvattend zijn wij van oordeel dat de zienswijze gegrond wordt verklaard voor zover dit betreft het realiseren van bijgebouwen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak en voor alle overige onderdelen ongegrond.

5. Bewonersvereniging Ruitersbos

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat in het bestemmingsplan de parkeerdruk, o.a. bij de Kamer van Koophandel aan de Mozartlaan, de NHTV aan de Grieglaan en bij hotel Mastbosch aan de Burgemeester Kerstenlaan, wordt geminimaliseerd terwijl veel last van parkerende voertuigen wordt ondervonden.

De bewonersvereniging geeft voorts aan dat de mogelijkheid tot het oprichten van lichtmasten bij de tennisvereniging BLTV aan de Ruitersboslaan tot additionele overlast zal leiden.

Ook wijst de vereniging op de groenstrook aan de Brahmslaan, welke is opgenomen binnen de bestemming "woondoeleinden" en op de plankaart derhalve met de kleur geel is aangegeven in plaats van de bestemming "groenvoorzieningen".

Tenslotte wijst de vereniging op de bouwvoorschriften voor bijgebouwen binnen de bestemming "woondoeleinden" en vindt dat de maximale maten voor bijgebouwen, zoals opgenomen in 3.2.3 onder sub c en d tot onevenwichtigheid kan leiden. Voorgesteld wordt de in artikel 3.2.3 sub c opgenomen maximale maten te verkleinen tot de helft van de opgenomen maten (maximaal 50 m² wordt 25 m², maximaal 200 m² wordt 100 m² en maximaal 10 m² wordt 5 m²). De oorspronkelijke maten zouden bij een vrijstellingsregeling opgenomen kunnen worden.

Artikel 3.2.3. sub d zou aangepast moeten worden zodat de maximale goothoogte van 3.50 meter naar 2.50 meter gaat en de maximale bouwhoogte van 6.00 meter naar 4.00 meter.

Tenslotte pleit de vereniging voor een afstand tot de perceelsgrens van 1 meter, o.a. omdat de kadastergrenzen niet geheel gelijkvallen met de perceelsgrenzen.



Beoordeling

De toelichting van het bestemmingsplan zal aangepast worden en hierbij zal ingegaan worden op de parkeersituatie in zijn algemeenheid in Ruitersbos.

Wij wijzen er overigens op dat bij uitbreidingsplannen voldaan moet worden aan de parkeernorm, zoals deze is opgenomen in de nota "parkeer- en stallingsbeleid" en daarbij hoort over het algemeen het toevoegen van extra parkeerplaatsen in relatie tot de gewenste uitbreiding.

Voor het oprichten van lichtmasten verwijzen wij naar het gestelde onder motivering bij reclamant nummer 3.

De groenstrook aan de Brahmslaan, voorzover deze in eigendom is bij de gemeente, zal alsnog de bestemming "groenvoorziening" krijgen.

Ten aanzien van de omvang van bijgebouwen blijft als uitgangspunt gelden dat de grootte van een bijgebouw afhankelijk gesteld wordt van de grootte van het perceel. Naar aanleiding van de opmerkingen van de vereniging zijn wij bereid de maximale maten enigszins te verminderen.

Uitgangspunt is dat wij bijgebouwen met een maat van 50 m² bij een perceelsgrootte tot 1000 m² opnemen, o.a. omdat dit in (bijna) alle bestemmingsplannen van de gemeente zo is opgenomen. Voor elke 200 m² meer wordt 5 m² (ipv 10 m²) extra toegestaan tot een maximum van 100 m² (ipv 150 m²). De goot- en bouwhoogte zullen wij veranderen in 3 meter respectievelijk 5 meter, mede omdat dan een vliering in een bijgebouw tot de mogelijkheden behoort (maar niet een extra bouwlaag) en bovendien komen deze maten overeen met de meeste bestemmingsplannen binnen de gemeente.

Voor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling bij reclamant 4.

