

VOORSCHRIFTEN

Voorschriften bestemmingsplan Kom Prinsenbeek

Inhoudsopgave

Artikel	Titel
1	Begripsbepalingen
2	Wijze van meten
3.	Woondoeleinden
4	Woondoeleinden uit te werken
5.	Centrumdoeleinden
6	Gemengde doeleinden
7	Maatschappelijke doeleinden
8.	Bedrijventerrein
9.	Detailhandel
10.	Kantoren
11	Horecadoeleinden
12.	Sportdoeleinden
13.	Motorbrandstofverkooppunt
14.	Verkeersdoeleinden
15.	Verkeers- en verblijfsdoeleinden
16.	Groenvoorzieningen
17	Water
18.	Nutsdoeleinden
19.	Bedrijfsdoeleinden
20	Belemmeringenzones
21	Overige bepalingen
22	Slotbepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

- 1 het plan:
het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek van de gemeente Breda.
- 2 de plankaart:
de plankaart van het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek met nummer 164012.
- 3 Aan- en uitbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het al dan niet in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw maar daar wel onderdeel van kan uitmaken.
- 4 aan-huis-verbonden beroep:
een dienstverlenend beroep, dat 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.
- 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 terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
- 7 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.
- 8 bestaand:
de situatie zoals deze op het perceel aanwezig is ten tijde van het vaststellen van dit plan dan wel op basis van een op dat moment verleende bouwvergunning kan worden gebouwd.
- 9 bestemmingsgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.
- 10 bestemmingsvlak:
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.
- 11 bijgebouw:
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 12 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 13 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.
- 14 bouwgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

- 15 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 16 bouwvlak:
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten,
- 17 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.
- 18 complementair daghorecabedrijf:
een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstekken 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,
- 19 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- en bedrijfsactiviteit.
- 20 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.
- 21 dienstverlening:
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.
- 22 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;
- 23 erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.
- 24 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 25 hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmeting als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- 26 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;
- 27 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.

- 28 ambachtelijke activiteit:
een activiteit die door zijn beperkte omvang en milieuhinder in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 29 maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen,
- 30 peil:
a voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
- de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang,
b voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
- de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw,
c indien in of op het water wordt gebouwd:
- het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).
- 31 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.
- 32 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 33 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.
- 34 verkoopvloeroppervlakte:
een voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;
- 35 voorgevelrooilijn:
de met de weggrenzen samenvallende bouwgrenzen.
- 36 voorkeursgrenswaarde:
de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen,
- 37 winkel:
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;
- 38 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de voorschriften wordt als volgt gemeten:

- 1 de goothoogte van een bouwwerk.
het snijvlak tussen de opgaande gevel en het dakvlak.
- 2 de (nok)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.
- 3 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.

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 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;
- b aan-, uit- en bijgebouwen;
- c tuinen, erven en terreinen;
- d bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e andere in het gebied passende voorzieningen zoals brandgangen, groen- en parkeervoorzieningen.

3.2. Bouwvoorschriften

3.2.1. Algemene bepalingen.

- a de ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande bebouwing mag, met inachtneming van hetgeen in de volgende leden is gesteld, worden gehandhaafd, hersteld, veranderd, uitgebreid en vervangen;
- b binnen deze bestemming mag het aantal woningen, tenzij het een nieuwbouwlocatie betreft, niet worden uitgebreid;
- c gestapelde woningbouw is alleen daar toegestaan waar dit op de plankaart nader is aangeduid (Ws);
- d als de bestaande maatvoering afwijkt van hetgeen in de volgende leden is aangegeven, mag deze afwijkende maatvoering worden gehandhaafd;
- e de op plankaart aangegeven bouwgrenzen mogen niet door bebouwing worden overschreden tenzij deze voorschriften het uitdrukkelijk toestaan;
- f het bebouwingspercentage per bouwperceel gemeten achter de bouwgrenzen, mag niet meer bedragen dan:

1	vrijstaande woningen	40% maximum 400 m ² ;
2	halfvrijstaande en geschakelde woningen	50% maximum 200 m ² ;
3	aaneengebouwde woningen	60%;
4	gestapelde woningen	80%.

3.2.2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a situering: achter de bouwgrenzen;
- b goot- en bouwhoogte: maximaal als bestaand;
- c afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: minimaal 2,50 meter met uitzondering van de zijde waar hoofdgebouwen op de perceelsgrens dan wel aan elkaar zijn gebouwd;
- d uitbreiding hoofdgebouw: met maximaal 3 meter tot een diepte van maximaal 12 meter met uitzondering van vrijstaande woningen waarvan de diepte maximaal 15 meter mag bedragen;
- e de bouwgrenzen mogen uitsluitend ten behoeve van uitbreidingen zoals erkers en balkons worden overschreden met ten hoogste 1 meter over een breedte van maximaal de breedte van het hoofdgebouw minus 2 meter.

3.2.3 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a situering: achter de bouwgrenzen;
- b goothoogte: maximaal 3 meter;
- c bouwhoogte: maximaal 6 meter;
- d oppervlakte vrijstaand: maximaal 50 m² per woning;
- e afstand zijdelingse perceelsgrens: tegen de perceelsgrens dan wel minimaal 1 meter daar vandaan met uitzondering van vrijstaande woningen waarbij aan één zijde de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens als in artikel 3.2.2 onder d moet worden gehandhaafd.

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

- a situering: zowel voor als achter de bouwgrenzen;

- b hoogte achter de bouwgrenzen maximaal 2 meter, behoudens pergola's en carports waarvan de hoogte maximaal 3 meter mag bedragen, voor de bouwgrenzen maximaal 1 meter

3.2.5. Nieuwbouwlocaties

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

- 1 Locatie Gertrudishof
 - a. aantal woningen: maximaal 1
 - b. goot- en bouwhoogte: respectievelijk maximaal 4,50 en 9,00 meter
 - c. situering achter de bouwgrenzen
- 2 Locatie Titulaerlaan
 - a. aantal woningen: maximaal 1
 - b. goot- en bouwhoogte: respectievelijk maximaal 7,00 en 10,00 meter
 - c. situering achter de bouwgrenzen
 - d. oppervlakte bouwperceel minimaal 500 m²
3. Locatie Brielsedreef-Schutsestraat
 - a. aantal woningen: maximaal 1 per bouwvlak
 - b. goot- en bouwhoogte: respectievelijk maximaal 7,00 en 10,00 meter
 - c. situering hoofdgebouw binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak
 - a.
4. Locatie Westrik
 - a. woningen: vrijstaand, halfvrijstaand en aaneengebouwd met dien verstande dat aan de Westrik slechts vrijstaande woningen gebouwd mogen worden;
 - b. situering gebouwen achter de bouwgrenzen;
 - c. goot- en bouwhoogte woningen: respectievelijk maximaal 7,00 en 10,00 meter;
5. Locatie Neelstraat
 - a. aantal woningen: maximaal 1 vrijstaande woning.
 - b. bebouwingspercentage: maximaal 40%.
 - c. goot- en bouwhoogte: respectievelijk maximaal 6 en 10 meter.
 - d. afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen minimaal 7 meter.
 - e. vrijstaand bijgebouw toegestaan van maximaal 70 m².

3.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in 3.1 ten behoeve van het oprichten van een bijgebouw ten dienste van een aan-huis-verbonden beroep of ambachtelijke activiteit met dien verstande dat het bepaalde in de leden 3.2.1 onder f en 3.2.3 in acht worden genomen
- b. de gebruiksvoorschriften voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of ambachtelijke activiteit in een vrijstaand bijgebouw onder de voorwaarden dat
 1. gelet op de ligging, omvang en uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het woonmilieu en deze geen afbreuk doet aan de woonomgeving;
 2. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten tengevolge waarvan extra verkeersmaatregelen in de openbare ruimte, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.
- c. van het bepaalde in lid 3.2.2 onder b voor het verhogen van de goot- en/of bouwhoogte van het hoofdgebouw
 1. met maximaal 1 meter indien dit noodzakelijk is voor het verbeteren van de bruikbaarheid van de ruimte onder de schuine kap
 2. ten behoeve van de realisatie van een schuine kap op woningen met een plat dak met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte respectievelijk met maximaal 1 en 3,50 meter mag worden verhoogd;
 3. ten behoeve van de realisatie van een dakopbouw op woningen met een plat dak met dien verstande dat de goothoogte met maximaal 3,50 meter mag worden verhoogd en de dakopbouw geen grotere oppervlakte mag hebben dan 60 % van de oppervlakte van het

hoofdgebouw.

- d van het bepaalde in lid 3.2.3 onder b en c voor het verhogen van de maximale goot- en bouwhoogte ten behoeve van het realiseren van een verblijfsruimte op een tegen de zijgevel van een hoofdgebouw gebouwde aan- of uitbouw met dien verstande dat
1. de dakhelling gelijk is aan de dakhelling van het hoofdgebouw
 2. de extra verhoging van goot- en bouwhoogte maximaal 1.50 meter mag bedragen
 3. de uitbreiding blijft onder het dakvlak van het hoofdgebouw

Artikel 4: Woondoeleinden uit te werken

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor woondoeleinden uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. wonen;
- b. maatschappelijke doeleinden;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. woonstraten en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. waterlopen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

4.2. Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 4.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels

Locatie b: Neelstraat/Schutsestraat (Neel West)

- a. woningen in diverse typologieën
- b. goot- en bouwhoogte: respectievelijk maximaal 6.00 en 10.00 meter;
- c. binnen het plan dient ruimte te worden gereserveerd voor waterberging;
- d. ontsluiting via Neelstraat en Schutsestraat mogelijk;

Locatie a: Schutsestraat (Neel-oost)

- a. bestemd voor de bouw van een- en meergezinswoningen
- b. ontsluiting plangebied niet rechtstreeks op de Schutsestraat;
- c. binnen het plangebied dient de mogelijkheid te zijn een school te bouwen;
- d. bouwhoogte maximaal 10 meter

4.3. Bijzondere bepalingen

Zolang en voorzover de in lid 4.2. bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:

- a. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;
- b. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht

4.4. Uitwerkingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot uitwerking op grond van deze bestemming is de volgende procedure van toepassing

- a.
- a. een ontwerp-besluit tot uitwerking op grond van deze bestemming, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt met bijbehorende stukken, gedurende 4 weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de nederlegging van te 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 sublid a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen tegen het ontwerp-besluit tot uitwerking

Artikel 5: Centrumdoeleinden

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen;
- b. gebouwen uitsluitend op de begane grond ten behoeve van
 - 1. detailhandel,
 - 2. horecavoorzieningen,
 - 3. dienstverlenende voorzieningen.
- c. parkeervoorzieningen,
- d. wegen en paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2. Bouwvoorschriften

5.2.1. Algemeen

- a. de ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande bebouwing mag, met inachtneming van hetgeen in de volgende leden is gesteld, worden gehandhaafd, hersteld, veranderd, uitgebreid en vervangen;
- b. het aantal supermarkten en horecabedrijven mag niet worden uitgebreid tenzij buiten het gebied met deze bestemming een dergelijke vestiging verdwijnt, overige detailhandelsvestigingen toegestaan tot maximaal 200 m² bvo per vestiging;
- c. als de bestaande maatvoering afwijkt van hetgeen in de volgende leden is aangegeven, mag deze afwijkende maatvoering worden gehandhaafd,
- d. de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen mogen niet door bebouwing worden overschreden tenzij deze voorschriften het uitdrukkelijk toestaan.

5.2.2. Voor het bouwen van de in lid 5.1 sub a en b genoemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. situering: achter de bouwgrenzen;
- b. bebouwingspercentage: maximaal 80%;
- c. bouwhoogte: hoofdgebouw 13 meter, aan- en bijgebouwen maximaal 4 meter;
- d. goothoogte: hoofdgebouw 10 meter;
- e. bouwdiepte hoofdgebouw: maximaal 15 meter

5.2.3. 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;
- b. de hoogte van lichtmasten en andere op de bestemming gerichte gebouwde voorzieningen mag respectievelijk niet meer dan 8 en 3 meter bedragen

5.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 5.2.1 onder b om grotere detailhandelsvestigingen toe te staan dan 200 m² bvo onder de voorwaarde dat:

- a. dit past in het gemeentelijk detailhandelsbeleid;
- b. dit in overeenstemming is met het uitgevoerde distributieplanologisch onderzoek,
- c. de oppervlakte niet groter wordt dan maximaal 400 m² bvo

Artikel 6: Gemengde doeleinden

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a gebouwen ten behoeve van:
 - 1 kantoren,
 - 2 maatschappelijke voorzieningen,
 - 3 dienstverlening,
 - 4 wonen
- b parkeervoorzieningen;
- c tuinen, erven en terreinen,
- d bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2. Bouwvoorschriften

6.2.1 Algemeen

- a de ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande bebouwing mag, met inachtneming van hetgeen in de volgende leden is gesteld, worden gehandhaafd, hersteld, veranderd, uitgebreid en vervangen;
- b wonen alleen op de verdiepingen is toegestaan,
- c als de bestaande maatvoering afwijkt van hetgeen in de volgende leden is aangegeven, mag deze afwijkende maatvoering worden gehandhaafd;
- d de op plankaart aangegeven bouwgrenzen mogen niet door bebouwing worden overschreden tenzij deze voorschriften het uitdrukkelijk toestaan

6.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen.

- a situering: achter de bouwgrenzen;
- b goot- en bouwhoogte: als bestaand,
- c bebouwingspercentage: maximaal 80%

6.2.3 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.
- b de hoogte van lichtmasten en andere op de bestemming gerichte gebouwde voorzieningen mag respectievelijk niet meer dan 8 en 3 meter bedragen

Artikel 7: Maatschappelijke doeleinden.

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a gebouwen ten behoeve van educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;
- b wegen en paden;
- c parkeervoorzieningen;
- d sportvoorzieningen;
- e speelvoorzieningen;
- f tuinen, erven en terreinen;
- g bouwwerken, geen gebouwen zijnde

7.2. Bouwvoorschriften

7.2.1 Algemeen

- a de ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande bebouwing mag, met inachtneming van hetgeen in de volgende leden is gesteld, worden gehandhaafd, hersteld, veranderd, uitgebreid en vervangen;
- b als de bestaande maatvoering afwijkt van hetgeen in de volgende leden is aangegeven, mag deze afwijkende maatvoering worden gehandhaafd;
- c de op plankaart aangegeven bouwgrenzen mogen niet door bebouwing worden overschreden tenzij deze voorschriften het uitdrukkelijk toestaan

7.2.2 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen

- a situering: achter de bouwgrenzen;
- b goot- en bouwhoogte: als bestaand tenzij op de plankaart anders is aangegeven;
- c bebouwingspercentage: maximaal 70%

7.2.3 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 en van lichtmasten maximaal 8 meter bedragen

7.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 21.6 van dit plan, het plan wijzigen in die zin dat de bestemming voor de locatie aan de Middenweg wordt gewijzigd in de bestemming woondoeleinden ten behoeve van de bouw van woongebouwen met inachtneming van het volgende:

- a bouwhoogte: maximaal 20 meter;
- b bebouwingspercentage: maximaal 60%;
- c met behoud van de aanwezige groenstructuur

Artikel 8: Bedrijventerrein

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a gebouwen ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 met de daarbij behorende;
- b dienstwoningen;
- c parkeervoorzieningen;
- d erven en terreinen;
- e bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f dienstwoningen.

8.2. Bouwvoorschriften

8.2.1 Algemeen

- a de op plankaart aangegeven bouwgrenzen mogen niet door bebouwing worden overschreden tenzij deze voorschriften het uitdrukkelijk toestaan;
- b per bedrijfsvestiging is één dienstwoning toegestaan;
- c bebouwingspercentage maximaal 80%;
- d als de bestaande maatvoering afwijkt van hetgeen in dit artikel is aangegeven, mag deze afwijkende maatvoering worden gehandhaafd.

8.2.2. Voor het bouwen van de bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a afstand tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 2,50 meter met uitzondering van de locatie aan de Westrik waarbij de bedrijfsgebouwen op de zijdelingse perceelgrenzen moet worden gebouwd
- b situering: achter de bouwgrenzen, uitzondering hierop vormt de bedrijfsbebouwing op de locatie aan de Westrik, aan de achterzijde grenzend aan de spoorlijn Breda-Roosendaal en de rijksweg A 16, welke aan die zijde in de bouwgrens dient te worden gebouwd en vanuit een oogpunt van geluidhinder gezamenlijk een gesloten wand moet vormen;
- c goot- en bouwhoogte: respectievelijk maximaal 5,50 en 8,50 meter met uitzondering van de bedrijfsgebouwen op de locatie Westrik waar de goot- en bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen

8.2.3. Voor het bouwen van dienstwoningen gelden de volgende bepalingen

- a situering: achter de bouwgrenzen;
- b goot- en bouwhoogte: respectievelijk maximaal 6 en 10 meter;
- c afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: minimaal 2,50 meter;
- d de bouwgrenzen mogen uitsluitend ten behoeve van geringe uitbreidingen zoals erkers en balkons worden overschreden met ten hoogste 1 meter over een breedte van maximaal de breedte van het hoofdgebouw minus 2 meter

8.2.4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behorende bij de bedrijfsbebouwing gelden de volgende bepalingen:

- a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten mag niet meer dan 8 meter bedragen

8.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 8.1 onder a en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2

Artikel 9: Detailhandel

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- 1 detailhandel en wonen op de begane grond;
- 2 wonen op de verdieping;
- 3 parkeervoorzieningen;
- 4 tuinen, erven en terreinen;
- 5 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

9.2. Bouwvoorschriften

9.2.1. Algemeen

- a de ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande bebouwing mag, met inachtneming van hetgeen in de volgende leden is gesteld, worden gehandhaafd, hersteld, veranderd, uitgebreid en vervangen;
- b binnen deze bestemming mag het aantal woningen niet worden uitgebreid;
- c als de bestaande maatvoering afwijkt van hetgeen in de volgende leden is aangegeven, mag deze afwijkende maatvoering worden gehandhaafd.
- d de op plankaart aangegeven bouwgrenzen mogen niet door bebouwing worden overschreden tenzij deze voorschriften het uitdrukkelijk toestaan.

9.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen

- a situering: achter de bouwgrenzen;
- b bebouwingspercentage: maximaal 80%;
- c goot- en bouwhoogte: als bestaand

9.2.3. 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;
- b de hoogte van lichtmasten en andere op de bestemming gerichte gebouwde voorzieningen mag respectievelijk niet meer dan 8 en 3 meter bedragen

Artikel 11: Horecadoeleinden

11.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor horecadoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a gebouwen ten behoeve van horecavoorzieningen op de begane grond en wonen op de verdieping;
- b groenvoorzieningen;
- c parkeervoorzieningen;
- d tuinen, erven en terreinen;
- e bouwwerken, geen gebouwen zijnde

11.2. Bouwvoorschriften

11.2.1 Algemeen

- a de ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande bebouwing mag, met inachtneming van hetgeen in de volgende leden is gesteld, worden gehandhaafd, hersteld, veranderd, uitgebreid en vervangen;
- b binnen deze bestemming mag het aantal woningen niet worden uitgebreid;
- c als de bestaande maatvoering afwijkt van hetgeen in de volgende leden is aangegeven, mag deze afwijkende maatvoering worden gehandhaafd;
- d de op plankaart aangegeven bouwgrenzen mogen niet door bebouwing worden overschreden tenzij deze voorschriften het uitdrukkelijk toestaan

11.2.2 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a situering: achter de bouwgrenzen;
- b goot- en bouwhoogte: als bestaand;
- c bebouwingspercentage: 80%

11.2.3 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 en van lichtmasten maximaal 8 meter bedragen

Artikel 10: Kantoren

10.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. gebouwen ten behoeve van kantoren.
- b. wonen.
- c. parkeervoorzieningen.
- d. tuinen, erven en terreinen.
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2. Bouwvoorschriften

10.2.1. Algemeen

- a. de ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande bebouwing mag, met inachtneming van hetgeen in de volgende leden is gesteld, worden gehandhaafd, hersteld, veranderd, uitgebreid en vervangen;
- b. als de bestaande maatvoering afwijkt van hetgeen in de volgende leden is aangegeven, mag deze afwijkende maatvoering worden gehandhaafd;
- c. de op plankaart aangegeven bouwgrenzen mogen niet door bebouwing worden overschreden tenzij deze voorschriften het uitdrukkelijk toestaan

10.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen

- a. situering: achter de bouwgrenzen.
- b. bouwhoogte: als bestaand

10.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 21.6 van dit plan, de bestemming wijzigen in de bestemming "Centrumdoeleinden".

Artikel 12: Sportdoeleinden.

12.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a sportterreinen;
- b gebouwen ten behoeve van sportieve doeleinden, met de daarbijbehorende voorzieningen zoals een kantine;
- c wegen en paden;
- d parkeervoorzieningen;
- e groenvoorzieningen;
- f bouwwerken, geen gebouwen zijnde

12.2. Bouwvoorschriften

12.2.1 Algemeen

- a de ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande bebouwing mag, met inachtneming van hetgeen in de volgende leden is gesteld, worden gehandhaafd, hersteld, veranderd, uitgebreid en vervangen;
- b als de bestaande maatvoering afwijkt van hetgeen in de volgende leden is aangegeven, mag deze afwijkende maatvoering worden gehandhaafd;
- c de op plankaart aangegeven bouwgrenzen mogen niet door bebouwing worden overschreden tenzij deze voorschriften het uitdrukkelijk toestaan;
- d voor de horecavoorziening mag per vereniging maximaal 200 m² bvo aanwezig zijn c q worden ingericht.

12.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a goot- en bouwhoogte: voor bestaande bebouwing als bestaand, voor nieuwbouw goothoogte maximaal 4,50 meter;
- b bebouwingspercentage: maximaal 15%

12.2.3. 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;
- b de hoogte van lichtmasten en ballenvangers en andere gebouwde voorzieningen mag niet meer dan 20 meter bedragen

Artikel 13: Motorbrandstofverkoop punt

13.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor een motorbrandstofverkoop punt zonder LPG met daaraan ondergeschikt:

- a. dienstwoning voorzover reeds aanwezig ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan.
- b. parkeer- en groenvoorzieningen.
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals een luifel.

13.2. Bouwvoorschriften

13.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen

- a. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel ten hoogste 40% bedragen.
- b. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 2.50 meter bedragen.
- c. de goothoogte van een gebouw mag ten hoogste 3,50 meter bedragen.
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 6 meter bedragen

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen.
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen met uitzondering van luifels en lichtmasten waarvan de hoogte respectievelijk ten hoogste 5 en 8 meter mag bedragen

13.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 21.6 van dit plan, de bestemming, voor zover nader aangeduid op de plankaart, wijzigen in de bestemming "Centrumdoeleinden"

Artikel 14: Verkeersdoeleinden.