Samenvattend zal de zienswijze gegrond verklaard worden voor zover dit betreft de opmerking over de parkeerdruk in de toelichting, de lichtmasten bij tennisvereniging BLTV, de groenstrook bij de Brahmslaan en gedeeltelijk de bebouwingsregeling van artikel 3.2.3 en voor het overige is de zienswijze ongegrond.

6. H. Oderkerk en C. Oderkerk-Roosen

Samenvatting

Reclamanten vragen zich af of het verlaten van de één-bouwlichaam-gedachte, zoals deze was opgenomen in het bestemmingsplan "Ruitersbos 1972", wel een juiste keus is en of dit breed gedragen wordt. Nu deze keus echter gemaakt is, zijn de criteria voor het bouwen (van zowel hoofdbebouwung als bijgebouwen) van belang om uitwaaiers van bebouwing te voorkomen.

1. Voorgesteld wordt rooilijnen aan de zijanten en achterkanten van percelen op te nemen, althans te bepalen dat een afstand van 4 meter van de perceelsgrens wordt aangehouden. Tevens vragen reclamanten zich af waarom een vrijstelling van de afstand van 4 meter tot 3 meter wordt opgenomen.

2. Voorgesteld wordt om slechts kleinschalige bijgebouwen zoals een fietsenhok of tuinhuisje, mogelijk te maken en daarvoor een oppervlakte van maximaal 10 m² voor op te nemen. Voorts zou een bijgebouw vanaf de straatzijde gezien achter het hoofdgebouw (althans voor 30%) gerealiseerd mogen worden en dan aan de achterzijde van het perceel met een afstand tot de perceelsgrens van 4 (doch in ieder geval 3) meter.

Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt dat een vrijstaand bijgebouw kleinschalig is en vanaf de weg slechts beperkt zichtbaar zal zijn.

3. De vrijstellingsbepaling van artikel 3.3 onder b (aan-huis-verbonden-beroepen) is niet concreet. Niet aangegeven wordt wanneer onevenredige schade aan het woonmilieu wordt toegebracht en reclamanten vragen zich af of dit bijvoorbeeld het geval is als de bijzondere groene karakteristiek wordt aangetast of als er geparkeerd moet worden in de openbare ruimte.

4. Gevraagd wordt naar een duidelijke uitleg van de begrippen "aan-huis-verbonden-beroepen" en "aan-huis-verbonden ambachtelijke activiteiten" en vooral wat daar precies onder valt. Horen bijvoorbeeld een kappersbedrijf of de dienstverlenende bedrijven genoemd in artikel 1 sub 23 hierbij?



5. Reclamanten geven aan dat onder "aan-huis-gebonden ambachtelijke activiteiten" moet worden verstaan de eigen activiteiten van de bewoner en niet dat de bewoner deze samen met een ander mag voeren, denk hierbij bijvoorbeeld aan het geven van cursussen. Dat zal volgens reclamanten moeten vallen onder bedrijfsactiviteiten.

6. Reclamanten wijzen op het beleid dat groenstroken verkocht zijn aan bewoners. Dit is o.a. het geval bij Montenspark 10, 12 en 14 en reclamanten pleiten ervoor deze strook weer terug te brengen onder de bestemming "groenvoorziening". Hiervoor voeren zij o.a. aan dat de bomen nog aanwezig zijn, zich er bijzondere diersoorten bevinden en de groene structuur van de wijk aldus gehandhaafd blijft.

Beoordeling

In zijn algemeenheid blijkt er behoefte te bestaan aan het plaatsen van vrijstaande bijgebouwen op percelen. De wetgeving speelt hierop in door regelgeving op het gebied van vergunningsvrij bouwen. Ook in Ruitersbos zijn de afgelopen jaren veel kleine en losse gebouwtjes verrezen en dit vormt de reden om de strikte één-bouwlichaamgedachte in dit nieuwe bestemmingsplan los te laten. Wij zullen in de toelichting van het bestemmingsplan in hoofdstuk 6.2 nader ingaan op de één-bouwlichaamgedachte.