14.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groenvoorzieningen,
- d. parkeervoorzieningen,
- d. parkeervoorzieningen,
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen

14.2. Bouwvoorschriften

14.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

- 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 10 meter bedragen

Artikel 15: Verkeers- en verblijfsdoeleinden.

15.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als verkeer en verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a woonstraten,
- b paden,
- c parkeervoorzieningen,
- d groenvoorzieningen;
- e bouwwerken, geen gebouwen zijnde,
- f Waterhuishoudkundige voorzieningen

15.2. Bouwvoorschriften

15.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd

15.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
- 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 meter bedragen.

Artikel 16: Groenvoorzieningen.

16.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a groenvoorzieningen;
- b speelvoorzieningen en zitgelegenheden;
- c waterhuishoudkundige voorzieningen zoals onder andere waterlopen en waterpartijen;
- d verhardingen voor fiets- of voetpaden;
- e parkeervoorzieningen;
- f bouwwerken, geen gebouwen zijnde

16.2. Bouwvoorschriften

16.2.1. Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming gebouwen worden gebouwd mits:

- a bouwhoogte: maximaal 3,50 meter;
- b oppervlakte: maximaal 10 m²

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

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen

Artikel 17: Water

17.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a Waterhuishoudkundige voorzieningen zoals onder andere waterlopen en waterberging;
- b bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

17.2. Bouwvoorschriften

17.2.1 Op of in deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd

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

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen

Artikel 18: Nutsdoeleinden

18.1. 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,
- b ontsluitingswegen,
- c erven en terreinen,
- d bouwwerken, geen gebouwen zijnde

18.2. Bouwvoorschriften

18.2.1 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 4 meter bedragen

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

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 meter bedragen.

Artikel 19: Bedrijfsdoeleinden

19.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a Gebouwen, waaronder dienstwoningen voor zover op de plankaart nader aangeduid, ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2;
- b tuinen, erven en terreinen;
- c parkeervoorzieningen;
- d bouwwerken, geen gebouwen zijnde

19.2. Bouwvoorschriften

19.2.1 Voor het bouwen van de in lid 19.1 onder a sub 1 en 2 genoemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a situering gebouwen, achter de bouwgrenzen;
- b bouwhoogte, als bestaand tenzij op de plankaart anders is aangegeven;
- c bebouwingspercentage: 80%;
- d dienstwoning: maximaal één dienstwoning per bedrijf toegestaan en voor zover aangeduid op de plankaart
- e.

19.2.2. 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;
- b de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,50 meter bedragen

19.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 21.6 van dit plan, de bestemming, voor zover nader aangeduid op de plankaart, wijzigen in de bestemming "Centrumdoeleinden".

Artikel 20: Belemmeringenzones

20.1 Voorschriften

In afwijking van het bepaalde in de voorgaande bestemmingen mag ten aanzien van de op de plankaart als zodanig aangeduide

- a rioolpersleiding binnen een afstand van 5 meter ;
- b gastransportleiding binnen een afstand van 4 meter,
- c ondergrondse hoogspanningsleiding binnen een afstand van 4 meter.

aan weerszijden van deze leidingen, gemeten uit het hart van de leiding, niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken die noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer van de leidingen

Bij straatpaden mag niet hoger worden gebouwd dan op de plankaart is aangegeven

20.2 Vrijstelling.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder 20.1 voor de bouw van bouwwerken welke zijn toegelaten krachtens de aan de betreffende gronden gegeven bestemmingen, mits:

- 1 geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de leidingbeheerders.
- 2 vooraf advies is ingewonnen van de leidingbeheerders;
- 3 vooraf een verklaring van geen bezwaar is verkregen van Gedeputeerde Staten indien Burgemeester en wethouders voornemens zijn te besluiten in afwijking van het advies van de leidingbeheerders

20.3 Aanlegvergunningen.

- 1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) ter plaatse van ondergrondse leidingen de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren
 - a het uitvoeren van graafwerk en of het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 - b het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - c het graven van watergangen alsmede het aanleggen van drainage;
 - d het in de grond brengen van voorwerpen;
 - e het aanbrengen van gewassen of beplantingen die dieper kunnen wortelen dan 0.30 meter;
 - f het vellen of rooien van houtgewas.
- 2 Een vergunning als bedoeld onder 1 is slechts toelaatbaar, indien de belangen in verband met de aanwezige leidingen zich hier niet tegen verzetten
- 3 Het bepaalde in onder 1 is niet van toepassing op:
 - a. normale onderhoudswerkzaamheden van geringe omvang, gericht op en noodzakelijk voor het gebruik overeenkomstig de bestemmingen,
 - b. andere werken en/of werkzaamheden in het kader van het onderhoud of beheer van de aanwezige leidingen.

Artikel 21: Overige bepalingen.

21.1 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

21.2 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 richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden en
- f de ruimte tussen bouwwerken

21.3 Algemene gebruiksbeepaling

- 21.3.1 Het is verboden de in de in dit plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de hieraan toegekende bestemming
- 21.3.2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 21.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

21.4 Algemene vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 WRO

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, 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 indien dit om bouwtechnische 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 15% van oppervlakte van het betreffende gebouw bedraagt;
 - 2 de hoogte van de betreffende voorziening niet meer dan 2,50 meter bedraagt.

21.5 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

21.6 Procedurevoorschriften

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het bestemmingsplan op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening 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 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 22 : Slotbepalingen

22.1 Strafbaarstellingsbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 21 3 1 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten

22.2 Overgangsbepalingen.

22.2.1 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

22.2.2 Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 22.2.1 onder de voorwaarde dat de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 22.2.1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10% van de inhoud zoals deze bestond op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan

22.2.3 Overgangsbepaling 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.

22.2.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht

- 22.2.4.1 Lid 22.2.1 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.
- 22.2.4.2 Lid 22.2.3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

22.3 Toezicht

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

22.4 Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel: Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek van de gemeente Breda

BIJLAGE

SBI-code	Nr Omschrijving	<- ..afst. (in m) voor:..-> <- index voor:-->										Grootste Cate-	Opmerking
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Verkeer	Visueel	Afstand	gorie				
01	- DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW												
014	Dienstverlening t.b.v. de landbouw	30	10	50	10	2	1	50	3			D	
0141.1	hoveniersbedrijven	10	10	10	10	1	1	10	1				
0142	KI-stations	50	10	50	C	0	2	50	3				
15	- VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN												
151	0 Slachterijen en overige vleesverwerking:	100	0	100	C	30	2	100	3			D	
151	1 - slachterijen en pluimveeslachterijen	700	0	100	C	30	2	700	5				
151	2 - vetsmelterijen	300	0	100	C	30	2	300	4				
151	3 - bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	100	0	100	C	50	2	100	3				
151	4 - vleeswaren- en vleesconservefabrieken	50	0	50		10	1	50	3				
151	5 - loonslachterijen												
152	0 Visverwerkingsbedrijven:	700	100	200	C	30	2	700	5				
152	1 - drogen	200	0	100	C	30	2	200	4				
152	2 - conserveren	300	0	50	C	0	1	300	4				
152	3 - roken	300	10	50	C	30	2	300	4			D	
152	4 - verwerken anderszins	300	30	200	C	50	2	300	4				
1531	Aardappelproducten fabrieken	50	10	100	C	10	1	100	3				
1532, 1533	Groente- en fruitconservefabrieken:	100	10	100	C	10	2	100	3				
1532, 1533	1 - jam	200	10	100	C	10	2	200	4				
1532, 1533	2 - groente algemeen	200	10	100	C	10	2	200	4				
1532, 1533	3 - met koolsoorten	300	10	200	C	30	2	300	4				
1532, 1533	4 - met drogerijen	300	10	200	C	30	2	300	4				
1532, 1533	5 - met vleesconservering (zoutinleggerij)	300	10	100	C	10	2	300	4				
1541	0 Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	200	30	100	C	30	3	200	4			B	
1541	1 - p.c. < 250.000 t/j	200	10	100	C	100	3	200	4			B	
1542	0 Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	100	10	200	C	30	3	200	4				
1542	1 - p.c. < 250.000 t/j	50	0	100	C	30	2	100	3				
1543	0 Margarinefabrieken:	50	50	300	C	50	3	300	4				
1543	1 - p.c. < 250.000 t/j	50	0	100	C	50	2	100	3				
1551	0 Zuivelproducten fabrieken:	50	100	200	C	50	2	200	4			D	
1551	3 - melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	C	30	2	100	3				
1551	5 - overige zuivelproducten fabrieken	50	0	100	C	50	2	100	3				
1552	Consumptie-ijsfabrieken	50	100	200	C	50	2	200	4				
1561	Grutterswarenfabrieken	100	50	200	C	50	2	200	4				
1561	0 Meelfabrieken:	100	50	200	C	50	2	200	4				
1561	1 - p.c. < 500 t/u	200	50	200	C	30	1	200	4				
1562	0 Zetmeelfabrieken:	700	30	200	C	50	3	700	5			D	
1562	1 - p.c. < 10 t/u	700	100	100	C	30	3	700	5			D	
1571	0 Veevoerfabrieken:	300	100	200	C	30	2	300	4				
1571	1 - destructiebedrijven	200	50	200	C	30	3	200	4				
1571	2 - beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	200	100	200	C	30	3	200	4				
1571	3 - drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoer	200	100	200	C	30	2	200	4				
1571	5 - mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	100	200	C	30	2	200	4				
1572	Vervaardiging van voer voor huisdieren	30	10	30	C	10	1	30	2				
1581	0 Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	100	30	100	C	30	2	100	3				
1581	1 - v.c. < 2500 kg meel/week	100	10	100	C	30	2	100	3				
1581	2 - Brood- en beschuitfabrieken	100	10	100	C	30	2	100	3				
1582	Banket-, biscuit- en koekfabrieken												
1583	0 Suikerfabrieken:												

SBI-code	Nr Omschrijving	<- ..afst. (in m) voor:--> <- index voor:--> Geur Stof Geluid Gevaar Verkeer Visueel Grootste Cate- Opmerking Afstand gorie										
		500	100	300	C	100	2	2	500	5	B	
1583	1 - v.c. < 2.500 t/j											
1584	0 Verwerking cacaoenen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:											
1584	1 - Cacao- en chocoladefabrieken	500	50	100		50	2	3	500	5		
1584	2 - Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden	100	30	50		30	2	2	100	3		
1584	3 - Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50		30	2	2	300	4		
1585	Deegwarenfabrieken	50	30	10		10	2	2	50	3		
1586	0 Koffiebranderijen en theepakkerijen:											
1586	1 - koffiebranderijen	500	30	200	C	10	2	1	500	5	D	
1586	2 - theepakkerijen	100	10	30		10	2	1	100	3		
1587	Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50		10	2	1	200	4		
1589	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50		30	2	2	200	4	D	
1589.1	Bakkerijgrondstofffabrieken	200	50	50		50	2	2	200	4		
1589.2	Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50		30	2	2	200	4		
1589.2	0 Soep- en soeparomafabrieken:											
1589.2	1 - zonder poederdrogen	100	10	50		10	2	2	100	3		
1589.2	2 - met poederdrogen	300	50	50		50	2	2	300	4		
1591	Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200	C	30	2	2	300	4		
1592	0 Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:											
1592	1 - p.c. < 5.000 t/j	200	30	200	C	30	1	2	200	4		
1592	2 - p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300	C	50	2	3	300	4	B	
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C	0	1	1	30	2		
1596	Bierbrouwerijen	300	30	100	C	50	2	2	300	4		
1597	Mouterijen	300	50	100	C	30	2	2	300	4		
1598	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100		10	3	2	100	3		
16	- VERWERKING VAN TABAK											
160	Tabakverwerkende industrie	200	30	50	C	30	2	1	200	4		
17	- VERVAARDIGING VAN TEXTIEL											
171	Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100		30	2	1	100	3		
172	0 Weven van textiel:											
172	1 - aantal weefgetouwen < 50	10	10	100		0	2	1	100	3		
173	Textielveredelingsbedrijven	50	0	50		10	2	2	50	3	B	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	10	0	50		10	1	1	50	3		
1751	Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200		10	2	2	200	4	B L	
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50		10	1	2	50	3		
18	- VERVAARDIGING VAN KLEDING											
181	BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT											
181	Vervaardiging kleding van leer	30	0	50		0	1	1	50	3		
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30		30	2	2	30	2		
183	Bereiden en verven van bont	50	10	10		10	1	1	50	3	B L	
	vervaardiging van artikelen van bont											
19	- VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)											
191	Lederfabrieken	300	30	100		10	2	2	300	4	B L	
192	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30		10	2	2	50	3	D	
193	Schoenenfabrieken	50	10	50		10	2	1	50	3		
20	- HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET,											

SBI-code	Nr Omschrijving	<- ..afst. (in m) voor:..-> <- index voor:..->				Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Verkeer	Visueel	Grootste Cate-	Opmerking
												Afstand	gorie
KURK E.D.													
2010.1	Houtzagerijen	0	50	100	10	2	2	100	3				
2010.2	Houtconserveringsbedrijven:												
2010.2	1 - met creosootolie	200	30	50	10	2	2	200	4	B	L		
2010.2	2 - met zoutoplossingen	10	30	50	10	2	1	50	3	B			
202	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	3	2	100	3	B			
203, 204	Timmerwerfabrieken	0	30	100	0	2	2	100	3				
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	30	30	0	1	1	30	2				
21 - VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN													
2111	Vervaardiging van pulp	200	100	200	C	50	3	2	200	4			
2112	0 Papier- en kartonfabrieken:												
2112	1 - p.c. < 3 t/u	50	50	50	C	30	1	2	50	3			
212	Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C	30	2	2	100	3			
2121.2	0 Golfkartonfabrieken:												
2121.2	1 - p.c. < 3 t/u	30	30	100	C	30	2	2	100	3			
22 - UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA													
2221	Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C	10	3	2	100	3	B	L	
2222	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	3	2	100	3	B			
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	1	1	30	2	B			
2223	A Grafische afwerking	10	0	10	0	1	1	10	1				
2223	B Binderijen	30	0	30	0	2	1	30	2				
2224	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	2	1	30	2	B			
2225	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	2	1	30	2	B	D		
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10	0	1	1	10	1				
25 - VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF													
2511	Rubberbandenfabrieken	300	50	300	C	100	2	2	300	4	B		
2512	0 Loopvlakvernieuwendbedrijven:												
2512	1 - vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	1	1	50	3				
2512	2 - vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50	2	2	200	4	B			
2513	Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50	1	2	100	3		D		
252	0 Kunststofverwerkende bedrijven:												
252	1 - zonder fenolharsen	200	50	100	100	2	2	200	4				
252	2 - met fenolharsen	300	50	100	200	2	2	300	4	B	L		
26 - VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPS-PRODUCTEN													
261	0 Glasfabrieken:												
261	1 - glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	1	1	100	3		L		
261	3 - glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j	300	100	100	30	1	1	300	4	L			
2615	Glasbewerkingsbedrijven	10	50	50	30	1	1	50	3				
262, 263	0 Aardewerkfabrieken:												
262, 263	1 - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	50	30	10	1	1	50	3		L		
262, 263	2 - vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	100	100	30	2	2	100	3		L		
264	A Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	2	2	200	4		L		
264	B Dakpannenfabrieken	50	200	200	30	2	2	200	4				
2651	0 Cementfabrieken:												

SBI-code	Nr Omschrijving	<- ..afst. (in m) voor:-->			<- index voor:-->			Grootste Cate-	Opmerking	
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Verkeer	Visueel	Afstand	gorie	
		10	300	500	C	30	2	2	500	5
2651	1 - p.c. < 100.000 t/j	10	300	500	C	30	2	2	500	5
2652	0 Kalkfabrieken:									
2652	1 - p.c. < 100.000 t/j	30	200	200		30	2	2	200	4
2653	0 Gipsfabrieken:									
2653	1 - p.c. < 100.000 t/j	30	200	200		30	2	2	200	4
2661.1	0 Betonwarenfabrieken:									
2661.1	1 - zonder persen, trilltafels en bekistingtrille	10	100	200		30	2	2	200	4 B
2661.1	2 - met persen, trilltafels of bekistingtrillers,	10	100	300		30	2	2	300	4 B
2661.2	0 Kalkzandsteenfabrieken:									
2661.2	1 - p.c. < 100.000 t/j	10	100	100		30	2	2	100	3
2662	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	100	100		30	2	2	100	3
2663. 2664	0 Betonmortelcentrales:									
2663. 2664	1 - p.c. < 100 t/u	10	100	100		10	3	2	100	3
2665. 2666	0 Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:									
2665. 2666	1 - p.c. < 100 t/d	10	100	100		100	2	2	100	3
267	0 Natuursteenbewerkingsbedrijven:									
267	1 - zonder breken, zeven en drogen	0	30	100		0	1	2	100	3 D
267	2 - met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300		10	1	2	300	4
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	50	50		10	1	2	50	3 D
2682	A0 Bitumineuze materialenfabrieken:									
2682	A1 - p.c. < 100 t/u	300	100	100		30	3	2	300	4 B L
2682	B0 Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):									
2682	B2 - overige isolatiematerialen	200	100	100	C	50	2	2	200	4
2682	C Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	100	100		50	2	2	100	3 D
2682	D Asfaltcentrales	100	50	200		30	3	2	200	4 B L
27	- VERVAARDIGING VAN METALEN									
271	0 Ruwlijzer- en staalfabrieken:									
271	1 - p.c. < 1.000 t/j	700	500	700		200	2	2	700	5 B
272	0 IJzeren- en stalenbuisenfabrieken:									
272	1 - p.o. < 2.000 m2	30	30	500		30	2	2	500	5 B
273	0 Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:									
273	1 - p.o. < 2.000 m2	30	30	300		30	2	2	300	4
274	A0 Non-ferro-metaalfabrieken:									
274	A1 p.c. < 1.000 t/j	100	100	300		30	1	2	300	4 B
274	B0 Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:									
274	A1 - p.o. < 2.000 m2	50	50	500		50	2	2	500	5 B
2751. 2752	0 IJzer- en staalgietterijen/ -smelterijen:									
2751. 2752	1 - p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C	30	1	2	300	4 B
2753. 2754	0 Non-ferro-metaalgietterijen/ -smelterijen:									
2753. 2754	1 - p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C	30	1	2	300	4 B
28	- VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)									
281	0 Constructiewerkplaatsen:									
281	1 - gesloten gebouw	30	30	100		30	2	2	100	3 B
281	2 - in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200		30	2	2	200	4 B
2821	0 Tank- en reservoirstandplaatsen:									

SBI code	Nr Omschrijving	<- ..afst. (in m) voor:..-> <- index voor:-->				Gevaar	Verkeer	Visueel	Grootste Cate-	Opmerking
		Geur	Stof	Geluid	Afstand	gorie				
2821	1 - p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30	2	2	2	300	4 B
2822, 2830	Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	2	2	2	200	4 B
284	A Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	1	2	2	200	4 B
284	B Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	2	2	2	100	3 B D
2851	0 Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:									
2851	1 - algemeen	50	50	100	50	2	2	2	50	3 B L
2851	2 - scoperen (opsputten van zink)	50	50	100	30	2	2	2	50	3 B D L
2851	3 - thermisch verzinken	100	50	100	50	2	2	2	100	3 B L
2851	4 - thermisch vertinnen	100	50	100	50	2	2	2	100	3 B L
2851	5 - mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	2	2	2	50	3 B
2851	6 - anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	2	2	2	100	3 B
2851	7 chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	2	2	2	100	3 B
2851	8 emailleren	100	50	100	50	1	1	1	100	3 B L
2851	9 - galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	2	2	2	30	2 B
2851	10 - stralen	30	200	200	30	2	2	2	200	4 B D L
2851	11 - metaalharden	30	50	100	50	1	2	2	100	3 B D
2851	12 - lakspuiten en moffelen	100	30	100	50	2	2	2	100	3 B D L
2852	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	1	2	2	100	3 B D
287	A0 Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:									
287	A1 - p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	2	2	2	200	4 B
287	B Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	2	2	2	100	3 B
29	- VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN									
29	0 Machine en apparatenfabrieken:									
29	1 - p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	2	1	1	100	3 B D
29	2 - p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	3	2	2	200	4 B D
30	- VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS									
30	A Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	50	30	1	1	1	50	3
31	- VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.									
311	Elektromotoren- en generatorenfabrieken	200	30	30	50	1	2	2	200	4 B L
312	Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	1	2	2	200	4 B L
313	Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	50	2	2	2	200	4 D L
314	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	2	2	2	100	3 B L
315	Lampenfabrieken	200	30	30	300	2	2	2	300	4 B L
316	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	50	30	1	1	1	50	3
32	- VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.									
321 t/m 323	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	2	1	1	50	3 B D
3210	Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	1	2	2	50	3 B
33	- VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN									

SBI-code	Nr Omschrijving	<- ..afst. (in m) voor:-->	<- index voor:-->	Gevaar	Verkeer	Visueel	Grootste Cate-	Opmerking
		Geur	Stof	Geluid			Afstand	gorie
33	A Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	1	1	30 2
34	- VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGERS							
341	0 Autofabrieken en assemblagebedrijven	100	10	200	C	30	3	200 4 B D
341	1 - p.o. < 10.000 m2	100	10	200	30	2	2	200 4 B
3420.1	Carrosseriefabrieken	30	10	200	30	2	2	200 4 B
3420.2	Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	100	30	2	2	100 3
343	Auto-onderdelenfabrieken							
35	- VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)							
351	0 Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:							
351	1 - houten schepen	30	50	50	10	1	1	50 3 B
351	2 - kunststof schepen	100	50	100	50	1	1	100 3 B
351	3 - metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	1	2	200 4 B
3511	Scheepssloperijen	100	200	700	100	1	3	700 5 B
352	0 Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:							
352	1 - algemeen	50	30	100	30	2	2	100 3 B
353	0 Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:							
353	1 - zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	2	2	200 4 B
354	Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100	30	2	2	100 3 B
355	Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	2	2	100 3 B D
36	- VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.							
361	Meubelfabrieken	50	50	100	30	2	2	100 3 B D
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	1	1	30 2 B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	2	2	30 2
364	Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	2	2	50 3
365	Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	2	2	50 3
366	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	2	2	50 3 D
40	- DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER							
40	B0 Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:							
40	B1 - < 10 MVA	0	0	30	C	10	1	1 30 2 B
40	B2 - 10 - 100 MVA	0	0	50	C	30	1	1 50 3 B
40	B3 - 100 - 200 MVA	0	0	100	C	50	1	2 100 3 B
40	C0 Gasdistributiebedrijven:							
40	C1 - gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300	C	100	1	1 300 4
40	C2 - gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500	C	200	1	2 500 5
40	C3 - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	C	10	1	1 30 2
40	C4 - gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	100	C	50	1	1 100 3
40	D0 Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:							
40	D1 - stadsverwarming	30	10	100	C	50	1	2 100 3
40	D2 - blokverwarming	10	0	30	C	30	1	1 30 2
41	- WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER							