In de bebouwingsvoorschriften is voor de hoofdbouw (inclusief eventuele aan- en uitbouwen) reeds opgenomen dat een afstand van 4 meter, met een vrijstelling tot 3 meter, van de perceelsgrenzen aangehouden moet worden.

Het oprichten van bijgebouwen is beperkt tot 1 vrijstaand bijgebouw, waarbij voor de omvang hiervan wordt verwezen naar het gestelde onder motivering bij reclamant 5. De situering van de gebouwen is zodanig dat deze 3 meter achter de achtergevel van de hoofdbouw gerealiseerd dient te worden, tenzij een bestaand bijgebouw reeds binnen deze maat aanwezig is. Hiervoor zijn mogelijkheden binnen de opgenomen vrijstellingsbevoegdheid.

Het uitwaaien van bebouwing over het gehele perceel blijft ons inziens hierdoor beperkt, los van de mogelijkheden uit de regelgeving omtrent het vergunningsvrij bouwen.

Bij de vrijstellingsbevoegdheid van artikel 3.3. zijn algemene normen opgenomen, waardoor een op een aanvraag toegesneden besluit genomen kan worden. Juist bij een vrijstelling is de specifieke aanvraag en de bestaande situatie van belang voor een belangenafweging en staat hier voor belanghebbenden rechtsbescherming tegen open.

Artikel 1, begripsbepalingen, geeft aan wat onder begrippen welke genoemd worden in de inhoudelijke artikelen, verstaan moet worden. Artikel 1 sub 4 zal worden aangepast zodat ook aan-huis-verbonden ambachtelijke activiteiten opgenomen worden; in dit artikel wordt in samenhang met artikel 1 sub 30 aangegeven wat onder deze beroepen en activiteiten verstaan moet worden en welke voorwaarden gelden. De in artikel 1 sub 23 aangegeven activiteiten voldoen niet aan deze omschrijvingen en vallen dan ook niet onder de omschrijving van aan-huis-verbonden beroepen en ambachtelijke activiteiten. Bij het verlenen van een vrijstelling is ook hier de concrete aanvraag van belang, zodat met de voorwaarden van de vrijstelling een op de aanvraag toegesneden besluit genomen kan worden.

Op de plankaart zijn in principe alle groenzones aangegeven en als zodanig bestemd. De constatering van reclamant is juist dat regelmatig groenstroken zijn verkocht en bij tuinen zijn getrokken. Indien substantiële stroken groen zijn verkocht en er geen sprake meer is van een continuïteit van een groenzone, is dit over het algemeen ondergebracht binnen de woonbestemming. De door reclamant genoemde strook groen bij de percelen Montenspark 10, 12 en 14 is te klein om een bestemming "groenvoorziening" te rechtvaardigen en valt binnen de bestemming "verkeers- en verblijfsdoeleinden"; binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen toegelaten.

Op grond van bovenstaande overwegingen is de zienswijze gegrond voor zover dit betreft het begrip aan-huis-verbonden ambachtelijke activiteit en voor het overige ongegrond.



7. J.P. van Kempen

Samenvatting

Reclamant geeft aan een strook grond achter zijn huis aan de Lassuslaan 10 te willen verwerven en constateert dat in het voorontwerpbestemmingsplan van 2005 hiervoor de bestemming "woondoeleinden" en in het ontwerpbestemmingsplan van mei 2007 de bestemming "groenvoorzieningen" is opgenomen. Hij verzoekt dit alsnog op te nemen binnen de bestemming "woondoeleinden".

Beoordeling

De groenzone langs de Boeimeerweg heeft, vanwege het huidige gebruik, de bestemming "groenvoorzieningen". Het perceel grond waarop reclamant doelt maakt onderdeel uit van deze groenstrook en vanuit ruimtelijke overwegingen is er geen aanleiding de bestemming te veranderen. Het feit dat reclamant sinds enige jaren probeert deze grond (privaatrechtelijk) te verwerven, maakt ons standpunt niet anders.

Wij gaan ervan uit dat de bestemming "woondoeleinden" zoals die was opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan berust op een tekentfout.