SBI code	Nr	Omschrijving	<- ..afst. (in m) voor:--> <- index voor:-->										Grootste Cate-	Opmerking
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Verkeer	Visueel	Afstand	Categorie				
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:												
41	A1	- met chloorgas	50	0	50	C	1000	1	2	1000	5	D	L	
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of s	10	0	50	C	50	1	2	50	3			
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:												
41	B1	- < 1 MW	0	0	30	C	10	1	1	30	2			
41	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100	C	10	1	1	100	3			
41	B3	- >= 15 MW	0	0	300	C	10	1	2	300	4			
45	-	BOUWLIJVERHEID												
45	A	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	10	30	50		10	1	1	50	3	B	D	
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN												
		BENZINESERVICESTATIONS												
5020.4	B	Autobekleders	10	10	10		10	1	1	10	1			
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30		30	1	1	50	3	B		
5020.5		Autowasserijen	10	0	30		0	2	1	30	2			
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING												
5121		Grth in akkerbouwprodukten en veevoerders	30	30	30		30	2	2	30	2			
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30		0	2	1	30	2			
5123		Grth in levende dieren	50	10	100		0	2	1	100	3			
5124		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30		0	2	1	50	3			
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	30	30		30	2	1	30	2			
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30		30	2	1	30	2			
5134		Grth in dranken	0	0	30		0	2	1	30	2			
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30		0	2	1	30	2			
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerverk	10	10	30		0	2	1	30	2			
5137		Grth in kofkoffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30		0	2	1	30	2			
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30		30	2	1	30	2			
514		Grth in overige consumptieartikelen	10	10	30		10	2	1	30	2			
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:												
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	100	50		30	2	2	100	3			
5151.2	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:												
5151.2	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50		200	2	2	200	4	B	D	L
5151.2	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	100	0	50		500	2	2	500	5	B	D	L
5151.2	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50		300	2	2	300	4	D		
5151.3		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30		50	2	2	100	3	B		
5152.1	0	Grth in metaalertsen:												
5152.1	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300		10	3	3	300	4	B		
5152.2 / .3		Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100		10	2	2	100	3			
5153		Grth in hout en bouwmaterialen	0	10	50		10	2	2	50	3			
5154		Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	0	0	50		10	2	2	50	3			
5155.1		Grth in chemische produkten	50	10	30		100	2	2	100	3	B	D	
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30		10	2	2	30	2			
5157		Autosloperijen	10	30	100		30	2	2	100	3	B		
5157.2 / .3		Overige groothandel in afval en schroot	10	30	100		10	2	2	100	3	B	D	
5162		Grth in machines en apparaten	0	0	30		0	2	2	30	2	D		
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30		0	2	2	30	2			

SBI-code	Nr Omschrijving	<- ..afst. (in m) voor:..-> <- index voor:..->										Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Verkeer	Visueel	Grootste Cate-	Opmerking
																			Afstand gorie
52	- REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN																		
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10	10	10	1	1	1	10	1								1
55	- LOGIES-, MAALTIDJEN- EN DRANKENVERSTREKKING																		
5552	Cateringbedrijven	30	0	10	C	10	1	1	1	30	2								2
60	- VERVOER OVER LAND																		
6022	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30	C	0	2	1	1	30	2								2
6023	Touringcarbedrijven	10	0	100	C	0	2	1	1	100	3								3
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	0	0	100	C	30	3	1	1	100	3								3
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	50	C	10	1	1	1	50	3								B D
64	- POST EN TELECOMMUNICATIE																		
641	Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0	2	1	1	30	2								2
642	A Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	1	1	1	10	1								1
642	B TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	0	0	0	C	30	1	3	3	30	2								D
71	- VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN																		
711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30		10	2	1	1	30	2								2
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50		10	2	1	1	50	3								D
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50		10	2	1	1	50	3								B D
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30		10	2	2	2	30	2								D
74	- OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING																		
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30		50	1	1	1	50	3								B D
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C	10	2	1	1	30	2								B
75	- OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN																		
7522	Defensie-inrichtingen	30	30	200	C	100	3	1	1	200	4								B D
7525	Brandweerkazernes	0	0	50	C	0	1	1	1	50	3								3
85	- GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG																		
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10	0	10		0	2	1	1	10	1								1
92	- CULTUUR, SPORT EN RECREATIE																		
921, 922	Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	C	30	2	1	1	30	2								2
9301.1	A Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C	30	2	1	1	50	3								L
9301.1	B Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50		30	2	1	1	50	3								L
9301.2	Chemische wasserijen en verven	30	0	30		30	2	1	1	30	2								B
9301.3	A Wasverzendinrichtingen	0	0	30		0	1	1	1	30	2								2
9301.3	B Wasserettes, wassalons	10	0	10		0	1	1	1	10	1								1

Betreft:

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kom Prinsenbeek".

Inleiding

Voor de kom van Prinsenbeek is momenteel een groot aantal bestemmingsplannen van kracht welke aan herziening toe zijn. Bovendien staat er een aantal ontwikkelingen op stapel in Prinsenbeek waardoor herziening van diverse bestemmingsplannen noodzakelijk wordt geacht. In verband hiermee is het ontwerp van het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek opgesteld.

Voorstel

Te besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kom Prinsenbeek" overeenkomstig het bij dit besluit behorende concept-raadsbesluit.

Motivering/Toelichting

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Kom Prinsenbeek" heeft van 16 juni 2005 tot en met 14 juli 2005 voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt door:

1. Familie Raupp, Beeksestraat 38 te Prinsenbeek;
2. Webplan BV, Beeksestraat 38 te Prinsenbeek;
3. H.H. Emaus, Buitenwal 12 te Prinsenbeek;
4. Familie van Keulen-van Es, Buitenwal 18 te Prinsenbeek;
5. J.P.C. Peemen, Buitenwal 24 te Prinsenbeek;
6. A.H.G.M. Dekkers, Beeksestraat 107 te Prinsenbeek;
7. S.W. Bommeljé, Beeksestraat 109 te Prinsenbeek;
8. C.A. Vissers-Huybregts, Buitenwal 20 te Prinsenbeek;
9. Familie Gelderblom, Heisprong 21 te Prinsenbeek;
10. Familie Goossens-Verwijmeren, Heisprong 19 te Prinsenbeek;
11. Stichting Rechtsbijstand namens A.G.M. Oomen-Verwijmeren, Postbus 10100 te Tilburg
12. S. Verbaarschot, Heisprong 33 te Prinsenbeek;
13. Stichting Verankering Ouderenproof Prinsenbeek, Heikantsestraat 60 te Prinsenbeek;
14. Familie Schipperen, Vianendreef 53 te Prinsenbeek;
15. G.J. de Ron, Wasbeemd 14 te Prinsenbeek;
16. F. van den Berg en D.P. Wellman, Heisprong 31 te Prinsenbeek;
17. J.J. Mathijssen, Wasbeemd 11 te Prinsenbeek;
18. Th. Schipper en J. Taks, Valdijk 3-5 te Prinsenbeek;
19. M.T.C.A. Verwijmeren-Konings, Westrik 11 te Prinsenbeek;
20. Buntsma en van Dooren advocaten namens familie Hofkens, Delpratsingel 24-25 te Breda;
21. G. Verpaalen, Markt 37 te Prinsenbeek;
22. M.A.M.J. van den Broek, Groenstraat 106 te Prinsenbeek;
23. Bakkerij L. Nagelkerke, Valdijk 25 te Prinsenbeek;
24. A.C.B. Wijnen, Neelstraat 3 te Prinsenbeek;
25. P.J.M. Boot, Groenstraat 74 te Prinsenbeek;
26. Van Amerongen makelaar c.a., Schutsestraat 35 te Prinsenbeek;
27. W. Koemans-Janssen, Beeksestraat 49 te Prinsenbeek;
28. T. van Nispen, Hesseling 58 te Prinsenbeek;
29. Gasunie, Postbus 444 te Waddinxveen;
30. C.M.P. Custers, Buitenwal 36 te Prinsenbeek;
31. C. Melief-Vrins, Buitenwal 28 te Prinsenbeek;
32. N.P. Baay, Burg. J. van Aperenstraat 45 te Hoogstraten (België);
33. J.C. Krelage, Tongerloodreef 63 te Prinsenbeek.



Beoordeling zienswijzen.

De zienswijzen tegen het ontwerp van het bestemmingsplan, genoemd onder 1 t/m 29, zijn binnen de ter inzage termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk. De zienswijzen genoemd onder 30 t/m 33 zijn buiten de daarvoor gestelde termijn van 4 weken ter inzage legging ingekomen en zijn daarmee niet-ontvankelijk. Zij zullen om die reden verder buiten behandeling blijven.

De ingediende en ontvankelijke zienswijzen worden hierna verkort weergegeven en beoordeeld waarna de conclusie zal worden getrokken. Het samenvatten van de zienswijzen betekent niet dat de onderdelen van de zienswijzen welke niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

1. Familie Raupp.

Inhoud zienswijze.

Maakt bezwaar tegen de opgelegde bestemming "Centrumvoorzieningen" op het perceelnummer 1100. Door de hierdoor geboden bouwmogelijkheden zullen reclamanten bij realisatie van nieuwbouw veel hinder gaan ondervinden. Door de toegestane bouwhoogte zal de zon grotendeels uit de tuin worden weggenomen. Verzocht wordt dan ook aan het perceel een woonbestemming toe te kennen.

Beoordeling

Uit een nadere beoordeling blijkt dat op het betreffende perceel inderdaad alleen wordt gewoond. Er zijn dan ook geen redenen aanwezig, gezien de ligging van het object en mede ook gelet op de bezwaren van reclamanten, voor dit object de bestemming "Centrumvoorzieningen" te handhaven. Een wijziging in de bestemming "Woongebied" ligt dan ook voor hand.

Conclusie

Deze zienswijze gegrond te verklaren.

2. Webplan BV.

Inhoud zienswijze.

Verzoekt aan de percelen 2319 en 2320 de bestemming "Gemengde doeleinden" toe te kennen. Mocht dit niet gehonoreerd kunnen worden, wordt verzocht aan te geven waar planschade kan worden verhaald.

Beoordeling.

Bij het toekennen van bestemmingen is vooral gekeken naar de bestaande situatie en naar de eventuele stedenbouwkundige wensen en/of mogelijkheden. De woning Beeksestraat 38 is altijd al in gebruik geweest als woning en daarom als zodanig ook bestemd. Daarbij is het gebied behorende tot het centrum van Prinsenbeek begrensd via de bestemming "Centrumvoorzieningen". Buiten het centrumgebied zijn de bestemmingen gerelateerd aan de bestaande toestand. Er zijn geen redenen die een wijziging van de bestemming voor de bedoelde in "Gemengde doeleinden" rechtvaardigen. Ook reclamant geeft hiervoor geen steekhoudende argumenten. Ten aanzien van de vraag betreffende planschade wordt opgemerkt dat artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaald dat schade vanwege een planologische maatregel voor zover deze redelijkerwijs niet voor eigen rekening blijven, kan worden verhaald bij de gemeenteraad. Hierbij wordt wel opgemerkt dat een dergelijk planschadeverhaal pas kan worden ingediend nadat de betreffende planologische maatregel onherroepelijk is geworden. Belangrijk bij de beoordeling van een dergelijk planschadeverzoek is voorts de bestemming van het object in het vigerende bestemmingsplan dat door het nieuwe bestemmingsplan vervangen wordt.

Conclusie.

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.



- 3 t/m 8 H.H. Emaus, familie Van Keulen-van Es, J.P.C. Peemen, A.H.G.M. Dekkers, S.W. Bommelijé, C.A. Vissers-Huybregts.

Inhoud zienswijze.

Omdat genoemde reclamanten een eenduidige zienswijze hebben ingediend worden deze tezamen behandeld.

- a. Reclamanten maken bezwaar tegen het bestemmingsplan omdat de toezegging naar aanleiding van de inspraak betreffende het projecteren van een groenzone niet is nagekomen.
- b. Ook wordt bezwaar gemaakt tegen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" van het perceel Dennenweg 9. De bestemming van het perceel is nu beperkt tot "Agrarisch technisch hulpbedrijf A". Op basis van deze bestemming zijn toen woningen gebouwd rond het bedrijf. Zijn van mening dat voor het betreffende perceel maar één bestemming acceptabel is als het huidige bedrijf ter plaatse ophoudt te bestaan en dat is "Woongebied".

Beoordeling.

- a. Tijdens de inspraakronde is deze toezegging inderdaad gedaan maar is niet meer op de plankaart verwerkt. Deze groenzone zal alsnog op de plankaart met een bestemming "Groenvoorziening" worden opgenomen.
- b. Zoals ook al tijdens de inspraak is aangegeven zijn er geen concrete plannen om actief aan de slag te gaan om het bedrijf te verplaatsen naar een andere locatie en deze locatie te herbestemmen. Ook vanuit het bedrijf is de wens tot verplaatsing niet bekend. Op grond hiervan moet het bestaande bedrijf dan ook met een positieve bestemming in het plan opgenomen worden. De bestemming wijzigen in de bestemming "woongebied" is dus niet mogelijk. Overigens betreft het activiteiten welke passen binnen de toegestane milieucategorieën 1 en 2, welke qua milieubelasting acceptabel zijn binnen een woongebied.

Conclusie.

Deze zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.

- 9 t/m 12 Familie Gelderblom, familie Goossens-Verwijmeren, Stichting Rechtsbijstand namens A.G.M. Oomen-Verwijmeren, Heisprong 17 en S. Verbaarschot.

Inhoud zienswijze.

Omdat genoemde reclamanten een nagenoeg eenduidige zienswijze hebben ingediend worden deze samen behandeld.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk tegenover de woningen van reclamanten seriëmatig woningen en een school te bouwen. Hierdoor zal het uitzicht van reclamanten ernstig worden belemmerd. Bovendien zal het aantal verkeersbewegingen op de Heisprong fors toenemen, omdat de ontsluiting van de uitbreiding via de Heisprong zal plaatsvinden. Bovendien zullen de bouwwerkzaamheden een hoop overlast veroorzaken. Dit alles zal een negatief effect hebben op de waarde van de woningen van reclamanten. Bovendien is onduidelijk of alle milieueffecten van de bouwplannen op de omgeving voldoende zijn onderzocht. In het gebied liggen twee boomrijke percelen. Indien deze verdwijnen voor woningbouw zal het leefklimaat aangetast worden.

Beoordeling.

De gronden, aangeduid als Neel-oost, waar nieuwe bebouwing is gepland, zijn al langer in beeld voor bebouwing. In de Structuurschets Kom Prinsenbeek is deze locatie ook aangewezen als nieuwbouwlocatie. In de eerste planvorming voor De Neel was dit gebied ook al opgenomen voor uitbreiding van Prinsenbeek. Omwille van het beperken van de aantallen woningen (in verband met contingentering) door de voormalige gemeente Prinsenbeek de geplande omvang van de uitbreiding teruggebracht tot de huidige wijk De Neel. Gelet op de ligging, direct aansluitend aan bestaand stedelijk gebied (plan De Neel) en direct gelegen aan de Schutsestraat, is het stedenbouwkundig verantwoord deze gronden te bebouwen. In de rechtspraak is vastgesteld dat vrij uitzicht geen onaantastbaar recht is, zeker niet op een locatie binnen de bebouwde kom. Bovendien ligt de uitbreidingslocatie door de aanwezigheid van de Heisprong en de waterpartij op een zeer royale afstand tot de woningen van reclamanten.

Door de bouw van woningen en een school, welke primair op de Heisprong ontsloten worden, zal de verkeersbelasting op de Heisprong zeker toenemen.



De Heisprong is een 30-km zone waarin de auto te gast is en zich moet voegen naar fiets- en voetgangersverkeer. Deze omstandigheid zorgt er voor dat eventuele overlast tot een minimum beperkt zal blijven.

Bij de realisatie van het plangebied zal er inderdaad enige overlast ontstaan vanwege het bouwverkeer. Deze overlast zal echter slechts tijdelijk zijn en mogelijk dat via verplicht te stellen aan- en afvoerroutes de overlast verdeeld kan worden zodat deze voor de omwonenden tot een minimum beperkt zal blijven. Deze te verwachten overlast is zeker geen reden om te besluiten deze uitbreidingslocatie niet te benutten.

Conclusie.

Deze zienswijzen ongegrond te verklaren.

13. Stichting Verankering Ouderenproof Prinsenbeek.

Inhoud zienswijze.

- a. Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk het oude gemeentehuis aan de Markt te verbouwen voor gemeenschappelijke voorzieningen en woningen. Volgens reclamanten is dit een gemiste kans en zij verzoeken dan ook dit bij de vaststelling te wijzigen.
- b. Reclamanten hebben tevens geconstateerd dat er verschillen zitten tussen de plankaart en de voorschriften als het gaat om de wijzigingsbevoegdheid van maatschappelijke doeleinden naar wonen voor percelen aan de Schoolstraat en Middenweg. Verzocht wordt voor beide locaties deze wijzigingsbevoegdheid op te nemen en de plankaart en de voorschriften daarmee in overeenstemming te brengen.

Beoordeling.

- a. Het is altijd de bedoeling geweest het oude gemeentehuis aan de Markt in Prinsenbeek bij de eventuele ontwikkelingen aan de Schoolstraat mee te nemen. Op grond hiervan is aan het betreffende pand een bestemming "Maatschappelijke doeleinden" toegekend. Op grond van deze bestemming kunnen in het betreffende pand alleen voorzieningen worden gerealiseerd welke passen binnen de bestemming. Wonen zonder zorgcomponent is dan echter niet mogelijk. Om toch enigszins tegemoet te komen aan de wensen van reclamanten en het gebruik van het pand voor maatschappelijke doeleinden mogelijk te maken zal de bestemming voor het pand worden gewijzigd in "Gemengde doeleinden". Op basis van deze bestemming is daarmee ook wonen op deze locatie mogelijk geworden.
- b. De opmerking over de verschillen tussen de plankaart en de voorschriften als het gaat om de wijzigingsbevoegdheid van maatschappelijke doeleinden naar woondoeleinden is juist. Wat op de plankaart is aangegeven is juist. In de voorschriften zit een verkeerde verwijzing. Dit betekent dat in artikel 7, lid 7.3 het woord "Schoolstraat" vervangen moet worden door "Middenweg". Deze wijziging ten opzichte van het voorontwerp is specifiek genomen omdat aan de Schoolstraat bij verplaatsing van de school ter plaatse eventueel een zorgcentrum gerealiseerd zal gaan worden. Een wijziging van de bestemming om op deze locatie de realisatie van ouderenvoorzieningen mogelijk te maken wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie.

Deze zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.

14. Familie Schipperen.

Inhoud zienswijze.

De bestemming "Centrumvoorzieningen" staat vrijwel hetzelfde toe als de bestemmingen voor deze percelen in het vigerende bestemmingsplan. Het enige verschil is dat het vigerende bestemmingsplan een bebouwingspercentage toestaat van 100% en het nieuwe een percentage van 80%. Hierdoor worden de bebouwingsmogelijkheden aanzienlijk beperkt. Verzoeken dan ook het bebouwingspercentage in overeenstemming te brengen met het vigerende bestemmingsplan en vast te stellen op 100%.

Beoordeling.

In het vigerende bestemmingsplan "Centrum" van de voormalige gemeente Prinsenbeek is voor het centrumgebied inderdaad een bebouwingspercentage opgenomen van 100%.



Deze bepaling wordt echter nog wel beperkt door het bepaalde in de voorschriften dat een afstand in acht genomen moet worden van 1,50 meter van de aangegeven bebouwingsgrenzen. In het bestemmingplan Kom Prinsenbeek is gekozen voor een algemeen bebouwingspercentage van 80%, vanwege het feit dat in het centrumgebied een menging van functies wordt voorgestaan waaronder ook wonen. Bovendien grenst het centrumgebied aan de achterzijden meestal aan een woongebied. Vanuit een oogpunt van woon- en leefklimaat is een bebouwingspercentage van 100% dan ook niet acceptabel.

Conclusie.

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

15. G.J. de Ron.

Inhoud zienswijze.

- a. Heeft bezwaar tegen het bouwen van een school op de locatie Neel-oost. Dit zal ernstige verkeersoverlast geven in de wijk.
- b. Maakt tevens bezwaar tegen het feit dat deze locatie niet ontsloten mag worden op de Schutsestraat. Dit zal leiden tot verkeersoverlast in de wijk De Neel. Bovendien zal het fiets- en voetgangersverkeer op het smalle fietspad tussen de woningen Wasbeemd 13 en 14 toenemen. Hierop is dit fiets- en voetpad niet berekend.

Beoordeling.

- a. Zoals ook tijdens de inspraakprocedure ook al is aangegeven is er voor gekozen de bouw van een nieuwe school mogelijk te maken in het gebied gelegen aan de Schutsestraat en grenzend aan woongebied De Neel. Enerzijds vanuit het gegeven dat op deze locatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt een school past (gelegen in een vrij jonge woonwijk, nabij een centrale sportaccommodatie) en anderzijds vanwege het gegeven dat naar het zich laat aanzien op redelijk korte termijn een school gebouwd moet kunnen worden. Dit laatste is op deze locatie mogelijk, omdat een gedeelte van deze gronden eigendom is van de gemeente. De toevoeging van een aantal woningen en een school op deze locatie en de ontsluiting hiervan op de Heisprong, zal inderdaad leiden tot meer verkeer op deze weg. De Heisprong is een 30-km zone waarin de auto te gast is en zich moet voegen naar fiets- en voetverkeer. Deze omstandigheid zorgt er voor dat eventuele overlast tot een minimum beperkt zal blijven.
- b. Een ontsluiting via de Schutsestraat wordt niet acceptabel geacht, gezien de functie van de Schutsestraat als hoofdontsluitingsweg. Op dit soort wegen dient het aansluiten van in- en uitritten zoveel mogelijk te worden beperkt om de doorstroming op deze wegen te behouden. Dat door het bebouwen van het plangebied Neel-oost het fiets- en voetgangersverkeer zal toenemen op het fiets-voetpad naast de woning van reclamant is juist. Dat deze voorziening hierop niet zou zijn toegesneden, wordt gezien de afmeting hiervan, betwijfeld.