De zienswijze dient derhalve ongegrond verklaard te worden.

8. Mevr. Jacobs

Samenvatting

Reclamant verzoekt tot verlegging van de bouwgrens om een kleine uitbreiding aan de zijkant van de woning Montensbos 39 mogelijk te maken.

Beoordeling

Gezien de specifieke ligging van de bebouwing op de locatie Montensbos 39 en de wens tot een kleinschalige uitbreiding aan de zijkant van de bebouwing, is het beperkt verleggen van de bouwgrens mogelijk. Wij hebben hierbij ondermeer overwogen dat de locatie grenst aan een brede groenstrook en dat er geen belangen van directe burens of derden geschaad zullen worden.

De zienswijze kan derhalve gegrond verklaard worden.

Ambtshalve aanpassing

Naar aanleiding van de zienswijze van MB Ulvenhout met betrekking tot Hotel Mastbosch is gebleken dat de vigerende mogelijkheden uit het bestemmingsplan Ruitersbos 1972 niet geheel zijn opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Dit betekent dat voor de locatie van Hotel Mastbosch op de plankaart de bouwgrens aangepast zal worden zodanig dat deze overeenkomt met de bouwgrens uit het vigerende bestemmingsplan. Tevens zal een maximale hoogte van 14 meter opgenomen worden alsmede een bebouwingspercentage van maximaal 60.

Consequenties

Juridische

Op grond van het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan degene die een zienswijze heeft ingebracht, danwel diegenen die kunnen aantonen daartoe niet in de gelegenheid te zijn geweest, alsmede een ieder tegen de vastgestelde wijzigingen, bedenkingen naar voren brengen bij Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en eventueel daarna beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



Communicatie

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingplan zo spoedig mogelijk gedurende zes weken ter inzage worden gelegd en publicatie hiervan zal plaatsvinden door aankondiging in Het Stadsblad en De Staatscourant.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.

Commissiebehandeling

De commissie Bouwen en Wonen kan zich met dit voorstel van het college van burgemeester en wethouders verenigen.

adj. griffier.



De raad van de gemeente Breda;

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

gelet op het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

besluit:

1. De zienswijze van MB Ulvenhout B.V. niet-ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijzen 1, 2 en 8 gegrond, zienswijze 3 t/m 6 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond en 7 ongegrond te verklaren;
3. tot wijziging van het bestemmingsplan als volgt:

A. Voorschriften

1. Artikel 1 sub 4 aan te vullen als volgt:

"4 aan-huis-verbonden beroepen en ambachtelijke activiteiten
Een dienstverlenend beroep, niet zijnde prostitutie, of activiteit en dat.....

2. Artikel 1 sub 30 aan te vullen als volgt:

30. ambachtelijke activiteit:
Een activiteit die door zijn beperkte omvang en milieuhinder, en geheel of nagenoeg geheel met de hand wordt uitgevoerd, in of.....

3. Artikel 3.2.2. sub e in zijn geheel te laten vervallen.

4. Artikel 3.2.3 sub c en d aan te passen als volgt:

c. een vrijstaand bijgebouw bij een perceeloppervlakte tot 1000 m² mag een oppervlakte hebben van 50 m²; voor elke 200 m² aan perceeloppervlakte extra mag 5 m² meer worden gebouwd tot een maximaal oppervlak van 100 m².

d. de goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk niet meer dan 3.00 en 5.00 meter bedragen, waarbij de dakhelling maximaal 60° bedraagt.

5. Artikel 3.2.5. Nieuwbouwlocaties, aan te passen lid c en toe te voegen lid d als volgt:

c. situering hoofdbebouwing: binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;

d. bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen gerealiseerd worden buiten het bouwvlak conform het bepaalde in de artikelen 3.2.3. sub b t/m d en 3.2.4.