Conclusie.

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

16. F. van den Berg en D.P. Wellman.

Inhoud zienswijze.

Reclamanten hebben bezwaar tegen het wijzigen van de tuinbestemming tegenover hun woning in een woonbestemming. Het betreffende perceel staat vol met groen en hierin huizen allerlei vogels en grond dieren. Zij verzoeken de bestemming voor dit perceel te handhaven.

Beoordeling.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is in het kader van de flora en faunatoetst een quick scan uitgevoerd op de diverse uitbreidings- en nieuwbouwllocaties. Hieruit is gebleken dat op de locaties e flora en fauna zich beperkt tot algemeen voorkomende soorten. De flora en fauna op deze locaties zijn dus geen belemmering voor de geplande ontwikkelingen.

De gronden, aangeduid als Neel-oost, waar nieuwe bebouwing is gepland, zijn al langer in beeld voor bebouwing. In de Structuurschets Kom Prinsenbeek is deze locatie ook aangewezen als nieuwbouwllocatie. In de eerste planvorming voor De Neel was dit gebied ook al opgenomen voor uitbreiding van Prinsenbeek.



Omwille van het beperken van de aantallen woningen (in verband met contingentering) is door de voormalige gemeente Prinsenbeek de gedachte omvang van het plan teruggebracht tot de huidige wijk De Neel. Gelet op de ligging, direct aansluitend aan bestaand stedelijk gebied (plan De Neel) en direct gelegen aan de Schutsestraat, is het stedenbouwkundig verantwoord deze gronden te bebouwen.

Conclusie

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

17. J.J. Mathijssen.

Inhoud zienswijze.

- a. Maakt bezwaar tegen het opnemen van de mogelijkheid om op de locatie Neel-oost een school te bouwen. Als direct omwonende meent reclamant dat ernstige hinder zal gaan ondervinden van een dergelijke vestiging. Zijn woongenot en de waarde van zijn woning, zullen hierdoor ernstig worden aangetast. Met de belangen van omwonenden is onvoldoende rekening gehouden. Naar de mening van reclamant zijn er betere en centralere locaties voorhanden voor de bouw van een school. Hij noemt vooral een locatie nabij de Tuintjes gelegen tussen de wijken de Rijt, Moleneind, de Neel en toekomstige ontwikkelingsgebieden. De argumenten uit de reacties op de inspraak om de school specifiek op de locatie te bouwen gaan volgens reclamant niet op. Mocht de school toch op de geplande locatie gebouwd gaan worden wil reclamant nadrukkelijk betrokken worden bij de situering en inrichting van de schoollocatie.
- b. Waar in het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er begeleid woonprojecten zullen worden gerealiseerd, maakt reclamant nu al een voorbehoud voor het accepteren daarvan op de locatie Neel-oost voorzover deze voorzieningen bedoeld zijn voor probleemgroepen.
- c. Maakt tevens bezwaar tegen het feit dat de ontwikkelingslocatie De Tuintjes buiten het bestemmingsplan is gehouden. Hierdoor wordt een invulling als door reclamant bedoeld (school) onmogelijk gemaakt. Het lijkt er op alsof hier gewicht is voor de commerciële belangen van ontwikkelaars.
- d. De locatie Neel-oost zou volgens reclamant een goede plaats zijn, mede gezien de ligging ten opzichte van de Drie Linden, voor het realiseren van woningen voor ouderen dit in verband met de toename van het aantal ouderen in Prinsenbeek.

Beoordeling.

- a. Zoals ook tijdens de inspraakprocedure al is aangegeven, is er voor gekozen de bouw van een nieuwe school mogelijk te maken in het gebied gelegen aan de Schutsestraat en grenzend aan woongebied De Neel. Enerzijds vanuit het gegeven dat op deze locatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt een school past (gelegen in een vrij jonge woonwijk, nabij een centrale sportaccommodatie) en anderzijds vanwege het gegeven dat naar het zich laat aanzien op redelijk korte termijn een school gebouwd moet kunnen worden. Dit laatste is op deze locatie mogelijk omdat een gedeelte van de gronden binnen het plangebied eigendom is van de gemeente.
- b. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- c. De ontwikkelingen in De Tuintjes, zoals die wel waren opgenomen in het voorontwerp van het bestemmingsplan, zijn buiten het bestemmingsplan gehouden op grond van financiële overwegingen (zie ook beoordeling bij zienswijze M.A.M.J. van den Broek). Dit is met bijna alle particuliere nieuwbouwalocaties gebeurd. Dit is zeker niet gedaan om de bouw van een school op deze locatie tegen te gaan, dan wel vanwege commerciële belangen van ontwikkelaars. Overigens was deze locatie in het voorontwerp van het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek niet bedoeld voor intensieve bebouwing. Hier zouden slechts enkele woningen mogen worden toegevoegd op grote percelen dit om het open en groene karakter van het gebied te kunnen behouden.
- d. Bij de uitwerking van plangebied zal zeker bekeken worden in hoeverre hierin woningen voor ouderen gerealiseerd kunnen worden. Indien er mogelijkheden voor zijn, zullen deze zeker worden benut. Het voert echter te ver om het gehele plangebied hiervoor aan te wenden. Ook voor andere doelgroepen zullen er mogelijkheden gecreëerd moeten worden.

Conclusie.

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.



18. Th. Schipper en J. Taks.

Inhoud zienswijze.

Het bedrijf van reclamanten (benzinstation en garagebedrijf Valdijk 3) is positief bestemd. Zij vragen zich af of na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse het bestemmingsplan gewijzigd kan worden in woondoeleinden t.b.v. de bouw van bijvoorbeeld appartementen op deze locatie.

Beoordeling.

De onderhavige locatie is omringd door de bestemming "Centrumvoorzieningen". Als het benzinstation en garagebedrijf opgeheven zouden worden, ligt een wijziging van de bestemming naar "Centrumvoorzieningen" het meest voor de hand. Binnen deze bestemming is woningbouw mogelijk. Gezien de vraag van reclamanten is in het bestemmingsplan dan ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen van Motorbrandstofverkoopspunt en Bedrijfsdoeleinden naar Centrumvoorzieningen. De plankaart en de voorschriften zijn hierop aangepast.

Conclusie.

Deze zienswijze gegrond te verklaren.

19. Familie M.A. Verwijmeren-Konings.

Inhoud zienswijze.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om achter de woning van reclamanten woningen en bedrijfjes te bouwen. De bouwplannen zullen leiden tot aantasting van het woongenot. Dit zal worden veroorzaakt door verlies aan privacy, omdat vanuit de nieuw te bouwen woningen rechtstreeks zicht zal zijn op het perceel van reclamanten, het uitzicht zal verdwijnen, het aantal verkeersbewegingen zal toenemen terwijl de straat hierop niet is berekend en er hierdoor ook extra geluidsoverlast zal zijn. Tenslotte hechten reclamanten nog steeds waarde aan het behouden van een bestaande groenstrook achter hun woning. Nu zou daar geen duidelijkheid over bestaan.

Beoordeling.

Het betreft hier een voormalig industrieterrein waar op grond van het vigerende bestemmingsplan Industrieterrein Zuid 1976 van de voormalige gemeente Prinsenbeek de bouw van bedrijfsgebouwen is toegestaan. Op de grens met het perceel van reclamanten zijn gebouwen toegestaan met een hoogte van maximaal 3,50 meter op enige afstand daarvan tot maximaal 7,70 meter. De op het terrein aanwezige bedrijfsgebouwen en de ondergrond, zijn door de gemeente aangekocht met de bedoeling hier woningen en kleine bedrijven te realiseren. Achter de woning van reclamanten zijn thans woningen gepland en het woongenot zal daardoor hooguit in beperkte mate worden aangetast vanwege het feit dat vanuit de nieuwbouwwoningen rechtstreeks uitzicht zal ontstaan op het perceel van reclamanten. Ook dit zal echter beperkt zijn nu op de betreffende gronden eengezinswoningen zijn voorzien. Ten opzichte van de bestaande situatie op grond van het vigerende bestemmingsplan zal er echter een aanzienlijke verbetering van de situatie plaatsvinden. Er zullen geen bedrijfsgebouwen meer gebouwd mogen worden dan wel bedrijven worden gevestigd op de gronden grenzend aan het perceel van reclamanten. Vanuit de nieuwe woonwijk zullen extra verkeersbewegingen plaatsvinden op de Westrik. Vanwege de grootte van de uitbreidingslocatie en het feit dat hier industriebedrijven gevestigd mogen worden op basis van het vigerende bestemmingsplan, zal dit per saldo weinig tot geen extra overlast veroorzaken. Of en in hoeverre de door reclamanten bedoelde groenstrook kan of wordt gehandhaafd zal afhankelijk zijn van het feit of voor deze beplanting een eventueel vereiste kapvergunning wordt verleend.

Conclusie.

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

20. Buntsma en Van Dooren advocaten namens de familie Hofkens, Schutsestraat 29.

Inhoud zienswijze.

In het bestemmingsplan is op de locatie, grenzend aan het woonperceel van reclamanten, opnieuw woningbouw voorzien. Na de eerdere uitbreiding van Prinsenbeek in De Neel worden zij opnieuw geconfronteerd met oprukkende woonbebouwing waardoor opnieuw een verdere verslechtering van hun woonsituatie zal plaatsvinden met alle nadelige gevolgen van dien. De regels voor uitbreiding zijn te globaal.



Door de uitbreiding met woningbouw in de Neel zijn reclamanten al diverse malen geconfronteerd met ernstige wateroverlast omdat de betreffende percelen hoger liggen dan het perceel van reclamanten. In de voorwaarden voor uitwerking zou dan ook in ieder geval een peil moeten worden voorgeschreven van infrastructuur en bouwpercelen om te voorkomen dat nog meer overlast zal ontstaan. Reclamanten maken dan ook bezwaar tot de bestemming van de locatie Neel-oost en verzoeken de huidige agrarische bestemming van het gebied te handhaven.

Beoordeling.

De gronden in de locatie Neel-Oost, waar nu bebouwing is gepland, zijn al langer in beeld voor bebouwing. In de Structuurschets Kom Prinsenbeek is deze locatie ook al aangewezen als nieuwbouwlocatie. Gelet op de ligging, direct aansluitend aan bestaand stedelijk gebied (plan De Neel) en direct gelegen aan de Schutsestraat, is het stedenbouwkundig verantwoord deze gronden te bebouwen. Uiteraard zal bij de realisatie van dit plangedeelte rekening worden gehouden met het perceel van reclamanten. Er zullen voorzieningen getroffen moeten worden, waaronder onder andere een extra waterberging, om overlast naar de toekomst toe te voorkomen.

Conclusie.

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

21. G. Verpaalen.

Inhoud zienswijze.

Reclamant exploiteert ter plaatse van de Markt 37 thans nog een verhuurbedrijf voor oldtimers. Door omstandigheden zal hij deze activiteit ter plaatse moeten staken. Hij wil nu de bestaande showroom gaan verbouwen tot kantoorruimte voor zijn kinderen en verzoekt daarom de bestemming te wijziging in kantoor.

Beoordeling.

Het betreffende pand valt in het nieuwe bestemmingsplan onder de bestemming "Centrumdoeleinden". Binnen deze bestemming is dienstverlening toegestaan. De inrichting van de showroom voor kantooractiviteiten passen hierin.

Conclusie.

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

22. M.A.M.J. van den Broek.

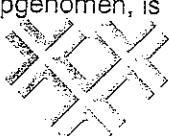
Inhoud zienswijze.

Aan reclamante is toegezegd dat ter plaatse een woning gerealiseerd zou mogen worden en dat deze locatie als ontwikkelingslocatie in het nieuwe bestemmingsplan zou worden meegenomen. In het ontwerp van het bestemmingsplan is dit niet opgenomen met alle (vooral financiële) consequenties van dien. Reclamante verzoekt dit dan ook alsnog als zodanig in het plan op te nemen.

Beoordeling.

In eerste instantie zijn in het voorontwerp van het bestemmingsplan alle nieuwbouwlocaties, waarover in principe reeds overeenstemming bestond, opgenomen als nieuwbouwlocatie. Met het ontwikkelen van nieuwe initiatieven in bestaand bebouwd gebied bestaat de mogelijkheid dat hierdoor planschade ontstaat. Op grond van de wet is de gemeente schadeplichtig en zullen de kosten hiervoor door de gemeente moeten worden betaald. Een bestemmingsplan dient echter budgettair neutraal (economisch uitvoerbaar) gerealiseerd te worden, wat weer betekent dat de kosten voor planvorming en realisering moeten worden gedekt uit de planopbrengsten. Aangezien deze nieuwbouwlocaties geen geld genereren voor de gemeente, omdat het allemaal particuliere ontwikkelingen zijn, zal bij het ontstaan van planschade deze kosten dus op een andere manier moeten worden gefinancierd en is het plan niet meer kostendekkend. Aangegeven moet dan worden hoe deze kosten dan gedekt zullen worden. De gemeente is niet voornemens hiervoor algemene middelen in te zetten. Dit betekent weer dat financieel gezien het plan niet budgettair neutraal kan worden gerealiseerd.

De kosten voor planschade kunnen sinds kort middels nieuwe wetgeving weer worden doorberekend aan derden (lees ontwikkelende partij). Indien in het bestemmingsplan echter een directe bouwtitel is opgenomen, is dit juridisch niet meer mogelijk.



Op dat moment is immers het recht ontstaan op een bouwvergunning op basis van het bepaalde in het bestemmingsplan. Opnemen in het bestemmingsplan, als door reclamante bedoeld, is echter niet mogelijk in verband met de economische uitvoerbaarheid van het plan voor de gemeente. De bouw van een nieuwe woning in het plangebied blijft wel mogelijk middels het voeren van een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op voorwaarde dat de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente is gegarandeerd. In het kader van deze procedure worden dan via een te sluiten overeenkomst de eventuele kosten voor planschade afgedekt.

Conclusie.

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

23. Bakkerij L. Nagelkerke.

Inhoud zienswijze.

Maakt bezwaar tegen het feit dat aan zijn bakkerij met winkel aan de Valdijk geen beperkte horecafunctie (broodjeszaak) is toegekend zoals hij had gevraagd. Met een dergelijke functie zou voor reclamant de mogelijkheid ontstaan om voortaan ook op zondag open te zijn. Vanwege de afsluiting van de Valdijk voor de aanleg van de HSL en de verbreding van de A16 is de bakkerij de afgelopen 3 jaar op zondag geopend geweest. Hij heeft hiermee positieve ervaringen opgedaan en wil deze situatie graag continueren.

Beoordeling.

Het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek, zoals dit thans ter vaststelling voorligt, verzet zich niet tegen openstelling van de winkel van reclamant op zondag. Het onderhavige bestemmingsplan geeft aan het pand een positieve detailhandelsbestemming. De sluitingstijden van een dergelijke voorziening worden niet in het bestemmingsplan geregeld maar is in afzonderlijke wetgeving (Winkeltijdenwet) geregeld. Een bestemmingsplan en de hierin opgenomen bestemmingen kunnen en mogen dan ook niet worden gebruikt om hiermee de Winkelsluitingswet te omzeilen. Horeca-activiteiten, gekoppeld aan de detailhandelsactiviteit en van beperkte omvang (maximaal 1/3 van het verkoopvloeroppervlak), zijn toegestaan onder de voorwaarde dat de openingstijden op basis van de Winkeltijdenwet worden aangehouden.

Conclusie.

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

24. A.C.B. Wijnen.

Inhoud zienswijze.

Reclamant heeft een kavel grond aan de Neelstraat binnen het gebied dat wordt aangeduid als de Tuintjes. Op deze gronden is onder voorwaarden de bouw van extra woningen toegestaan. Als een van de voorwaarden is gesteld dat de oppervlakte van de kavels minimaal 3000 m2 moet bedragen. Hiertegen maakt reclamant bezwaar. Door deze eis uit het bestemmingsplan te halen zou hij de mogelijkheid hebben op zijn kavel aan de Neelstraat twee nieuwe woningen te bouwen wat geen afbreuk zou doen aan het gegeven dat de openheid en het groene karakter worden gehandhaafd.

Beoordeling.

Zoals wij ook tijdens de inspraakronde al hebben aangegeven, ligt het betreffende perceel nu in het bestemmingsplan "De Tuintjes". Op grond van dat bestemmingsplan mogen in dit gebied vanwege de openheid en het groene karakter, geen woningen gebouwd worden. In het onderhavige bestemmingsplan Kom Prinsenbeek worden nu in het gebied onder strikte voorwaarden (t.b.v. het behoud van de openheid en het groene karakter) toch nog enige bouwmogelijkheden gecreëerd. Een verdere verdichting als door reclamant bedoeld past hier niet binnen.

Conclusie.

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.



25. P.J.M. Boot.

Inhoud zienswijze.

Op de locatie Groenstraat 74 vindt nog een tweetal kleinschalige bedrijfsactiviteiten plaats. In de woning wordt gewoond en is een fysiotherapeut gevestigd en in de loods bevindt zich een kleine aannemerij. Verzocht wordt dan ook aan de gebruiksmogelijkheden kleine ambachten toe te voegen.

Beoordeling.

Uitgaande van de opmerkingen van reclamant doet de huidige woonbestemming van het pand inderdaad geen recht aan het huidige gebruik. Een wijziging van de bestemming in een meer passende bestemming ligt dan ook voor de hand. Aan het perceel zal dan ook een bestemming "Bedrijfsdoeleinden" worden toegekend.

Conclusie.

Deze zienswijze gegrond te verklaren.

26. Van Amerongen.

Inhoud zienswijze.

- a. Is het eens met de stelling dat het wenselijk is dat de winkelfunctie op de Markt en in de Groenstraat wordt versterkt. Dat deze versterking echter alleen mogelijk is als elders winkelopervlakte verdwijnt zal waarschijnlijk tot gevolg hebben er iets gaat gebeuren op de Markt omdat er dan geen sprake is van nieuwvestiging maar van verplaatsing.
- b. In de voorschriften behorende bij "Centrumvoorzieningen" is aangegeven, dat een uitbreiding van het aantal horecabedrijven en supermarkten niet zal worden toegestaan. Reclamant is van mening dat dit niet strikt moet worden verboden maar dat dit via een wijzigingsbevoegdheid aan het college moet worden overgelaten. Onder voorwaarden zou wellicht een toevoeging van horeca (restaurant) of supermarkt een welkome aanvulling zijn.
- c. Aan het gebouwencomplex Markt 20 t/m 30 is de bestemming "kantoren" gegeven. Volgens reclamant is het beter deze gebouwen mee te nemen in de bestemming "Centrumvoorzieningen". Dit gebouw leent zich perfect voor een andersoortig gebruik. Het huidige gebruik (bankkantoor, makelaarskantoor en kantoor voor financiële diensten) van het gebouw komt volgens reclamant niet overeen met de bestemming "Kantoren". Volgens reclamant geldt hetzelfde voor het gebouwencomplex aan de Markt 36 t/m 44.

Beoordeling.

- a. De constatering van reclamant is niet juist. Toevoeging van winkelruimte is wel toegestaan binnen de bestemming Centrumvoorzieningen op de Markt en in de Groenstraat. De eis dat buiten het centrumgebied winkelruimte moet verdwijnen is alleen maar van toepassing op supermarkten. In artikel 5 in lid 5.2.1. onder b is dit uitgewerkt. In het laatste gedeelte van deze bepaling staat dat overige detailhandelsvestigingen zijn toegestaan tot maximaal 200 m² bvo per vestiging.
- b. Vanuit het Distributieplanologisch onderzoek voor Prinsenbeek is vast komen te staan dat in Prinsenbeek geen ruimte is voor een extra supermarkt. Dit is dan ook de reden dat een uitbreiding van het aantal supermarkten niet wordt toegestaan. Uitbreiding van het aantal horecabedrijven komt voort uit het Horecabeleidsplan van de gemeente Breda, waarin is vastgelegd dat uitbreiding van het aantal horecabedrijven buiten de binnenstad niet is toegestaan. Gezien deze belemmeringen is dan ook een wijzigingsbevoegdheid hiervoor niet aan de orde.
- c. Met de huidige bestemming "Kantoren" hebben de gebouwen inderdaad een beperkte gebruiksmogelijkheid. Deze doet echter wel recht aan de thans bestaande situatie. Niet is te voorzien dat hierin op korte termijn wijziging komt. Het bezwaar van reclamant dat hiermee geen recht wordt gedaan aan de ontwikkelingskansen voor het centrum van Prinsenbeek is echter wel terecht. Om meer flexibiliteit te creëren voor de bedoelde locaties is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van de bestemming "Kantoren" naar "Centrumdoeleinden".

Conclusie.

Deze zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.



27. W. Koemans-Janssen.

Inhoud zienswijze.

Het pand van reclamanten aan de Beeksestraat 49 is bestemd tot "Gemengde doeleinden". Hierbij is bepaald dat alleen op de verdieping mag worden gewoond. Hiertegen maakt reclamante bezwaar. Het pand zou zowel voor bewoning als voor gemengde doeleinden gebruikt mogen worden en dat zowel op de begane grond als op de verdieping gewoond mag worden.

Beoordeling.

Bij bestudering van de voorschriften is geconstateerd dat er in de tekst een fout is geslopen. Het is namelijk wel degelijk de bedoeling, zoals ook door reclamante wordt voorgestaan, dat zowel op de begane grond als op de verdieping gewoond mag worden. In artikel 6, lid 6.2.1 onder b is bepaald dat wonen alleen op de verdiepingen is toegestaan terwijl hier bepaald had moeten worden dat op de verdiepingen alleen gewoond mag worden. Deze bepaling zal dan ook worden aangepast zoals hiervoor is aangegeven.

Conclusie.

Deze zienswijze gegrond te verklaren.

28. T. van Nispen.

Inhoud zienswijze

Maakt bezwaar tegen het bestemmingsplan, omdat aan de Hesseling 58 nu geen woonwagen of woning staat aangegeven. Verzoekt deze locatie op te nemen als bouwlocatie zodat zij daar een huis kan bouwen.

Beoordeling.

Uit de zienswijze van reclamante wordt opgemaakt dat op deze locatie op dit moment een woonwagen aanwezig is. Deze mag als woning worden aangemerkt. Dit wordt dus als bestaande situatie gezien. Op dit perceel mag dan ook een woning worden gebouwd waarbij echter wel de bouwvoorschriften uit het bestemmingsplan in acht moeten worden genomen.