6. Artikel 3.3., vrijstellingsbevoegdheid lid e te vernummeren tot lid f en nieuw lid e in te voegen als volgt:

e. het bepaalde onder 3.2.3. sub b inzake de minimaal in acht te nemen afstand van 3 meter achter de meest nabijgelegen achtergevel, dat:

- indien op het perceel op het moment van tervisielegging een vrijstaand bijgebouw aanwezig is, de voorste naar de weg gekeerde zijde als uitgangspunt mag dienen voor de afstand ten opzichte van de meest nabijgelegen achtergevel.



7. Artikel 6.2.2 sub b te wijzigen als volgt:

b. de hoogte van lichtmasten mag niet meer dan 15 m bedragen, met uitzondering van de lichtmasten bij de BLTV waar maximaal 12 lichtmasten met een hoogte van maximaal 7 ter plaatse van de aanduiding op de plankaart gerealiseerd mogen worden.

8. Artikel 11.2.1 sub b en c:

b. de maximale hoogte bedraagt 14 meter.

c. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 60.

B. Plankaart

1. de ondergrond van perceel Montensbos 8 aan te passen aan de huidige bebouwing;
2. de bouwgrens aan de westzijde van het perceel Montensbos 39 te verschuiven;
3. het opnemen van de aanduiding "lichtmasten toegestaan" ter plaatse van de tennisvereniging BLTV aan de Ruitersboslaan;
4. het veranderingen van een deel van de bestemming "woondoeleinden" in "groenvoorzieningen" ter plaatse van de woningen aan de Brahmslaan 5 t/m 11;
5. het veranderen van de bouwgrens binnen de bestemming "horecadoeleinden".

C. Toelichting

1. Hoofdstuk 3.4 onder "autoverkeer" zal aangevuld worden als volgt:

Geconstateerd kan worden dat niet altijd en in alle gevallen het optreden van parkeeroverlast voorkomen kan worden. In deze situaties wordt gestreefd naar het zoeken van een oplossing welke aan alle partijen recht te doet. Het kan daarbij voorkomen dat niet alle partijen volledig tevreden gesteld kunnen worden. Tenslotte kan worden opgemerkt dat parkeernormen niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen, maar een onderdeel vormen van de Bouwverordening. Hierdoor kan bij nieuwe situaties beter gezorgd worden voor een adequate oplossing van het parkeervraagstuk.

2. Hoofdstuk 6.2 "woondoeleinden" zal aangevuld worden als volgt:

De voorschriften sluiten hierbij aan bij de van oorsprong aanwezig stedenbouwkundig concept van de één-bouwlichaamgedachte; hoofdgebouw en aan- en uitbouwen dienen in één bouwvolume te worden gerealiseerd. Daarboven bieden de voorschriften tevens ruimte voor het realiseren van één kleinschalig vrijstaand bijgebouw. Om te voorkomen dat de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetast (een kwaliteit die vooral vanaf de straat beleefd wordt) worden hieraan stringente voorwaarden gekoppeld. Zo dient het bijgebouw aan de achterzijde van het perceel te worden gesitueerd, mag het een beperkt omvang hebben en mag het slechts 1 bouwlaag tellen. Hierdoor is de zichtbaarheid vanaf de straat beperkt. Voor de omvang van de bijgebouwen is aansluiting gezocht bij de in Breda gangbare maten. Omdat er ook bijzonder grote kavels in het plangebied zijn, is voor deze kavels een regeling opgenomen waardoor grotere bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden.

4. Vast te stellen het bestemmingsplan "Ruitersbos", zoals dat met ingang van 7 juni 2007 ter inzage heeft gelegen, met inbegrip van de hierboven onder 3. voorgestelde wijzigingen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 14 februari 2008

, voorzitter.

, griffier.

VERZONDEN

19 SEP 2008

Het college van burgemeester
en wethouders van Breda
Postbus 90156
4800 RH BREDA

GEMEENTE BREDA	
 * BRD 200829804 *	
DD	22 SEP. 2008
CL	Burgemeester/ww
AFD	20/37 (K.V.)