Conclusie.

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

29. Gasunie.

Inhoud zienswijze.

Op de plankaart zijn de gegevens over de ligging van een aantal gastransportleiding niet juist weergegeven. Verzocht wordt de plankaart hierop aan te passen. Tevens wordt verzocht binnen hoofdstuk 6 de aanwezigheid van de gastransportleidingen melding te maken en de voorschriften op het gebied van de aanlegvergunningvereiste aan te passen en de zinsnede "dieper dan 0,30 meter" te verwijderen vanwege het feit dat de diepteligging van leidingen niet overal gelijk is.

Beoordeling.

Zowel de plankaart als de voorschriften zijn aan de zienswijze aangepast.

Conclusie.

Deze zienswijze gegrond te verklaren.

Ambtshalve wijzigingen.

Bij nadere bestudering van het bestemmingsplan is vastgesteld dat vooral in de benaming van verschillende bestemmingen een verschil zit tussen de plankaart en voorschriften. Het plan moet hierop aangepast worden in die zin dat de benamingen in de voorschriften aangepast worden aan die op de plankaart.

Voorts is geconstateerd dat in artikel 3, lid 3.2.3. een verkeerde verwijzing is opgenomen. In de overgangsbepalingen (artikel 22) is vergeten tekst op te nemen onder lid 22.2.2 Vrijstellingsbepaling. Ook deze zaken moeten worden aangepast.



In verband met recente jurisprudentie inzake Luchtkwaliteit is er een nader onderzoek verricht ten behoeve van de in het bestemmingsplan opgenomen uitbreidingsmogelijkheden. De resultaten van dit onderzoek zijn bij de vaststelling in de toelichting op het plan meegenomen.

Verder zijn in het ontwerp van het bestemmingsplan ten behoeve van de diverse nieuwbouwlocaties maximale hoogtematen opgenomen. Hierbij is echter geen rekening gehouden met de gewijzigde bepalingen uit het Bouwbesluit inzake vrije hoogten. In verband hiermee is het noodzakelijk gebleken dat met name de goothoogten met minimaal 1 meter verhoogd moeten worden. Tevens is aan de Neelstraat een nieuwbouwlocatie toegevoegd voor de bouw van een vrijstaande woning nu is gebleken dat op basis van het vigerende bestemmingsplan "De Neel" op die locatie ook al een woning gebouwd kan worden. De voorschriften van het bestemmingsplan "De Neel" zijn overeenkomstig overgenomen in de voorschriften van het onderhavige bestemmingsplan.

In de bestemming Woondoeleinden nader uit te werken is in de uitwerkingsregels zowel een maximale goot- als bouwhoogte voorgeschreven. Dit kan bij de verdere uitwerking echter teveel beperkend gaan werken. Er wordt dan ook voorgesteld alleen de maximale bouwhoogte voor te schrijven.

Tenslotte moet binnen de bestemming "Woondoeleinden" tussen de Schutsestraat en de sportvelden de bouwgrens opgeschoven richting sportvelden om de reeds bestaande plannen welke via een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO gebouwd kunnen worden beter in te kunnen passen. Voorgesteld wordt ook hiertoe te besluiten.

Consequenties

Juridische.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kunnen alleen nog bedenkingen worden ingebracht bij Gedeputeerde Staten door degene die aan kan tonen niet in staat te zijn geweest tijdig zienswijzen tegen het plan kenbaar te maken. Bovendien kan het college nu zelfstandig beslissen over de eventuele toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ten behoeve van plannen die passen binnen dit bestemmingsplan.

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad zal het besluit en het vastgestelde plan gedurende 4 weken ter inzage worden gelegd waarvan kennis zal worden gegeven in de Staatscourant en het Stadsblad. De indieners van de zienswijzen zijn voorts in de gelegenheid gesteld ten overstaan van de commissie Stedelijke Ontwikkeling en Verkeer een nadere toelichting te geven op hun zienswijzen.

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester.

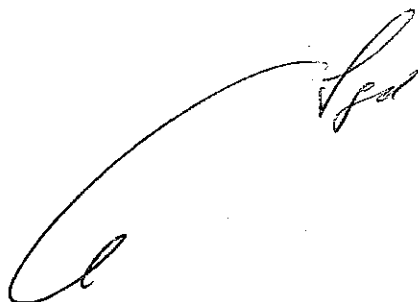


, secretaris.



Commissiebehandeling

De commissie Stedelijke Ontwikkeling en Verkeer kan zich met dit voorstel van het college van burgemeester en wethouders verenigen.

 , griffier.



De raad van de gemeente Breda;

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

gelet op de bepalingen uit de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

besluit:

1. De tegen het ontwerp van het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek ingediende zienswijzen genoemd onder 1 tot en met 29 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren overeenkomstig hetgeen hiervoor in het raadsvoorstel is aangegeven en de zienswijzen genoemd onder 30 t/m 33 vanwege te late indiening niet ontvankelijk te verklaren.
2. Op de plankaart de volgende wijzigingen aan te brengen:
 - aan de bestemmingen "Motorbrandstofverkooppunt" en "Bedrijfsdoeleinden" aan de Valdijk een aanduiding "wijzigingsbevoegdheid" toe te voegen;
 - binnen de bestemming "Woondoeleinden" tussen de Schutsestraat en de sportvelden is de bouwgrens opgeschoven richting sportvelden;
 - op een perceel aan de Neelstraat de aanduiding "nieuwbouwlocatie" toe te voegen met hierin het nummer "5";
 - de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" voor het pand Markt 5 (voormalig gemeentehuis) te wijzigen in de bestemming "Gemengde doeleinden";
 - de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" op de hoek Dennenweg/Heikantsestraat gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming "Groenvoorzieningen";
 - de bestemming van het pand Groenstraat 74 te wijzigen in de bestemming "Bedrijfsdoeleinden";
 - de bestemming van het pand Beeksestraat 28 te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden";
 - de aanduiding "hogedruk gastransportleiding" in het plangebied ter hoogte van de Westrik en evenwijdig aan de spoorlijn Breda-Roosendaal te wijzigen overeenkomstig de tekening van leidingbeheerder.
3. In de voorschriften de volgende wijzigingen aan te brengen:
 - in artikel 1 Begripsbepalingen onder 2 het daar opgenomen nummer 156908 te wijzigen in 164012;
 - in artikel 3 aanhef de titel "Woongebied" te wijzigen in "Woondoeleinden";
 - in artikel 3, lid 3.1. in de aanhef het woord "woongebied" te wijzigen in "woondoeleinden";
 - in artikel 3, lid 3.2.3. onder e de verwijzing "3.2.2. onder d" te wijzigen in "3.2.2. onder c";
 - in artikel 3, lid 3.2.5. onder 1b "3,50" te wijzigen in "4,50", onder 2b, 3b en 4c "6.00" te wijzigen in "7.00";
 - aan artikel 3, lid 3.2.5 onder 4a de volgende tekst toe te voegen: "met dien verstande dat aan de Westrik slechts vrijstaande woningen gebouwd mogen worden";
 - aan artikel 3, lid 3.2.5 onder punt 5 de volgende tekst toe te voegen:

"Locatie Neelstraat:

 - a. aantal woningen: maximaal 1 vrijstaande woning;
 - b. bebouwingspercentage: maximaal 40%;
 - c. goot- en bouwhoogte: respectievelijk maximaal 6 en 10 meter;
 - d. afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen minimaal 7 meter;
 - e. vrijstaand bijgebouw toegestaan van maximaal 70 m2.
 - in artikel 4, lid 4.2 onder locatie a Neelstraat/ Schutsestraat (Neel West) bij b de volledige tekst te laten vervallen en te vervangen door de volgende tekst: "b. bouwhoogte maximaal 10.00 meter";
 - in artikel 5 aanhef de titel "Centrumvoorzieningen" te wijzigen in "Centrumdoeleinden";
 - in artikel 5, lid 5.1. in de aanhef het woord "centrumvoorzieningen" te wijzigen in "centrumdoeleinden";
 - in artikel 6, lid 6.1 onder a toen te voegen: "5. bedrijfsdoeleinden in de milieucategorieën 1 en 2 als genoemd in bijlage 1";
 - in artikel 6, lid 6.2.1 onder b de tekst "wonen alleen op de verdiepingen is toegestaan" te wijzigen in de tekst "op de verdiepingen is alleen wonen toegestaan";
 - in artikel 7 aanhef de titel "Maatschappelijke voorzieningen" te wijzigen in "Maatschappelijke doeleinden";



- in artikel 7, lid 7.1. in de aanhef de woorden "maatschappelijke voorzieningen" te wijzigen in "maatschappelijke doeleinden";
 - in artikel 7, lid 7.3 het woord "Schoolstraat" te vervangen door het woord "Middenweg";
 - aan artikel 10 de volgende tekst toe te voegen als lid 10.3:
"10.3 Wijzigingsbevoegdheid. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 21.6 van dit plan, de bestemming wijzigen in de bestemming "Centrumdoeleinden";
 - in artikel 11 aanhef de titel "Horeca" te wijzigen in "Horecadoeleinden";
 - aan artikel 13 de volgende tekst toe te voegen als lid 13.3:
"13.3 Wijzigingsbevoegdheid. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 21.6 van dit plan, de bestemming wijzigen in de bestemming "Centrumdoeleinden";
 - in artikel 16 aanhef de titel "Groenvoorziening" te wijzigen in "Groenvoorzieningen";
 - in artikel 16, lid 16.1 aanhef het woord "groenvoorziening" te wijzigen in "groenvoorzieningen";
 - aan artikel 19 de volgende tekst toe te voegen als lid 19.3:
"19.3 Wijzigingsbevoegdheid. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 21.6 van dit plan, de bestemming voor zover nader aangeduid op de plankaart, wijzigen in de bestemming "Centrumdoeleinden";
 - in artikel 20.3 onder 1d de tekst "dieper dan 0,30 meter" te laten vervallen;
 - in artikel 22, in lid 22.2.2 de volgende tekst toe te voegen:
"Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 22.2.1 onder de voorwaarde dat de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 22.2.1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10% van de inhoud zoals deze bestond op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.";
4. In de toelichting de volgende wijzigingen aan te brengen dan wel aanvullingen te doen:
- Op bladzijde 28 onder het kopje Lucht de tekst laten vervallen en vervangen door de volgende tekst:
" Inleiding.

Door de uitstoot van uitlaatgassen door o.a. de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de atmosfeer die, als ze in vrij hoge concentraties langs drukke wegen voorkomen, van negatieve invloed zijn op de volksgezondheid.

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Stb. 2005, 316) is gebaseerd op Europese richtlijnen en bevat, ter bescherming van het milieu en de volksgezondheid, luchtkwaliteitseisen in de vorm van grenswaarden en plandrempels voor diverse verontreinigde stoffen, te weten zwaveldioxide, stikstofdioxide, zwevende deeltjes (ook wel fijn stof of PM₁₀ genoemd), lood, koolmonoxide en benzeen. In dit besluit is o.a. een koppeling gelegd tussen luchtkwaliteit en de ruimtelijke ordening.

Op 5 augustus 2005 is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Stb. 2005, 316) in werking getreden. Dit besluit stelt dat, bij bepaalde bevoegdheden van overheden die gevolgen kunnen hebben voor luchtkwaliteit, de grenswaarden voor de in het besluit genoemde verontreinigende stoffen in acht moet worden genomen. Van de in het Besluit Luchtkwaliteit genoemde verontreinigende stoffen zijn de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de aandachtspunten. Van de andere stoffen worden, in het algemeen in den lande, de grenswaarden niet overschreden.

Het bestemmingsplan Prinsenbeek maakt het realiseren van woningen en een basisschool mogelijk op verschillende locaties in de wijk Prinsenbeek. In verband met de verplichting uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is er voor de bevoegdheid om via een art. 10 van de Wet op de Ruimtelijke ordening medewerking te verlenen aan deze ontwikkelingen, een luchtonderzoek naar de consequenties van deze ontwikkeling op de luchtkwaliteit ter plaatse noodzakelijk. In het luchtkwaliteitonderzoek zijn de volgende locaties onderzocht: Tuintjes (4 woningen), Schutsestraat (60 woningen en 1 school), Neelstraat/ Schutsestraat (35 woningen), Westerik (60 woningen). Voor de locatie Schutsestraat achter nr. 7, is een art. 19 Wro procedure opgestart. Voor deze procedure is apart een luchtkwaliteitonderzoek verricht. Op basis van dit onderzoek is al eerder vastgesteld dat er geen bezwaar is tegen het bouwplan op de Schutsestraat achter nr. 7.

Luchtonderzoek en resultaten

Door DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. is, in opdracht van de Gemeente Breda, onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit als gevolg van de bouwplannen en is er een rapportage opgesteld (d.d. 2



november 2005, kenmerk V.2005.0484.01.R001). Het onderzoek gaat in het bijzonder in op de componenten stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Er is, conform het onderzoeksprotocol van de gemeente, onderzoek gedaan naar de invloed van het project voor de jaren 2005, 2010 en 2020 voor de autonome situatie en de situatie na planinvulling.

Uit de berekeningen blijkt dat voor de onderzochte jaren de grenswaarden voor benzeen en CO niet worden overschreden ter plaatse van de onderzochte locaties. Dit voor zowel de huidige situatie als bij realisering van de woningen en basisschool.

De jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂ wordt in 2005 en 2010 alleen overschreden langs de A16. In 2020 wordt de norm niet meer overschreden. Voor de overige locaties wordt de jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂ niet overschreden.

Voor fijn stof wordt de in het Besluit gestelde jaargemiddelde grenswaarde (40 µm/m³) niet overschreden. De in het Besluit luchtkwaliteit gestelde daggemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ (50 µm/m³) wordt, bij alle onderzochte locaties, in de jaren 2010 en 2020 wel vaker dan de toegestane 35 dagen per jaar overschreden. Dit vindt zijn oorzaak met name in het feit van de hoge achtergrondconcentratie in de regio Prinsenbeek.

Om inzichtelijk te maken wat de invloed van de nieuwbouw op de luchtkwaliteit is, is de autonome situatie voor de onderzochte jaren vergeleken met de autonome situatie + extra verkeer als gevolg van de geplande nieuwbouw. Uit de berekeningen blijkt dat er geen extra dagen overschrijding zijn als gevolg van de geplande nieuwbouw. Omdat de concentraties van verontreinigende stoffen gelijk blijft kan, ondanks het te hoge aantal overschrijdingen van de grenswaarde voor NO₂ en de daggemiddelde grenswaarde voor PM₁₀, op grond van de bepaling in artikel 7 lid 3 sub a van het Besluit luchtkwaliteit 2005, het nieuwbouwplan toch gerealiseerd worden.

Conclusie

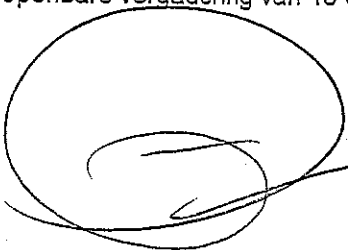
Op grond van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is er geen bezwaar tegen de ontwikkelingen als vastgelegd in het Bestemmingsplan Prinsenbeek.

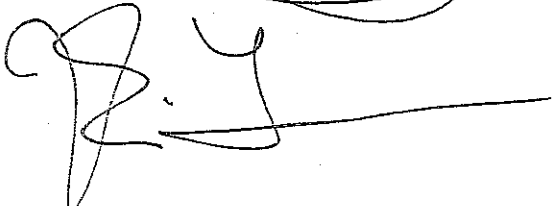
Omdat de concentraties van verontreinigende stoffen gelijk blijft kan, ondanks het te hoge aantal overschrijdingen van de grenswaarde voor NO₂ en de daggemiddelde grenswaarde voor PM₁₀, op grond van de bepaling in artikel 7 lid 3 sub a van het Besluit luchtkwaliteit 2005, het nieuwbouwplan toch gerealiseerd worden.

De aanpak van overschrijdingen van grenswaarden wordt in het Luchtkwaliteitplan Breda opgenomen. Hierin staan algemene maatregelen opgenomen om de luchtkwaliteit binnen Breda te verbeteren. De gemeente is bezig met het afronden van het Luchtkwaliteitplan, welke naar verwachting eind 2005 vastgesteld zal worden.”;

5. Het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek vast te stellen zoals dit bestemmingsplan als ontwerp ter inzage heeft gelegen maar met inachtneming van de onder 2 t/m 4 opgenomen wijzigingen.

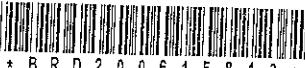
Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 15 december 2005

 voorzitter.

 , griffier.



Het college van burgemeester
en wethouders van Breda
Postbus 3920
4800 DX BREDA

GEMEENTE BREDA	
 * B R D 2 0 0 6 1 5 8 1 3 *	
DD	02 AUG. 2006
CL	
AFD	R.O. Adnads

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

VERZONDEN 01 AUG. 2006

Onderwerp

Bestemmingsplan "Kom Prinsenbeek"

Geacht college,

Aan het door de raad van uw gemeente bij besluit van 15 december 2005 vastgestelde bestemmingsplan "Kom Prinsenbeek" hebben wij heden gedeeltelijk goedkeuring verleend om redenen in ons besluit, waarvan hierbij een afschrift gaat, vermeld.

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 daarbijbehorende 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 beroepschrift, een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Datum

25 juli 2006

Ons kenmerk

1154783/1206970

Uw kenmerk

ODB200516882

Contactpersoon

G.C. Toenbreker

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Telefoon

(073) 680 82.29

Fax

(073) 680 76 54

Bijlage(n)

Pak A + besluit

E-mail

GToenbreker@brabant.nl

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



Onderwerp

Bestemmingsplan 'Kom Prinsenbeek'

Nummer

1154783

Directie

ROH

Beslissing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 25 juli 2006 nummer 1154783, over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Kom Prinsenbeek" van de gemeente Breda.

1. Behandelingsprocedure

- 1.1. De raad van de gemeente Breda heeft op 15 december 2005 het bestemmingsplan "Kom Prinsenbeek" vastgesteld. Burgemeester en wethouders van die gemeente hebben bij brief van 23 december 2005, die wij op 2 januari 2006 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 21 juni 2006 over de goedkeuring van dit plan advies uitgebracht.
- 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:
1. Mevr. M.A. Verwijmeren-Konings, Westrik 11, 4841 BM Prinsenbeek.
 2. Dhr. M.J. van Amerongen, Schutsestraat 35, 4841 EC Prinsenbeek.
 3. Mr. M.A.M. van Dooren van Buntsma & Van Dooren advocaten namens dhr. en mevr. Hofkens, Delpratsingel, 24-25 te Breda.
 4. Fam. P. van Nijnatten, Wasbeemd 13, 4841 NB Prinsenbeek.
 5. Fam. G.J. de Ron, Wasbeemd 14, 4841 NB Prinsenbeek.
 6. Fam. A.G.M. Oomen-Verwijmeren, Heisprong 17, 4841 NA Prinsenbeek.
 7. Fam. A.A.M. Goossens-Verwijmeren, Heisprong 19, 4841 NA Prinsenbeek.
 8. Fam. J. Gelderblom, Heisprong 21, 4841 NA Prinsenbeek.
 9. Fam. R.S. Heetveld, Heisprong 25, 4841 NA Prinsenbeek.
 10. Fam. F. van de Berg, Heisprong 31, 4841 NA Prinsenbeek.
 11. Fam. S.J. Verbaarschott, Heisprong 33, 4841 NA Prinsenbeek.
 12. Mw. Mr. G.H. Blom van Stichting Rechtsbijstand, namens dhr. en mevr. A.G.M. Oomen-Verwijmeren, Heisprong 17, 4841 NA Prinsenbeek.
 13. Dhr. R.S. Heetveld, Heisprong 25, 4841 NA Prinsenbeek.
 14. Dhr. J.P.C. Peemen, Buitenwal 24, 4841 DR Prinsenbeek.
 15. Fam. van Keulen-van Es, Buitenwal 18, 4841 DR Prinsenbeek.
 16. A.H.G.M. Dekkers, Beeksestraat 107, 4841 GB Prinsenbeek.
 17. H.H.Emaus, Buitenwal 12, 4841 DR Prinsenbeek.
 18. C.A. Vissers-Huybregts, Buitenwal 20, 4841 DR Prinsenbeek.
 19. S.W. Bommeljé, Beeksestraat 1099, 4841 GB Prinsenbeek.

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, behalve reclamanten de heer P. van Nijnatten



(genoemd onder nr. 4) en de heer S.W. Bommeljé (genoemd onder nr. 19).

De heer P. van Nijnatten is schriftelijk verzocht verschoonbare redenen aan te voeren voor het feit dat hij bij de gemeenteraad geen zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan heeft ingediend. Hierop heeft hij niet gereageerd, zodat de heer P. van Nijnatten niet ontvankelijk is in zijn bedenkingen. De heer S.W. Bommeljé heeft niet binnen de daarvoor geldende termijn van 5 januari 2006 tot en met 1 februari 2006 bij ons bedenkingen tegen het vastgestelde bestemmingsplan ingebracht. Tijdens de hoorzitting van 24 april 2006 is hem gevraagd naar eventuele verschoonbare redenen. De heer S.W. Bommeljé heeft ter zitting aangevoerd dat hij weg was. Dit kan niet als een verschoonbare reden aangevoerd worden, omdat het hem vrij staat iemand te machtigen om bedenkingen namens hem in te dienen. De heer S.W. Bommeljé is daarom evenmin ontvankelijk in zijn bedenkingen.

- 1.6. Reclamanten en het gemeentebestuur van Breda zijn in de gelegenheid gesteld om op 24 april 2006 hun standpunt mondeling nader toe te lichten tegenover een vertegenwoordiger van ons college. Van deze gelegenheid hebben reclamanten onder 1,2,3, 5,6, 8, 9,12,13 en 19 en het gemeentebestuur gebruik gemaakt.
- 1.7. Op grond van artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht vindt gehele of gedeeltelijke onthouding van goedkeuring niet plaats dan nadat aan het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen, gelegenheid tot overleg is geboden. Indien het bestuursorgaan van deze gelegenheid gebruik heeft gemaakt, verwijst de motivering van het goedkeuringsbesluit naar hetgeen in het overleg aan de orde is gekomen. Naar aanleiding van ons voornemen tot onthouding van goedkeuring aan onderdelen van dit bestemmingsplan is het gemeentebestuur in de gelegenheid gesteld tot het voeren van overleg als bedoeld in artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het gemeentebestuur heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt door een schriftelijke reactie d.d. 20 juni 2006. Wij zullen de bevindingen van dit overleg vermelden onder: punt 2 onder 'Woondoeleinden uit te werken' en de koppeling rood-met-groen, onder Bedrijvigheid, punt 3 onder 3.3 *Beoordeling* en onder 3.7 *Beoordeling*.



2. *Beoordeling van het bestemmingsplan*

Nummer

1154783

Het bestemmingsplan voorziet in de actualisatie van het planologische regime voor de dorpskern Prinsenbeek. Naast het streven tot behoud van een goed woon- en leefklimaat vinden er enkele ontwikkelingen plaats.

Nabij het woongebied De Neel zijn twee grote locaties die benut worden voor verdere verstedelijking, daarnaast is het voormalige terrein van Saval voor herontwikkeling beschikbaar.

Wonen

Op blz. 17 van de toelichting behorend bij onderhavig bestemmingsplan is aangegeven dat het plan ongeveer 120 woningen aan de woningvoorraad toevoegt. Het betreft hier zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties. Tevens is aangegeven dat uw gemeente streeft naar een gedifferentieerde woningvoorraad, zodat huishoudens in alle inkomenscategorieën en in elke levensfase kans hebben op een woning. Gelet op het feit dat Prinsenbeek voornamelijk is opgebouwd uit eengezinswoningen en er met name behoefte is aan geschikte woningen voor starters en ouderen achten wij het van belang, dat dit in de voorschriften tot uiting wordt gebracht. In artikel 4 'Woondoeleinden uit te werken' is aangegeven dat voor locatie a (Neel-Oost) een- en meergezinswoningen in aanmerking komen en voor locatie b (Neel West) woningen in diverse typologieën. Tevens hebben wij geconstateerd dat ten opzichte van het ontwerp-plan niet langer meer een minimale kavelomvang is opgenomen. Gelet hierop achten wij de randvoorwaarden om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken voldoende veiliggesteld.

'Woondoeleinden uit te werken' en de koppeling rood-met-groen.

Wij constateren dat er in onderhavig bestemmingsplan geen 'Rood-met-groen' koppeling is opgenomen voor de uitbreidingslocatie "Neel-west". In het Streekplan (zoals deze luidt na de partiële herziening van 3 december 2004) staat op blz. 68 beschreven dat uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied, gepaard moet gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. (= rood-met-groen-koppeling). In het uitwerkingsplan zoals door ons op 21 december 2004 is vastgesteld is de rood met groen koppeling uit het Streekplan nader uitgewerkt. In hoofdstuk 6 paragraaf 3 van het uitwerkingsplan is opgenomen dat de rood-met-groen koppeling van toepassing is op alle plannen die na 1 juli 2005 worden vastgesteld door de gemeente. In de regionale planningsoverleggen van het uitwerkingsplan Breda-Tilburg hebben wij de gemeente meerdere keren gewezen op deze verplichting uit het



Nummer

1154783

streekplan en uitwerkingsplan. Daarnaast hebben wij in onze brief van 3 juni 2005 verzocht aan te geven op welke wijze de gemeente de 'Rood-met-groen koppeling' vorm wil geven. Bij deze brief heeft de gemeente een handreiking ontvangen waarin aangegeven wordt wat wij verstaan onder de 'Rood-met-groen koppeling' en welke varianten er mogelijk zijn. Bij brief van 14 februari 2006 hebben wij geconstateerd dat de gemeente nog niet op onze brief van 3 juni 2005 had gereageerd en aan haar kenbaar gemaakt dat wij daarom verwachten dat bij elk plan dat voorziet in nieuwe stedelijke functies in het buitengebied gelijktijdig met de vaststelling van dat plan (financieel, procesmatig en inhoudelijk) aangegeven wordt waar en hoe gelijktijdig voorzien wordt in een kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Deze zekerstelling wordt door ons noodzakelijk geacht wil het betreffende uitbreidingsplan voor goedkeuring in aanmerking komen. In een brief van 24 mei 2006, ontvangen op 29 mei 2006, heeft de gemeente medegedeeld dat zij voorstander is van integrale rood-met-groen projecten en dat in het 'Programma akkoord 2006' van het nieuwe college de koppeling van rood met groen expliciet is opgenomen als financieringsbron voor groenprojecten. Ook sluit de gemeente in bepaalde situaties een invulling per ruimtelijk ontwikkelingsplan niet uit. In onderhavig bestemmingsplan is hier echter geen invulling aan gegeven.

In de eerste reactie ingevolge artikel 10:30 Awb geven burgemeester en wethouders aan dat wij in ons conceptbesluit voorbijgaan aan de brief van 24 mei 2006, waarin zij aangeven het rood met groen beleid te onderschrijven en hiëraan medewerking te zullen verlenen. Zoals hierboven al gesteld is hebben wij het gemeentebestuur in de brieven van 3 juni 2005 en 14 februari 2006 erop gewezen dat bij elk plan dat voorziet in nieuwe stedelijke functies in het buitengebied gelijktijdig met de vaststelling van het plan aangegeven moet worden hoe wordt voorzien in een kwaliteitsverbetering in het buitengebied. In de brief van 24 mei 2006 geeft uw gemeente aan dit beleid te onderschrijven, in onderhavig bestemmingsplan wordt hier echter op geen enkele wijze invulling aan gegeven. Wij moeten daarom constateren dat het plan niet voldoet aan de rood met groen koppeling uit het streekplan en het uitwerkingsplan. Om reden dat voorafgaande aan de goedkeuring van het bestemmingsplan niet financieel, procesmatig en inhoudelijk is geregeld hoe voorzien wordt in een kwaliteitsverbetering van het buitengebied, zou door goedkeuring van het plan dit niet meer zijn af te dwingen.

In aanvulling op de eerste reactie ingevolge artikel 10:30 Awb hebben burgemeester en wethouders nog twee reacties verzonden. In de



Nummer
1154783

aanvullende reacties hebben zij aangegeven dat er sprake is van een overgangssituatie en dat zij bereid is om, vooruitlopend op de gemeentelijke uitwerking van het rood met groen beleid, voor onderhavige uitbreidingslocatie 1,5 euro per m² te besteden aan de aankoop en inrichting van gronden in het project de "Groene Schakel". Voor 2010 wilt u hier 4 ha aankopen en inrichten. Ten aanzien van de omvang van het bedrag per m² geeft de gemeente aan dat dit per plan zal worden bekeken en dat het gemiddelde bedrag voor uitbreidingslocaties in de gemeente Breda op meer dan 2 euro per m² zal uitkomen.

Op basis van deze reacties hebben wij besloten alsnog goedkeuring te verlenen aan de uitbreidingslocatie "Neel-West". Hierbij hebben wij overwogen dat de gemeente een uitwerking voor de Rood-met -groen koppeling zal opstellen, dat zij schriftelijk heeft toegezegd dat voor onderhavige uitbreidingslocatie 1,5 euro per m² wordt besteed aan het project de Groene Schakel en dat het totale bedrag voor uitbreidingslocaties in de gemeente Breda meer dan 2 euro per m² bedraagt. Wel wijzen wij de gemeente op de noodzaak om op korte termijn te komen tot een meer structurele regeling voor de rood met groen koppeling. Dit om te voorkomen dat bij elk plan afzonderlijk hierover onduidelijkheid bestaat hetgeen ongewenste gevolgen kan hebben. Wij hebben bij het nemen van dit besluit uitdrukkelijk overwogen dat er sprake is van een overgangssituatie naar een meer structurele benadering en dat dit een maatwerkoplossing is welke binnen de procedure nog mogelijk en aanvaardbaar is. Hierdoor kan dit bestemmingsplan doorgang vinden. Wij verzoeken de gemeente ons op korte termijn te berichten over de keuze die u maakt voor een meer structurele regeling.

Bedrijvigheid

In het onderhavige plan is aan de noord-westzijde en zuid-oostzijde de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen.

In de bestemmingsomschrijving worden onder andere bedrijven toegelaten zoals opgenomen in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 en dienstwoningen. In de toelichting behorend bij het plan op blz. 19 is aangegeven dat het bedrijventerrein De Lind van oudsher een rol vervult voor de wat lichtere en meer locale bedrijvigheid en dat de meer zwaardere bedrijven gehuisvest zijn op de grotere terreinen bij Breda met name Krogten en Steenakker. De gemeente wenst deze bestaande structuur te handhaven.

Wij merken hierover het volgende op. Eén van de vijf leidende principes van ons beleid zoals opgenomen in het Streekplan betreft zuinig ruimtegebruik. In onze Beleidsbrief 'Bedrijventerreinen,

zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen' is voor wat betreft bedrijven en bedrijventerreinen aan dit principe invulling gegeven. In het kader van dit beleid hebben gemeenten in principe niet de vrijheid om hier op grond van andere (al dan niet ruimtelijk planologische) argumenten van af te wijken. Op grond van dit beleid horen bedrijven met de milieucategorie 1 en 2 en dienstwoningen niet thuis op een bedrijventerrein, omdat het in strijd is met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Deze bedrijven en woningen kunnen namelijk uitstekend in een woonomgeving ingepast worden. Bij de vestiging op een bedrijventerrein, belemmeren zij de vestiging van de wat zwaardere bedrijven, vanaf categorie 3.

Dienstwoningen behoren zowel vanuit het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik niet thuis op het bedrijventerrein als wel vanuit het principe vanuit milieutechnische overwegingen. Indien er gevoelige functies op een bedrijventerrein komen kunnen milieubelastende categorie 3 bedrijven belemmeringen hiervan ondervinden.

In de voorschriften en in de toelichting is dit niet nader gemotiveerd. In artikel 8 Bedrijventerrein onder 8.1 worden bedrijven uit de milieucategorie 1 en 2 en dienstwoningen rechtstreeks toegelaten. Wij achten dit in strijd met ons beleid, zoals hierboven verwoord is. Voor wat betreft het bedrijventerrein De Lind en de Westrik merken wij op dat, zolang de gemeente geen actief saneringsbeleid voert de bestaande bedrijven en dienstwoningen positief bestemd dienen te worden. Er dient echter geen ruimte geboden te worden voor nieuwvestiging. De bestaande voorschriften bieden echter geen adequate regels om dit te voorkomen.

Indien de gemeente toch een soort van overgangszone in het bestemmingsplan wil opnemen, waarbij de mogelijkheid bestaat om wonen en werken te integreren, bestaat er de mogelijkheid om hiervoor een daarop toegesneden bestemming in het plan op te nemen.

In de reactie ingevolge artikel 10:30 Awb hebben burgemeester en wethouders aangegeven dat het gaat om een bestaand terrein gelegen in de onmiddellijke nabijheid van een woonwijk. Enerzijds is het terrein daarom al niet geschikt voor de vestiging van zwaardere bedrijven. Anderzijds leveren de bestaande bedrijfswoningen ook al een belemmering op in deze. Gelet hierop is het onredelijk om ons provinciaal beleid hier onverkort van toepassing te achten. Tenslotte is nog verzocht om onze ambtelijke memo 'Beleidsbriefevaluatie bedrijventerreinenbeleid' te betrekken bij de door uw gemeente ingestuurde reactie.

Wij merken hierover op dat ons beleid inzake bedrijventerreinen verwoord in onze Beleidsbrief 'Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen' vast beleid betreft. Indien u aangeeft dat er sprake is van een gemengd gebied, dan dient daaraan niet in het algemeen de bestemming 'bedrijventerrein' toegekend te worden aan het gebied.

In de ambtelijke memo 'Beleidsbriefevaluatie bedrijventerreinenbeleid' is aangegeven dat onze beleidsbrief uitgangspunt blijft. Daarnaast is aangegeven dat eventueel ruimte is voor maatwerk om oplossingen te zoeken voor bedrijven welke gelegen zijn in zogenaamde overgangsgebieden waar wonen en werken plaatsvinden.

De gemeente dient hiervoor wel een onderbouwing aan te geven.

Gelet op het bovenstaande dient aan de volgende onderdelen in artikel 8 (Bedrijventerrein) goedkeuring te worden onthouden, voor zover het gaat om nieuwvestiging:

8.1 sub a, b en f, 8.2, onder 8.2.1 sub b, 8.2.3 en 8.3.

Overige opmerkingen.

Wij hebben geconstateerd dat de vereiste ontheffingen van de Wet Geluidhinder voor wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï voor de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zijn verleend. Deze locaties betreffen het Savalterrein, Schutsestraat en Neelstraat/Schutsestraat. In de ontheffingsbeschikking van 22 november 2004 zijn voorwaarden verbonden, welke bij de bouw van de woningen dienen te worden nageleefd.

In de betreffende bestemmingsplanvoorschriften waar het hier om gaat, namelijk: 'Woondoeleinden' en 'Woondoeleinden uit te werken' is geen koppeling gelegd met de afgegeven beschikking Ontheffing van de Wet Geluidhinder. Wij gaan ervan uit dat de gemeente bij de bouwvergunningverleningen en de nog uit te werken bestemmingen hier wel rekening mee houdt.

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 *Bedenkingen van mevrouw M.A. Verwijmeren-Konings.*Nummer
1154783Samenvatting

Reclamante maakt bezwaar tegen de geplande woningbouw aan de Westrik. Volgens reclamante brengt de wijziging van industrieterrein naar woningbouw geen verbetering voor de woonomgeving met zich mee. In tegenstelling tot het bedrijf dat er zat, zal de geplande woningbouw wél van invloed zijn op de privacy van reclamante in verband met de toegestane bouwhoogte. In de Westrik zal het aantal bewoners toenemen en daarmee ook het aantal auto's en het verkeer. Terwijl reclamante van het bedrijf niet of nauwelijks hinder heeft ondervonden.

Beoordeling

Het bedrijf SAVAL dat hier gevestigd was betrof een brandbeveiligingsbedrijf en behoort tot milieucategorie 3. Medio 2004 is het bedrijf verplaatst, naar het bedrijventerrein Steenakker. De bodem was ernstig verontreinigd met olie, inmiddels is de bodem gesaneerd en akkoord bevonden. Dit achten wij een positieve ontwikkeling, omdat bedrijven behorende tot milieucategorie 3 of meer niet in een woonomgeving thuishoren. De gemeente heeft het terrein aangekocht met de bedoeling hier woningen en kleine bedrijven in de vorm van aan huis verbonden beroep of ambachtelijke activiteiten te realiseren.

Gelet op het karakter van het dorp, wat toch vooral een woondorp is kunnen wij instemmen met deze ontwikkeling en met de keuze om hier woningen te realiseren. Bovendien is het vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik gewenst dat bedrijven gevestigd worden op de daarvoor bestemde bedrijventerreinen. Wij achten het algemene maatschappelijke belang van deze ontwikkeling zwaarder wegen dan het belang van reclamante om de bestaande situatie te handhaven. Hierbij hebben we nog het volgende overwogen. Reclamante is van oordeel dat haar woonomgeving achteruit gaat, omdat zij van het onderhavige bedrijf geen of weinig hinder heeft ondervonden. Hierbij gaat reclamante uit van de feitelijke situatie, waarbij zij van het voorheen gevestigde bedrijf geen hinder heeft ondervonden. Wij dienen echter uit te gaan van de vigerende planologische situatie. Het terrein is in het kader van dit bestemmingsplan herbestemd voor woondoeleinden. Gelet hierop dient ervan uit te worden gegaan dat in planologisch opzicht er een verbetering optreedt voor de woonomgeving als bedrijvigheid plaatsmaakt voor woningbouw. Voor wat betreft de bouwhoogte merken wij op dat het geen verschil uitmaakt of de gronden voor woondoeleinden of bedrijventerrein bestemd worden. In zowel de planvoorschriften voor de bestemming



'bedrijventerrein' als in de planvoorschriften voor de bestemming 'woondoeleinden' (locatie Westrik) wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Voor wat de vrees voor de toename van verkeer en verkeersoverlast merken wij op dat de omliggende straten zijn bestemd ten behoeve van 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' welke bestemming primair is gericht op woonstraten. Deze straten zullen daar ook toe worden ingericht. Tenslotte zijn we in het algemeen van oordeel dat aan de planologische situatie geen blijvende rechten ontleend kunnen worden.

Wij achten de bedenkingen ongegrond.

3.2 *Bedenkingen van M.J. van Amerongen.*

Samenvatting.

Reclamant is het niet eens met de beperkende regeling die in het bestemmingsplan is opgenomen ten aanzien van de vestigingsmogelijkheden van detailhandel en horecabedrijven.

Hij is van oordeel dat dit meer aan het marktmechanisme overgelaten zou moeten worden en dat de gemeente voor deze beperkingen geen goede redenen aanvoert.

Tenslotte is hij van oordeel dat er aan de panden aan de Markt 20 t/m 30 direct een bestemming centrumdoeleinden verleend zal moeten worden in plaats van kantoordoeleinden. Het zal beter beantwoorden aan het huidige gebruik op de begane grond, namelijk zakelijke dienstverlening.

Beoordeling

De gemeente heeft aangegeven dat uit distributieplanologisch onderzoek is gebleken, dat er in Prinsenbeek geen ruimte is voor een extra supermarkt. Gelet hierop heeft de gemeente in artikel 5 'Centrumdoeleinden' onder 5.2.1. onder sub b aangegeven dat het aantal supermarkten niet mag worden uitgebreid, tenzij buiten het gebied met deze bestemming een dergelijke vestiging verdwijnt. Wij zijn van oordeel dat deze regeling vanuit ruimtelijke planologische optiek aanvaardbaar is. Dit is ook in overeenstemming met ons provinciaal beleid, waarbij wij aangeven dat de bestaande voorzieningsstructuur in kleine kernen versterkt en beschermd dient te worden.

Ten aanzien van de vestigingsmogelijkheden voor horecabedrijven verwijst de gemeente naar het vastgestelde horecabeleidsplan voor de gemeente Breda, waarin is aangegeven dat uitbreiding van het aantal horecabedrijven buiten de binnenstad niet is toegestaan. Wij zijn van oordeel dat de keuze voor dit beleid van de gemeente, voor de kern



Numer
1154783

Prinsenbeek niet inzichtelijk is gemaakt. Gelet hierop achten wij onvoldoende gemotiveerd, waarom in een dorp als Prinsenbeek uitbreiding van horecavestigingen dient te worden uitgesloten. Gelet hierop zullen wij goedkeuring onthouden aan artikel 5 onder 5.2, sub 5.2.1 onder b aan het woordje 'horecabedrijven'. Ten aanzien van de wens van reclamant om het gebouwencomplex Markt 20 t/m 30 rechtstreeks de bestemming 'Centrumdoeleinden' te geven merken wij het volgende op. De gemeente kiest ervoor om dit via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken. Wij achten dit aanvaardbaar, omdat er thans nog geen concrete plannen tot wijziging bestaan.

Wij achten de bedenkingen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

3.3 *Bedenkingen van Mr. M.A.M. van Dooren van Buntsma & van Dooren advocaten namens dhr. en mevr. Hofkens.*

Samenvatting.

Reclamanten maken bezwaar tegen de bestemming uit te werken woondoeleinden voor het perceel gelegen aan de Schutsestraat 27. Reclamanten worden als gevolg van de oprukkende woningbouw in het gebied de Neel in steeds verder gaande mate in hun woongenot aangetast. De te ontwikkelen woning is gelegen achter de woning van reclamanten. Reclamanten stellen dat de woning niet goed bereikbaar is vanaf de openbare weg. Daarnaast stellen reclamanten dat in de uitwerkingsvoorschriften onvoldoende regels zijn getroffen voor de infrastructuur en de waterhuishoudkundige belangen in het gebied. Bij de realisering van het bestemmingsplan de Neel is hier ook onvoldoende acht op geslagen, waardoor reclamanten reeds geconfronteerd zijn geweest met ernstige wateroverlast.

Beoordeling

Vanuit stedenbouwkundige optiek bestaan er geen bezwaren tegen de locatie. Wij zijn met de gemeente van oordeel dat hier sprake is van een inbreidingslocatie. De nieuw te projecteren woning wordt aan drie zijden omsloten door woningen.

Ten aanzien van de bereikbaarheid van de te projecteren woning merken wij op dat de gemeente heeft aangegeven dat een ontsluiting wordt gerealiseerd welke wordt aangesloten op de Heisprong. Voor wat betreft de regeling van de waterhuishouding in het gebied heeft de gemeente aangegeven dat in overleg met het waterschap de waterparagraaf tot stand is gekomen en dat daarbij is vastgesteld dat er een waterbergingscapaciteit gerealiseerd zal worden. In de



voorschriften en op de plankaart zijn de realisering van deze voorzieningen *niet* zeker gesteld.

In artikel 4 'Woondoeleinden uit te werken' onder 4.2 zijn uitwerkingsregels vastgesteld voor locatie b: Neelstraat/Schutsestraat (Neel West) en locatie a: Schutsestraat (Neel Oost). Onderhavige woning wordt gerealiseerd in het gebied Neel Oost.

De uitwerkingsregels voor gebied Neel Oost (in tegenstelling tot het gebied Neel West) bevatten géén regels voor waterberging.

De gemeente heeft schriftelijk bevestigd dat naast het perceel van reclamant een bergingsvijver is gepland, welke in het uitwerkingsplan verder zal worden geregeld. Wij hebben echter geconstateerd dat in het verleden bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'De Neel' er onvoldoende rekening blijkt te zijn gehouden met de waterhuishoudkundige situatie van het perceel van reclamant. Dit heeft bij reclamant tot enorme wateroverlast geleid. Mede gelet op deze voorgeschiedenis achten wij het onzorgvuldig om in het kader van dit voorliggende bestemmingsplan in de uitwerkingsregels hier in het geheel geen aandacht aan te schenken.

Dit achten wij in strijd met de rechtszekerheid.

In uw reactie ingevolge artikel 10:30 Awb geeft u aan dat er voldoende maatregelen zijn getroffen ter voorkoming van nieuwe wateroverlast op het perceel van reclamant, dit is uitvoerig met het waterschap afgestemd en op blz. 31 en 48 in de toelichting bij het plan vermeld. Bovendien is uw gemeente van oordeel, dat als wij menen dat de waterhuishouding niet afdoende geregeld is, aan het gehele gebied Neel-Oost goedkeuring onthouden zou moeten worden en niet alleen aan het onderhavige perceel.

Wij merken hierover op dat in de bestemmingsplanvoorschriften onvoldoende aandacht is geschonken aan dit aspect en de bedenkingen specifiek op dit perceel gericht zijn en niet op het gele gebied Neel-Oost. Wij zien daarom geen reden om aan dit hele gebied goedkeuring te onthouden.