Onderwerp
Bestemmingsplan "Kern Raamsdonk"

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Datum
16-09-2008
Ons kenmerk
1385602/1445644
Uw kenmerk
BRD20087646
Contactpersoon
B.C.Coolen
Directie
ROH
Telefoon
(073) 6812328
Fax
(073) 6807654
Bijlage(n)
diversen (pak A + besluit)
E-mail
bccoolen@brabant.nl

Geacht college,

Aan het door de raad van uw gemeente bij besluit van 14 februari 2008 vastgestelde bestemmingsplan "Ruitersbos" hebben wij heden goedkeuring verleend. De redenen treft u aan in ons bijgaande besluit.

Wij verzoeken u voor de naleving van het bepaalde in artikel 28, lid 6, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zorg te dragen en ons de bewijsstukken daarvan toe te zenden.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, alsmede de daarbij behorende stukken gaat hierbij in enkelvoud.

Voorzover ons besluit strekt tot onthouding van goedkeuring delen wij u mede dat de raad ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd is tegen onze beslissing beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Dit dient te geschieden binnen de termijn van zes weken waarin ons besluit door u ter inzage wordt gelegd.

Ingevolge de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening treedt ons besluit inzake goedkeuring daags na afloop van de beroepstermijn van zes weken in werking. Wij wijzen u erop dat de raad bevoegd is om binnen de beroepstermijn, naast het beroepsschrift, een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

Indien de raad, of een andere belanghebbende, van deze mogelijkheid gebruik maakt, treedt ons besluit niet in werking voordat op een dergelijk verzoek is beslist.

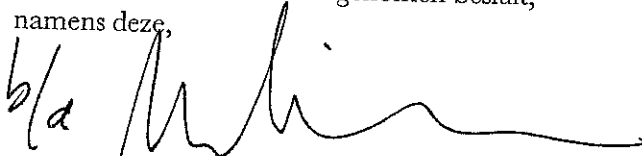
Datum

16-09-2008

Ons kenmerk

1385602/1445644

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant genomen besluit,
namens deze,

b/d 

mr. Th.B.C.M. Berenschot,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West

Besluit

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Onderwerp

Bestemmingsplan Ruiterbos

Nummer

1385602

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Beslissing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van
16 september 2008 nummer 1385602, over de goedkeuring van het
bestemmingsplan "Ruiterbos" van de gemeente Breda

1. *Behandelingsprocedure*

- 1.1 De raad van de gemeente Breda heeft op 14 februari 2008 het bestemmingsplan "Ruiterbos" vastgesteld. Burgemeester en wethouders van die gemeente hebben bij brief van 28 februari 2008, die wij op 29 februari 2008 hebben ontvangen, dit bestemmingsplan aan ons ter goedkeuring ingezonden.
- 1.2 Artikel 10:31 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat, tenzij bij wettelijk voorschrift anders is bepaald, wij binnen dertien weken na de verzending ter goedkeuring ons besluit omtrent goedkeuring bekend dienen te maken aan de gemeenteraad.
Ingevolge artikel 28 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedraagt deze termijn zes maanden, te rekenen vanaf de afloop van de termijn van terinzagelegging van het vastgestelde plan, indien daartegen tijdig bedenkingen zijn ingebracht.
- 1.3 Artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt verder nog, dat wij de Provinciale Planologische Commissie horen, voordat wij beslissen over de goedkeuring van een bestemmingsplan.
De Provinciale Planologische Commissie heeft ons op 3 september 2008 over de goedkeuring van dit plan advies uitgebracht. Ons besluit is in overeenstemming met het door de Commissie uitgebrachte advies.
- 1.4 Blijkens de stukken is de procedure, die in de Wet op de Ruimtelijke Ordening is voorgeschreven met betrekking tot het bestemmingsplan, geheel gevolgd.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



1.5 Tegen het bestemmingsplan hebben bij ons bedenkingen ingebracht:

F. de Kort, Ruitersboslaan 4, 4837 CK Breda
 EMC namens MB Ulvenhout BV/P.Werther
 J. van Kempen, Lassuslaan 10, 4837 AW Breda
 C. Commissaris, Burgemeester de Manlaan 9, 4837 BN Breda

Op grond van artikel 27 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen zij die hun zienswijze tijdig bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt alsmede belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze niet in staat zijn geweest overeenkomstig artikel 23 hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen tegen het bestemmingsplan inbrengen. Voorzover de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft ingebracht ten opzichte van het ontwerp, kan eenieder gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen inbrengen tegen de aldus gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan.