In de uitwerkingsregels is omtrent de wijze waarop ontsluiting van het omstreden perceel plaats dient te vinden, slechts aangegeven dat het plangebied *niet* rechtstreeks op de Schutsestraat wordt ontsloten. In dit verband merken wij op dat wij deze regeling erg summier achten. We zien hierin echter onvoldoende reden om hier goedkeuring aan te houden, omdat de bepaling zo uitgelegd kan worden dat er in ieder geval een ontsluiting van het perceel wordt gerealiseerd. Zoals hierboven gesteld heeft de gemeente ook al aangegeven dat er een ontsluiting op de Heisprong komt.

Gelet hierop achten wij de bedenkingen van reclamanten deels ongegrond en deels gegrond voor zover zij gericht zijn tegen het ontbreken van uitwerkingsregels voor de waterhuishouding.

Wellicht een art. 17b
van het plan is
het op verzoek van
de gemeente
aan de
woning niet alleen
kan worden verworven.

Op grond van het bovenstaande besluiten wij goedkeurir onthouden aan deze uitwerkingsbevoegdheid voor het op blauw omlijnd aangeduide perceel gelegen in Neel-Oost.

- 3.4. *Bedenkingen van fam. P. van Nijnatten, fam. G.J. de Ron, fam. Verwijmeren, fam. A.A.M. Goossens-Verwijmeren, fam. J. Gelderboom, jun. a.o., Heetveld, fam. F. v.d. Berg en fam. S.J. Verbaarschott.*

Samenvatting.

Reclamanten voeren gezamenlijk bezwaren aan tegen de ontwikkelingslocatie aan de Schutsestraat (de Neel-Oost).

De bezwaren richten zich niet zozeer op de voorgenomen woning bouw, maar vooral op de situering van de Apolloschool.

De bezwaren richten zich specifiek op de te vrezen ontoelaatbare toename van geluidhinder, verkeers- en parkeeroverlast. Tenslotte stellen reclamanten dat er onvoldoende getoetst is aan het Besluit Luchtkwaliteit en aan de flora en faunawet.

Reclamanten zijn van oordeel dat de locatie Tuintjes gelegen midden in de woonwijk een betere alternatieve locatie zou zijn voor de vestiging van de Apolloschool.

Beoordeling

Het betreffende ontwikkelingsgebied was bij de gemeente al langer in beeld voor nieuwe bebouwing onder andere in de Structuurschets Kom Prinsenbeek. Wij zijn met de gemeente van oordeel dat omwonenden geen blijvende rechten kunnen ontlenen aan het vigerende bestemmingsplan en het vrije uitzicht. Bovendien ligt de nieuw te projecteren bebouwing (de woningen en de school) op enige afstand van de bestaande woningen, daartussen bevindt zich namelijk nog de Heisprong en een waterpartij. In dit verband achten wij het belang wat met de realisering van dit woongebied gepaard gaat groter dan de belangen van reclamanten, waarbij er sprake is van een planologisch aanvaardbare inbreuk op het bestaande woongenot.

De nieuwbouwlocatie dient zoals reclamanten aangeven wel te voldoen aan de milieu- en verkeersplanologische randvoorwaarden. Alle nieuw aan te leggen wegen worden als 30 km zone ingericht en de bestaande wegen binnen de wijk De Neel zijn als 30 km zone ingericht. Hiervoor hoeft formeel geen akoestisch onderzoek verricht te worden in de zin van de Wet Geluidhinder.

Ten aanzien van de verkeeroverlast merken wij op dat het plangebied zowel via de Heisprong als de Schutsestraat ontsloten kan worden. In het kader van de uitwerking kan nog in voldoende mate rekening



worden gehouden met de wijze waarop de verkeerstromen van en naar de school plaatsvinden. Dit beroepsonderdeel achten wij ongegrond. Voor wat betreft de te vrezen parkeeroverlast merken wij tevens op dat in de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Woondoeleinden uit te werken' parkeervoorzieningen zijn opgenomen. In het kader van het uit te werken plan kan hier in voldoende mate nog invulling aangegeven worden, mede gelet op de grootte van het plangebied. Uit het onderzoek naar de luchtkwaliteit voor het plangebied voor het onderhavige bestemmingsplan blijkt dat door het plan geen toename van de overschrijding van NO₂ en fijn stof te verwachten is. De gemeente past in dit kader artikel 7 lid 3 van het Besluit Luchtkwaliteit toe. Tevens heeft de gemeente aangevoerd dat er een gemeentelijk luchtkwaliteitsplan voor het grondgebied van de gemeente is vastgesteld, waarin maatregelen voor verbetering zijn opgenomen. Wij achten dit beroepsonderdeel ongegrond.

In het kader van de flora- en faunatoets heeft de gemeente een quick scan uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat alleen algemeen voorkomende soorten in het betreffende plangebied voorkomen. De uitkomst van het onderzoek vormt daarom geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Tenslotte geven reclamanten aan dat locatie de Tuintjes een betere alternatieve locatie betreft. Wij zijn van oordeel dat een alternatieve locatie pas in beeld komt als de omstreden locatie vanuit ruimtelijke planologische overwegingen geen geschikte locatie zou zijn. Hiervan is naar ons oordeel niet gebleken.

Gelet op het vorenstaande besluiten wij de bedenkingen ongegrond te verklaren.

- 3.5. *Bedenkingen van mw. mr. G.H. Blom van Stichting Rechtsbijstand namens dhr. en mevr. A.G.M. Oomen-Verwijmeren.*

Samenvatting

Door mw. mr. G.H. Blom wordt bezwaar gemaakt tegen de ontwikkelingslocatie (De Neel-Oost) recht tegenover het woonperceel van reclamanten aan de Heisprong 17. Tegenover het perceel worden woningen en de Appolloschool opgericht. Specifiek zijn de bezwaren gericht tegen de te vrezen ontoelaatbare toename van verkeer- en parkeeroverlast en geluidsoverlast. Er is onvoldoende getoetst aan het Besluit Luchtkwaliteit en aan de flora en faunawet. Volgens mw. mr. G.H. Blom betreft de omgeving achter de Schutsestraat 27 en 35 boomrijke gebieden en staan deze gebieden nu kadastraal bekend als 'natuur'.



Nummer

1154783

Beoordeling

Zie voor de beoordeling hetgeen is overwogen onder *Beoordeling* 3.4. Ten aanzien van de aanwezige waardevolle bomen merken wij op dat er in het Streekplan en het Uitwerkingsplan geen natuurwaarden zijn aangegeven voor het betreffende plangebiedje. De gemeente dient bij de verwijdering van de bomen zich te houden aan de Boswet. Onder bepaalde voorwaarden kan een compensatieplicht aan de orde zijn.

Wij achten de bedenkingen ongegrond.

3.6. *Bedenkingen van dhr. R.S. Heetveld.*Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de plaatsing van een brug/oversteek in het verlengde van de Middenakker, haaks op de Heisprong, recht tegenover zijn woonperceel aan de Heisprong 25. In het ontwerp-bestedingsplan was deze oversteek nog niet opgenomen. Hij verwacht een ongewenste toename van geluidhinder en verkeersoverlast.

Beoordeling

De plaatsing van een brug/oversteek in het verlengde van de Middenakker, haaks op de Heisprong zal van invloed zijn op de woongenot en het uitzicht van reclamant. De brug /oversteek zal gebruikt worden voor de ontsluiting van het nieuw uit te werken woongebied (de Neel-Oost). Zoals hierboven eerder overwogen ten aanzien van de nieuwe ontwikkelingen in dit gebied is gesteld dat er geen blijvende rechten ontleend kunnen worden aan de vigerende planologische regeling en het vrije uitzicht. Voor wat betreft de te vrezen toename van geluidhinder en verkeersoverlast merken wij op dat de Heisprong een 30 km-zone betreft. Gelet hierop hoeft er niet gevreesd te worden voor een te grote geluidhinder als gevolg van het verkeer. Daarnaast zal bij de uitwerking van het gebied rekening gehouden kunnen worden met de toename van de verkeersstromen, waarbij bijvoorbeeld de verkeersstromen van en naar de school gescheiden zouden kunnen worden. Indien reclamant vreest dat dit niet voldoende geregeld wordt kan hij in het kader van het Uitwerkingsplan nog voor zijn belangen opkomen.

Wij achten de bedenkingen ongegrond.



3.7. *Bedenkingen van J.P.C. Peemen.*

Nummer

1154783

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaren tegen de bestemmingsplanregeling welke is opgenomen voor het bedrijfsperceel aan de Dennenweg/Heikantsestraat. Deze regeling is in meerdere opzichten te ruim.

Beoordeling

De gemeente heeft voor het betreffende perceel aan de Dennenweg/Heikantsestraat de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' in het plan opgenomen. Reclamant stelt dat dit een te zware bestemming is gelet op de ligging in de woonomgeving en de aard van het bedrijf dat er nu gevestigd is, namelijk een agrarisch technisch hulpbedrijf. Wij merken hierover op dat het bestaande bedrijf positief is bestemd en een agrarisch technisch hulpbedrijf betreft. De opgenomen bestemming 'bedrijfsdoeleinden' voor het betreffende perceel is beperkt tot bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1 en 2 van de VNG- Brochure Bedrijven en Milieuzonering. Op grond van ons provinciaal beleid inzake zuinig ruimtegebruik en onze Beleidsbrief Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen achten wij bedrijven behorende tot de milieucategorie 1 en 2 in de stedelijke regio, waarvan hier sprake is, goed inpasbaar in een woonmilieu of gemengd milieu. Deze bedrijven worden in het algemeen geweerd op een bedrijventerrein. Vanuit deze optiek en het feit dat er een bestaand bedrijf zit achten wij het planologisch aanvaardbaar, dat de gemeente gekozen heeft voor een reguliere bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' ten behoeve van categorie 1 en 2 bedrijven en niet gekozen heeft voor een exact op het thans gevestigde bedrijf toegesneden bestemming. Dit onderdeel achten wij ongegrond. Reclamant heeft vervolgens aangegeven dat de opgenomen wijzigingsbevoegdheid in artikel 19.3 ten behoeve van de wijziging naar 'centrumdoeleinden' niet wenselijk is in een woonomgeving, omdat die ertoe kan leiden dat ter plaatse detailhandel en horecavoorzieningen gevestigd worden. Tijdens de hoorzitting die op 24 april 2006 is gehouden naar aanleiding van de ingediende bedenkingen is namens de gemeente aangevoerd, dat deze wijzigingsbevoegdheid inderdaad niet wenselijk is en is aan ons verzocht hier goedkeuring aan te onthouden. Vanuit stedenbouwkundige optiek achten wij het ook wenselijk dat deze voorzieningen geconcentreerd worden in het centrum van het dorp en niet aan de rand van het dorp. Gelet hierop achten wij dit onderdeel gegrond, zodat wij goedkeuring onthouden aan artikel 19. onder 19.3.



Nummer

1154783

Reclamant stelt dat met een bebouwingspercentage van 80% iedere ruimtelijke kwaliteit verloren gaat en er een volstrekt onacceptabel leefmilieu zal ontstaan. Volgens de gemeente is het bebouwingspercentage van 80% gebaseerd op de meest gangbare situaties in de rest van Breda. Wij achten het percentage wat een maximumpercentage betreft planologisch aanvaardbaar, vanuit ons streven naar zuinig ruimtegebruik. De ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de omgeving dient gewaarborgd te blijven. Het maximaal toe te stane bebouwingspercentage is één van de factoren die daarop van invloed kan zijn, maar dat hoeft niet persé negatief te zijn. Dit onderdeel achten wij daarom ongegrond.

Voor wat betreft de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens heeft de gemeente aangegeven dat dit in het vigerende bestemmingsplan evenmin was opgenomen. Gelet op ons streven naar zuinig ruimtegebruik en het feit dat niet is gebleken dat de huidige regeling tot nu toe tot problemen heeft geleid, zien wij *op zich* geen bezwaar tegen het ontbreken van een dergelijke regeling. Hierbij hebben wij overwogen dat slechts bedrijven behorende tot de categorie 1 en 2 zich mogen vestigen, welke goed inpasbaar (behoren te) zijn in een woonomgeving. Tevens hebben wij overwogen dat zowel aan de zuidzijde als aan de oostzijde van het perceel een strook met de bestemming 'groenvoorziening' is opgenomen.

Reclamant geeft nog aan dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens *juist* nodig is in verband met de aanwezige groenstrook. De gemeente heeft deze groenstrook apart bestemd. Als er sprake is van een groenstrook, zou naar ons oordeel deze strook kunnen bijdragen aan een bepaalde mate van afscheiding en afstand. Wij hebben echter geconstateerd dat in artikel 16 'groenvoorzieningen' onder 16.2 de mogelijkheid is opgenomen om gebouwen op te richten met een bouwhoogte van 3,5 meter en een oppervlakte van 10 m². Dit komt niet overeen met hetgeen in de bestemmingsomschrijving onder 16.1 is opgenomen, omdat daarin niet is opgenomen dat er ook gebouwen kunnen worden opgericht binnen de bestemming. Deze bestemming 'groenvoorziening' biedt gelet op deze regeling geen waarborg dat deze strook onbebouwd zal blijven.

In uw reactie ingevolge artikel 10:30 Awb heeft u aangegeven dat de bebouwingsmogelijkheden gerelateerd dienen te zijn aan de bestemming 'groenvoorziening' en dat het oprichten van bedrijfsbebouwing binnen deze bestemming zeker niet mogelijk is. Wij merken hierover op dat de onderhavige bestemmingsplanregeling juridisch niet houdbaar is, omdat de bouwvoorschriften niet zijn afgestemd op hetgeen waarvoor de gronden bestemd zijn (bestemmingsomschrijving).



Dus ook als onderhavige bedenking niet was ingediend, zouden we aan onderhavige regeling genoemd onder 16.2.1 goedkeuring moeten onthouden.

Gelet hierop achten wij dit onderdeel gegrond, voorzover de bedenking is gericht op het feit dat de groenvoorziening niet toereikend is voor het vrijhouden van een bepaalde afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en onthouden wij goedkeuring aan het bepaalde onder artikel 16 onder 16.2.1.

Ter onderbouwing van zijn standpunten ten aanzien van het bebouwingspercentage en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens heeft reclamant aangevoerd dat bij een x-aantal andere bestemmingsplannen in Breda uitgegaan wordt van een bebouwingspercentage van 70% of minder en er minimaal 2,5 meter afstand wordt aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrens. Wij merken hierover op dat deze bestemmingsplannen dateren van 2002 en langer geleden. Sinds 2002 en de herziening van ons Streekplan is het beleid in toenemende mate gericht op zuinig ruimtegebruik en dienen gemeenten bij de planvorming daar ook rekening mee te houden.

In de bestemmingsplanregeling is in artikel 19.2 aangegeven dat voor het bouwen van gebouwen de bouwhoogte geldt die er nu is voor de bestaande bebouwing. Deze regeling achten wij voldoende concreet. Tenslotte geeft reclamant aan dat in de bestemmingsplanregeling niets geregeld is omtrent de maatvoering van de op te richten dienstwoning. Wij constateren dat in de voorschriften geregeld is dat maximaal één dienstwoning per bedrijf is toegestaan, maar dat er niets geregeld is over de maatvoering hiervan. Dit achten wij in strijd met de rechtszekerheid.

Gelet op het bovenstaande achten wij de bezwaren gedeeltelijk ongegrond en gedeeltelijk gegrond. Gelet op hetgeen wij overwogen hebben besluiten wij goedkeuring te onthouden aan het bepaalde in artikel 19.2 onder d. vanwege het ontbreken van bouwvoorschriften voor het oprichten van een dienstwoning, artikel 19.3 en artikel 16 onder 16.2.1.

3.8. *Bedenkingen van Fam. van Keulen van Es.*

Samenvatting

Zie onder 3.7

Beoordeling

Zie beoordeling onder 3.7.



3.9. *Bedenkingen van A.H.G. Dekkers.*

Nummer

1154783

Samenvatting

Zie onder 3.7

Beoordeling

Zie beoordeling onder 3.7.

3.10. *Bedenkingen van H.H. Emaus.*

Samenvatting

Zie onder 3.7

Beoordeling

Zie beoordeling onder 3.7

3.11. *Bedenkingen van C.A. Vissers-Huybregts*

Samenvatting

Zie onder 3.7

Beoordeling

Zie beoordeling onder 3.7

4. *Beslissing*

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening,

Besluiten:

4.1 goedkeuring te verlenen aan het bestemmingsplan "Korn Prinsenbeek", vastgesteld door de raad van de gemeente Breda op 15 december 2005, behoudens aan de volgende gedeelten van het plan, waaraan goedkeuring wordt onthouden:

A. ten aanzien van de plankaart, het met blauwe lijnen aangegeven plangedeelte;

B. ten aanzien van de planvoorschriften, de volgende bepalingen:

Artikel 5, 5.2.1 onder b 'en horecabedrijven',

Artikel 8 onder 8.1 sub a, b en f, onder 8.2 .1 sub b, 8.2.3 en 8.3,

Artikel 16, 16.2.1,

Artikel 19, 19.2 onder d, 19.3

Nummer
1154783

4.2 de bedenkingen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren en gedeeltelijk niet ontvankelijk te verklaren;

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;

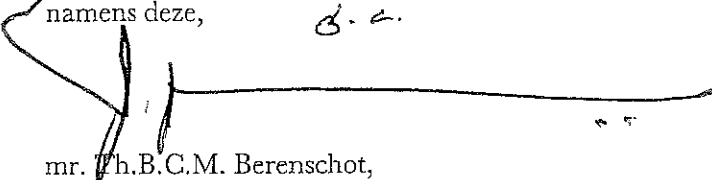
4.4 te bepalen dat er een nieuw plan hoeft te worden vastgesteld.

5. *Bekendmaken en mededeling aan:*

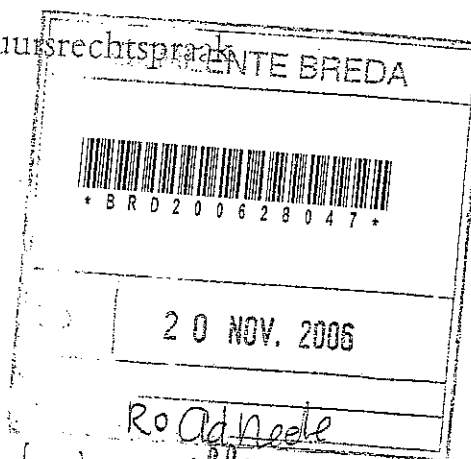
- de raad van de gemeente Breda;
- degenen die bij ons bedenkingen hebben ingediend;
- de Provinciale Planologische Commissie;
- de inspecteur van de Ruimtelijke Ordening te Eindhoven.

's-Hertogenbosch, 25 juli 2006,

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant genomen besluit,
namens deze, *G.C.*


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

RAAD DER GEMEENTE BREDA
Postbus 90156
4800 RH BREDA



Datum
17 november 2006

Ons nummer
200606492/2/R2

Uw kenmerk

Onderwerp
Breda
Bp. Kom Prinsenbeek/Verzoek om
voorlopige voorziening

Behandelend ambtenaar
E.S.W. Wooning
070-4264192

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de Secretaris van de Raad van State,
voor deze,

mr. H.H.C. Visser,
directeur Bestuursrechtspraak

1229511(CAO)

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak van de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op verzoeken om het treffen van een voorlopige voorziening (artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht) in het geding tussen onder meer:

1. de heer en mevrouw Hofkens, wonend te Prinsenbeek,
 2. A.H.G.M. Dekkers, wonend te Prinsenbeek,
- verzoekers,

en

het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 15 december 2005 heeft de gemeenteraad van Breda het bestemmingsplan "Kom Prinsenbeek" vastgesteld.

Bij besluit van 25 juli 2006, kenmerk 1154783/1206970, heeft verweerder beslist over de goedkeuring van het plan.

Tegen dit besluit hebben onder meer verzoekers sub 1 bij brief van 11 september 2006, bij de Raad van State ingekomen op 12 september 2006, en verzoeker sub 2 bij brief van 14 september 2006, bij de Raad van State ingekomen op 15 september 2006, beroep ingesteld. Bij brief van 11 september 2006, bij de Raad van State ingekomen op 12 september 2006, hebben verzoekers sub 1 de Voorzitter verzocht een voorlopige voorziening te treffen. Bij brief van 14 september 2006, bij de Raad van State ingekomen op 15 september 2006, heeft verzoeker sub 2 de Voorzitter verzocht een voorlopige voorziening te treffen.

De Voorzitter heeft de verzoeken ter zitting behandeld op 30 oktober 2006, waar verzoekers sub 1, in persoon en bijgestaan door mr. M.A.M. van Dooren, verzoeker sub 2, in persoon, en verweerder, vertegenwoordigd door mr. A.J.A.M. van de Laar, ambtenaar van de provincie, zijn verschenen. Voorts is als partij gehoord de gemeenteraad van Breda, vertegenwoordigd door A.J.J. Neele, ambtenaar van de gemeente.

2. Overwegingen

2.1. Het oordeel van de Voorzitter heeft een voorlopig karakter en is niet bindend in de bodemprocedure.

2.2. Verzoekers sub 1 stellen dat verweerder ten onrechte goedkeuring heeft verleend aan de bestemming "Woondoeleinden uit te werken" voor de locatie Schutsestraat (Neel-Oost), aangezien voor deze locatie geen verplichting is opgenomen om ruimte te reserveren voor een waterberging. Tevens stellen verzoekers dat de ontsluiting van het perceel Schutsestraat 27 leidt tot een onnodige verzwaring van het recht van overpad/erfdienstbaarheid met betrekking tot hun perceel. Verzoekers verzoeken in zoverre schorsing van het bestreden besluit teneinde onomkeerbare gevolgen van inwerkingtreding van het plan te voorkomen.

2.3. Verzoeker sub 2 stelt dat verweerder ten onrechte goedkeuring heeft verleend aan de herziening van de bestemming van het bedrijventerrein op de hoek Dennenweg/Heikantsestraat, kadastraal bekend E4937, 4936 en 4641 van "Agrarisch-technisch hulpbedrijf" ten behoeve van "Bedrijfsdoeleinden". Binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" zijn bedrijven toegestaan uit categorie 1 en 2 van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering", waardoor een zwaardere ruimtelijke belasting mogelijk is, welke niet wenselijk is in een woonwijk.