Blijkens de stukken kunnen deze reclamanten in hun bedenkingen worden ontvangen, met uitzondering van EMC namens MB Ulvenhout BV/P.Werther. Deze reclamant heeft geen zienswijze ingediend bij het gemeentebestuur. Van een verschoonbare reden hiervoor is ons niet gebleken. Voorts heeft de bedenking geen betrekking op een onderdeel van het plan dat bij de vaststelling door de gemeenteraad is gewijzigd. Wij laten deze bedenking daarom buiten beschouwing.

2. Beoordeling van het bestemmingsplan

Het plan bevat een juridisch-planologische regeling voor de bestaande villawijk Ruitersbos ten zuiden van Breda en vormt een herziening van een achttal vigerende bestemmingsplannen. Het plan is voor het grootste deel conserverend van karakter. Het voorziet in een actueel ruimtelijk toetsingskader, waarin beheer voorop staat. Het plan is niet strijdig met het provinciaal planologisch beleid en komt vanuit die optiek voor goedkeuring in aanmerking.

3. Beoordeling van de bedenkingen

De ingediende bedenkingen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de bedenkingen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij onze beoordeling zouden worden betrokken. De bedenkingen worden in hun geheel beoordeeld.

3.1. F. de Kort, Ruitersboslaan 4, 4837 CK Breda

Nummer

1385602

Reclamant woont op vier meter van één van de tennisbanen van het tennispark BLTV en vreest (licht)overlast. Als compromis stelt reclamant voor om baan 7 niet te verlichten, verlichting van baan 8 en 9 (en eventueel baan 5-6) zou dan geen bezwaar zijn. Reclamant is de enige die zo dichtbij de tennisbanen woont.

Beoordeling:

Naar aanleiding van door diverse omwonenden inbrachte zienswijzen, is het aantal lichtmasten beperkt tot 12, met een maximale hoogte van zeven meter. De masten mogen alleen worden opgericht binnen het gebied dat op de plankaart is aangeduid met "lichtmasten toegestaan". De woning van reclamant grenst direct aan het gebied met deze aanduiding. Nu het aantal, de hoogte en de ligging van de lichtmasten is beperkt, zijn wij van mening dat er geen sprake zal zijn van een onevenredig nadelige invloed voor het woon- en leefklimaat van reclamant. Daarbij baseren wij ons ook op een rapport van Aerolux International BV waaruit blijkt dat aan de normen van de algemene richtlijn lichthinder wordt voldaan. Het gemeentebestuur heeft met het beperken van aantal, ligging en omvang van de masten naar ons oordeel een aanvaardbaar compromis gevonden tussen de belangen van het tennispark en de omwonenden. Daarbij hebben wij ook overwogen dat het tennispark zich bevindt binnen de bebouwde kom waar per definitie sprake is van dichtere bebouwing en daarmee samenhangende verlichting.

Wij achten de bedenkingen ongegrond.

3.2. Bedenkingen van J. van Kempen, Lassuslaan 10, 4837 AW Breda (telefonisch ingebracht)

Reclamant wenst grond aan te kopen aansluitend aan de tuin achter zijn woning. Betreft onderdeel van een voormalige stortplaats waar na onderzoek de kwalificatie 'niet risicovol' is gegeven.

Op de betreffende gronden rust op basis van het plan de bestemming 'groenvoorziening' terwijl in eerdere versies 'woondoeleinden' werd aangegeven. De thans gelegde bestemming belemmert reclamant in zijn plannen. Het gemeentebestuur gaat in de beantwoording van zijn zienswijzen uit van een 'tekenfout' op grond waarvan ongegrondverklaring volgt. Dit vindt reclamant geen motivering/onderbouwing.

Beoordeling:

De gronden waar reclamant op doelt, zijn gelegen binnen de bestemming groenvoorziening aan de Boeimeerweg. De bestemming is conform het huidige gebruik.



Het gemeentebestuur is niet voornemens het gebruik of de bestemming van deze gronden te wijzigen. Dat reclamant de gronden langs privaatrechtelijke weg probeert te verwerven doet daar niet aan af. Bovendien worden eigendomsverhoudingen niet geregeld in een bestemmingsplan.

Nummer

1385602

Overigens is ons uit informatie van het gemeentebestuur gebleken dat de eerder opgenomen bestemming woondoeleinden in het voorontwerpbestemmingsplan op een tekenfout berust.

Gelet hierop achten wij de bedenkingen ongegrond.

3.3. C. Commissaris, Burgemeester de Manlaan 9, 4837 BN Breda

Naar aanleiding van de gegrondverklaring van de zienswijze van bewonersvereniging Ruiterbos is het plan gewijzigd vastgesteld. De wijziging betreft de maximale goot- en nok hoogte van bijgebouwen van respectievelijk 3,5 en 6 meter naar 3 en 5 meter.

Volgens reclamant ontbreekt een motivering op grond waarvan dit plandeel gewijzigd is vastgesteld. Ook de motivatie van de bewonersvereniging om een zienswijze in te dienen kan reclamant niet begrijpen. De bewonersvereniging heeft geen enkel belang bij deze gewijzigde maximale hoogte voor bijgebouwen.

In het plangebied zijn voornamelijk grote huizen gelegen op grote kavels van circa 1200 m². Het argument van de gemeenteraad dat vanwege onevenwichtigheid in de wijk de maximale hoogten zijn aangepast acht reclamant een oneigenlijk argument.

Reclamant geeft aan concrete plannen te hebben waarover hij reeds geruime tijd met gemeente in overleg is. Een schetsplan is inmiddels ingediend. De door hem ingediende zienswijze had verband met dit bouwvoornemen. Nu de genoemde hoogte gewijzigd is vastgesteld past dit het bouwvoornemen niet (meer) binnen de planvoorschriften.

Beoordeling:

De verlaging van de maximale bouwhoogte is ingegeven vanuit stedenbouwkundige motieven. Met de nu in het plan opgenomen bedenkingen is het wel mogelijk om een bijgebouw met vliering op te richten, maar wordt uitgesloten dat er bijgebouwen worden opgericht van meer dan één bouwlaag. Hierbij wordt aangesloten bij het merendeel van de bestemmingsplannen van de gemeente Breda, hetgeen de herkenbaarheid, rechtsgelijkheid en uniformiteit van de plannen beter wordt gewaarborgd. Dat reclamant bouwplannen heeft die niet stroken met het voorliggend plan, staat het gemeentebestuur niet in de weg om algemene bouwvoorschriften op te nemen. Daar komt bij dat het gaat om ondergeschikte aanpassingen van 0,5, resp. 1 meter. Wij achten de bedenkingen ongegrond.



4. *Beslissing*

Nummer

1385602

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening,

Besluiten:

- 4.1 - goedkeuring te verlenen aan het bestemmingsplan "Ruiterbos" vastgesteld door de raad van de gemeente Breda op 14 februari 2008;
- 4.2 - de bedenkingen gedeeltelijk ongegrond te verklaren en gedeeltelijk buiten beschouwing te laten;
- 4.3 - te bepalen dat besluiten tot wijziging van het bestemmingsplan geen goedkeuring van ons college behoeven, voorzover tegen die wijziging niet van bedenkingen is gebleken;

5. *Bekendmaken en mededeling aan:*

- de raad van de gemeente Breda;
- degenen die bij ons bedenkingen hebben ingediend;
- de Provinciale Planologische Commissie;
- de inspecteur van de Ruimtelijke Ordening te Eindhoven.

's-Hertogenbosch, 16 september 2008

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant genomen besluit,
namens deze,



mr. Th.B.C.M. Berenschot,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West