Tevens heeft verweerder ten onrechte goedkeuring verleend aan de wijziging van de bestemming van de rondom het bedrijventerrein gelegen groenstrook van "Bos en verspreide houtopstanden" in "Groenvoorzieningen", aangezien deze bestemming het mogelijk maakt dat de dicht op elkaar staande bomen van 10 meter hoog, die het bedrijventerrein thans afscheiden van de woonwijk, worden gekapt.

Verzoeker verzoekt in zoverre schorsing van het bestreden besluit teneinde onomkeerbare gevolgen van inwerkingtreding van het plan te voorkomen.

2.4. De Voorzitter stelt, ten aanzien van het verzoek van verzoekers sub 1 vast dat woningbouw op de locatie Schutsestraat (Neel-Oost) in beginsel pas mogelijk is nadat een bouwaanvraag is ingediend die in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan. Van een dergelijke situatie is geen sprake. Een concreet uitwerkingsplan moet nog worden opgesteld. Ter zitting heeft het college van burgemeester en wethouders overigens aangegeven dat in het ontwerp-uitwerkingsplan een waterberging met een passende capaciteit zal worden opgenomen richting de Heisprong. Gelet hierop hebben verzoekers sub 1 thans geen spoedeisend belang bij het treffen van een voorlopige voorziening. Derhalve dient het verzoek te worden afgewezen.

2.5. Ten aanzien van het verzoek van verzoeker sub 2 overweegt de Voorzitter dat in het bestreden besluit een motivering ontbreekt waarom in het plan is afgeweken van de indicatieve afstand van 30 meter die in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" wordt aangehouden tussen bedrijven in de categorieën 1 en 2 en de gevel van woningen. Een motivering op dit punt lag in de rede, nu de afstand van de gevel van de woning van verzoeker sub 2 tot aan de grens van het bedrijventerrein ongeveer 12,5 meter bedraagt.

2.6. Ten aanzien van de bestemming "Groenvoorzieningen" staat vast dat deze bestemming naast groenvoorzieningen onder meer ook speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, toelaat. De Voorzitter sluit niet op voorhand uit dat deze bestemming een verslechtering van het woon- en leefklimaat van de bewoners van de aangrenzende percelen meebrengt, indien de afschermende functie van de aanwezige bomen in de groenstrook verdwijnt om plaats te maken voor andere voorzieningen.

2.7. Teneinde onomkeerbare gevolgen van inwerkingtreding van het plan te voorkomen acht de Voorzitter termen aanwezig voor het treffen van de navolgende voorlopige voorziening.

2.8. Ten aanzien van verzoekers sub 1 bestaat voor een proceskostenveroordeling geen aanleiding. Ten aanzien van verzoeker sub 2 is van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen niet gebleken.

3. Beslissing

De Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. wijst het verzoek van verzoekers sub 1 af;
- II. schorst bij wijze van voorlopige voorziening het besluit van het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant van 25 juli 2006, kenmerk 1154783/1206970, voor zover daarbij goedkeuring is verleend aan het plandeel met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" voor een strook van 30 meter, gemeten vanaf de gevel van de woning van verzoeker sub 2 aan de Beeksestraat 107 te Prinsenbeek, alsmede het plandeel met de bestemming "Groenvoorzieningen", gelegen rondom het bedrijventerrein op de hoek Dennenweg/Heikantsestraat, één en ander zoals nader is aangegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart I;
- III. wijst het verzoek van verzoeker sub 2 voor het overige af;
- IV. gelast dat het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant aan verzoeker sub 2 het door hem voor de behandeling van het verzoek betaalde griffierecht ten bedrage van € 141,00 (zegge: honderdeenenvertig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. R.J. Hoekstra, als Voorzitter, in tegenwoordigheid van mr. P.J.A.M. Broekman, ambtenaar van Staat.

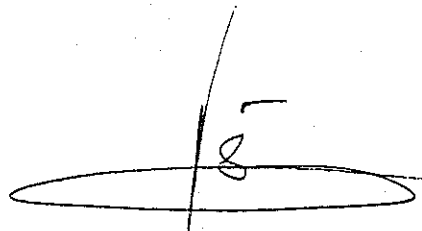
w.g. Hoekstra
Voorzitter

w.g. Broekman
ambtenaar van Staat

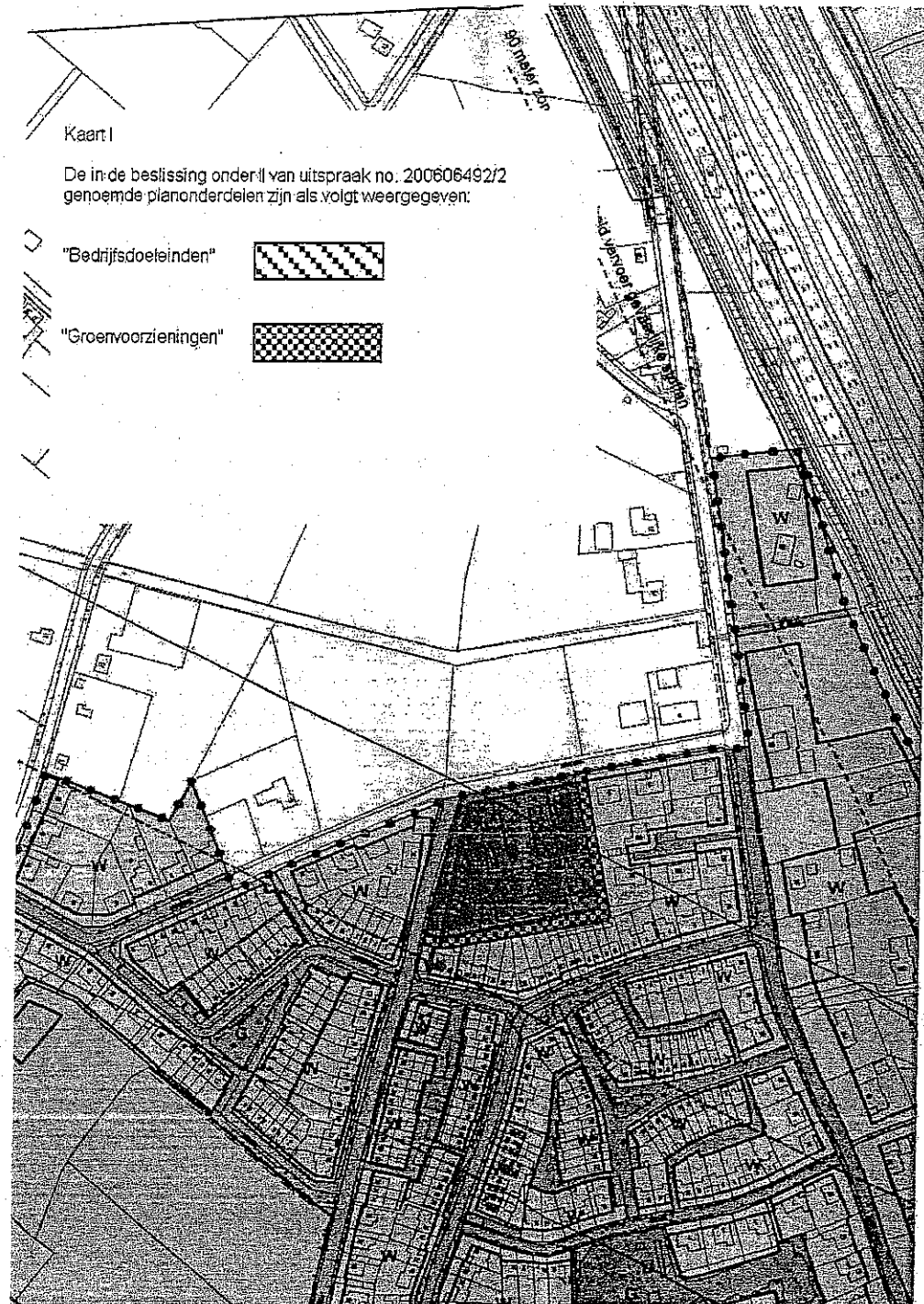
Uitgesproken in het openbaar op 17 november 2006

12-521.

Voor eensluidend afschrift,
de Secretaris van de Raad van State,
voor deze,



mr. H.H.C. Visser,
directeur Bestuursrechtspraak



AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. het college van burgemeester en wethouders van Breda,
 2. A.J. Hofkens en M.A.G.T. Hofkens-van Steen, wonend te Prinsenbeek, gemeente Breda,
 3. G.J. de Ron en anderen, wonend te Prinsenbeek, gemeente Breda,
 4. A.H.G.M. Dekkers, wonend te Prinsenbeek, gemeente Breda,
 5. R.J. Treebus en M.L. Treebus-Delemarre, wonend te Prinsenbeek, gemeente Breda,
- appellanten,

en

het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 15 december 2005 heeft de gemeenteraad van Breda het bestemmingsplan "Kom Prinsenbeek" vastgesteld.

Verweerder heeft bij zijn besluit van 25 juli 2006, kenmerk 1154783, beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan.

Tegen dit besluit hebben het college van burgemeester en wethouders van Breda bij brief van 31 augustus 2006, bij de Raad van State ingekomen op 4 september 2006, A.J. Hofkens en M.A.G.T. Hofkens-van Steen bij brief van 11 september 2006, bij de Raad van State ingekomen op 12 september 2006, G.J. de Ron en anderen bij brief van 12 september 2006, bij de Raad van State ingekomen op 15 september 2006, A.H.G.M. Dekkers bij brief van 14 september 2006, bij de Raad van State ingekomen op 15 september 2006, en R.J. Treebus en M.L. Treebus-Delemarre bij brief van 19 september 2006, bij de Raad van State ingekomen op 20 september 2006, beroep ingesteld.

Verweerder heeft geen verweerschrift ingediend.

De Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening heeft een deskundigenbericht uitgebracht, gedateerd 8 juni 2007. Partijen zijn in de gelegenheid gesteld daarop te reageren.

Voor afloop van het vooronderzoek zijn nadere stukken ontvangen van de gemeenteraad. Deze zijn aan de andere partijen toegezonden.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 10 december 2007, waar het college van burgemeester en wethouders van Breda, vertegenwoordigd door A.J.J. Neele, ambtenaar van de gemeente, A.J. Hofkens en M.A.G.T. Hofkens-van Steen, in persoon en bijgestaan door mr. M.A.M. van Dooren, advocaat te Breda, G.J. de Ron en anderen, in de persoon van S. Verbaarschott, A.H.G.M. Dekkers, in persoon, en verweerder, vertegenwoordigd door mr. G.C. Toenbreker, ambtenaar van de provincie, zijn verschenen. Voorts is als partij gehoord de gemeenteraad, vertegenwoordigd door A.J.J. Neele, ambtenaar van de gemeente. R.J. Treebus en M.L. Treebus-Delemarre zijn zonder bericht niet verschenen.

2. Overwegingen

Toetsingskader

2.1. Ingevolge artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, gelezen in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht, rust op verweerder de taak om – in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen – te onderzoeken of het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient hij rekening te houden met de aan de gemeenteraad toekomende vrijheid om bestemmingen

aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast heeft verweerder er op toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

Onthouding van goedkeuring aan de zinsnede 'en horecabedrijven' in artikel 5.2.1, onder b, van de planvoorschriften

2.2. Verweerder heeft zich op het standpunt gesteld dat de gemeenteraad onvoldoende heeft gemotiveerd waarom in het plan de uitbreiding van horecavestigingen voor gronden met de bestemming "Centrumdoeleinden -C-" is uitgesloten. Gelet hierop heeft hij goedkeuring onthouden aan de woorden "en horecabedrijven" in artikel 5.2.1, onder b, van de planvoorschriften.

2.2.1. Het college van burgemeester en wethouders van Breda stelt dat ten gevolge van het besluit op dit punt horecabedrijven nu ongeclausuleerd zijn toegestaan op gronden met de bestemming "Centrumdoeleinden -C-", hetgeen nadelige gevolgen kan hebben voor onder meer de openbare orde en de veiligheid.

2.2.2. Ingevolge artikel 5.1 van de planvoorschriften zijn de op de plankaart voor "Centrumdoeleinden -C-" aangewezen gronden bestemd voor: [...]

b. gebouwen uitsluitend op de begane grond ten behoeve van:

1. detailhandel;
 2. horecavoorzieningen;
 3. dienstverlenende voorzieningen
- [...].

In artikel 5.2.1, onder b, van de planvoorschriften is bepaald dat het aantal supermarkten en horecabedrijven niet mag worden uitgebreid, tenzij buiten het gebied met deze bestemming een dergelijke vestiging verdwijnt; overige detailhandelvevestigingen toegestaan tot maximaal 200 m² bvo per vestiging.

2.2.2.1. De gemeenteraad heeft ten aanzien van de vestigingsmogelijkheden voor horecabedrijven verwezen naar het vastgestelde horecabeleidsplan voor de gemeente Breda. In de geactualiseerde versie van dit plan van maart 2005 is over het horecabeleid voor wijken/dorpen vermeld dat het horecabeleid dient te worden ingepast in het totale voorzieningenbeleid voor de dorpen, op basis van de per dorp opgestelde/ op te stellen geïntegreerde visie op bij betreffende het dorp passende en verantwoorde verzorgingsstructuur, dat wil zeggen horecaontwikkeling afstemmen op werkelijke lokale behoefte en horecaontwikkeling in combinatie met overige voorzieningen.

De gemeenteraad heeft de keuze om uitbreiding van het aantal horecabedrijven voor de kern Prinsenbeek niet toe te staan niet toereikend beargumenteerd. De enkele stelling dat uitbreiding van het aantal horecagelegenheden nadelige gevolgen kan hebben voor de openbare orde en de veiligheid is in dit verband onvoldoende. Gelet hierop heeft verweerder in redelijkheid het standpunt kunnen innemen dat onvoldoende is gemotiveerd waarom in het plan voor gronden met de bestemming

"Centrumdoeleinden -C-" uitbreiding van het aantal horecavestigingen dient te worden uitgesloten.

Verweerder heeft echter slechts goedkeuring onthouden aan de woorden "en horecabedrijven" in artikel 5.2.1, onder b, van de planvoorschriften. Ingevolge artikel 10:29, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht kan een besluit alleen dan gedeeltelijk worden goedgekeurd indien gedeeltelijke inwerkingtreding strookt met de aard en inhoud van het besluit. Door in dit verband slechts goedkeuring te onthouden aan de woorden "en horecabedrijven" in de bouwvoorschriften opgenomen in artikel 5.2.1, onder b, van de planvoorschriften zonder daarbij tevens goedkeuring te onthouden aan de in de bestemmingsomschrijving in artikel 5.1, onder b, sub 2, van de planvoorschriften opgenomen mogelijkheid om de gronden met de bestemming "Centrumdoeleinden -C-" te gebruiken voor horecavoorzieningen kan een plan in werking treden dat het mogelijk maakt dat op de gronden met de bestemming "Centrumdoeleinden -C-" ongelimiteerd horecavoorzieningen zijn toegelaten. Gedeeltelijke inwerkingtreding van het plan op dit punt strookt derhalve niet met de aard en inhoud van het besluit. Het beroep van het college van burgemeester en wethouders van Breda is in zoverre gegrond, zodat het bestreden besluit voor zover het betreft de goedkeuring van artikel 5.1, onder b, sub 2, van de planvoorschriften wegens strijd met artikel 10:29 van de Awb dient te worden vernietigd. In de omstandigheden van het geval ziet de Afdeling aanleiding om goedkeuring te onthouden aan dit planonderdeel.

Onthouding van goedkeuring aan artikel 8.1, onder a, b en f, artikel 8.2.1, onder b, artikel 8.2.3. en artikel 8.3 van de planvoorschriften

2.3. Verweerder heeft zich op het standpunt gesteld dat het plan voor gronden met de bestemming "Bedrijventerrein -BT-" bedrijven uit de milieucategorie 1 en 2 en dienstwoningen toelaat, hetgeen in strijd is met het provinciale beleid, neergelegd in het streekplan "Noord-Brabant 2002; Brabant in Balans" (hierna: het streekplan) en de beleidsbrief "Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen" (hierna: de beleidsbrief). Gelet hierop heeft hij goedkeuring onthouden aan artikel 8.1, onder a, b en f, artikel 8.2.1, onder b, artikel 8.2.3 en artikel 8.3 van de planvoorschriften.

2.3.1. Het college van burgemeester en wethouders van Breda stelt dat verweerder ten onrechte goedkeuring aan de voornoemde planonderdelen heeft onthouden. Het college wijst op het specifieke karakter van de in geding zijnde gronden zijnde, bestaande, kleinschalige bedrijventerreinen voor lokale bedrijvigheid met vele bedrijfswoningen direct grenzend aan een groter woongebied.

2.3.2. In het plan is aan gronden aan de noordwestzijde en zuidoostzijde van het plangebied de bestemming "Bedrijventerrein -BT-" toegekend. Ingevolge artikel 8.1 van de planvoorschriften zijn de gronden daarmee bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 met de daarbij behorende:

- b. dienstwoningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. erven;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. dienstwoningen.

In artikel 8.2.1, onder b, van de planvoorschriften is bepaald dat per bedrijfsvestiging één dienstwoning is toegestaan.

Artikel 8.2.3 bevat bepalingen voor het bouwen van dienstwoningen.

Ingevolge artikel 8.3 kan het college van burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 8.1, onder a, en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2.

2.3.2.1. In het streekplan is als één van de vijf leidende ruimtelijke principes zuinig ruimtegebruik genoemd.

Op 20 juli 2004 heeft verweerder de beleidsbrief vastgesteld. Hierin is een verdere invulling gegeven aan het beleid inzake zuinig ruimtegebruik. In de beleidsbrief is aangegeven, voor zover hier van belang: "De uitgeefbare ruimte op bedrijventerreinen dient in het algemeen beschikbaar te zijn voor bedrijfsactiviteiten die vanwege hun milieuhinder, hun omvang en/of hun verkeersaantrekkende werking niet in een (gemengde) woonomgeving passen. Uit oogpunt van zuinig ruimtegebruik moet oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen worden voorkomen. De bedrijventerreinen moeten passend zijn in de omgeving. De volgende activiteiten zijn goed inpasbaar in een woonmilieu of gemengd milieu en worden in het algemeen geweerd op een bedrijventerrein:

- in een stedelijke regio, bedrijven behorend tot de milieucategorie 1 en 2;
- in een landelijke regio, bedrijven behorend tot de milieucategorie 1;
- bedrijfswoningen;
- zelfstandige kantooractiviteiten;
- voorzieningen (inclusief detailhandel), voor zover niet gerelateerd aan het bedrijventerrein."

2.3.2.2. Het plan is niet in overeenstemming met het voornoemde beleid, doordat het voor gronden in het stedelijk gebied met de bestemming "Bedrijventerrein -BT-" voorziet in bedrijven behorend tot de milieucategorie 1 en 2 en dienstwoningen. In het onderhavige geval doen zich echter bijzondere omstandigheden voor. De gemeenteraad heeft de bestemming "Bedrijventerrein -BT-" toegekend aan gronden waarop uitsluitend bedrijven zijn gevestigd uit de milieucategorie 1 en 2 en waarop zich veel bedrijfswoningen bevinden. Niet aannemelijk is geworden dat, wanneer het plan dit zou toestaan, bedrijven uit de milieucategorie 3 en 4 zich hier zouden vestigen, gezien de nabijheid van woonbebouwing ter plaatse. Verweerder heeft niet gezien of deze omstandigheden aanleiding geven een uitzondering te maken op dit beleid.

2.3.3. De conclusie is dat hetgeen het college van burgemeester en wethouders van Breda heeft aangevoerd aanleiding geeft voor het oordeel dat het bestreden besluit is genomen in strijd met de bij het voorbereiden

van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het beroep van het college van burgemeester en wethouders van Breda is in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient op dit punt wegens strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht te worden vernietigd.

Onthouding van goedkeuring aan artikel 16.2.1 van de planvoorschriften

2.4. Verweerder heeft artikel 16.2.1 van de planvoorschriften in strijd met een goede ruimtelijke ordening geacht en heeft daaraan goedkeuring onthouden. Volgens hem zijn de in dit artikellid opgenomen bouwvoorschriften niet afgestemd op hetgeen waarvoor de gronden zijn bestemd.

2.4.1. Het college van burgemeester en wethouders van Breda stelt dat verweerder ten onrechte goedkeuring heeft onthouden aan artikel 16.2.1 van de planvoorschriften. Volgens het college is verweerder voorbijgegaan aan het feit dat dit voorschrift slechts betrekking heeft op aan de bestemming "Groenvoorzieningen -G-" gerelateerde bebouwing. Door het besluit van verweerder op dit punt worden de bestaande speelvoorzieningen en andere bouwwerken op gronden met de bestemming "Groenvoorzieningen -G-" ten onrechte onder het overgangsrecht gebracht, aldus het college van burgemeester en wethouders van Breda.

2.4.2. Ingevolge artikel 16.1 van de planvoorschriften zijn de op de plankaart als "Groenvoorzieningen -G-" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen en zitgelegenheden;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals onder andere waterlopen en waterpartijen;
- d. verhardingen voor fiets- of voetpaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In artikel 16.2.1 van de planvoorschriften is bepaald dat op of in deze gronden ten behoeve van de bestemming gebouwen mogen worden gebouwd, mits:

- a. bouwhoogte: maximaal 3,5 meter;
- b. oppervlakte: maximaal 10 m².

2.4.2.1. Op basis van de bestemmingsomschrijving in artikel 16.1 van de planvoorschriften zijn gebouwen op gronden met de bestemming "Groenvoorzieningen -G-" niet toegestaan. Verweerder heeft terecht geconstateerd dat de in artikel 16.2.1 opgenomen bouwvoorschriften voor het bouwen van gebouwen niet overeenstemmen met deze bestemmingsomschrijving. Het betoog van het college van burgemeester en wethouders dat de onthouding van goedkeuring aan dit planvoorschrift met zich brengt dat speelvoorzieningen en andere bouwwerken onder het overgangsrecht vallen, mist feitelijke grondslag. Immers op basis van de bestemmingsomschrijving in artikel 16.1 van de planvoorschriften zijn speelvoorzieningen en andere bouwwerken op de gronden met de bestemming "Groenvoorzieningen -G-" wel toegestaan en zijn in de

bouwvoorschriften opgenomen in artikel 16.2.2 hieromtrent nadere regels gesteld.

2.4.3. De conclusie is dat hetgeen het college van burgemeester en wethouders van Breda heeft aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat verweerder zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan op dit punt in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep van het college van burgemeester en wethouders is op dit punt ongegrond.

Het besluit omtrent goedkeuring van het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden uit te werken locatie a -WU(a)-"

2.5. Verweerder heeft in de bedenkingen van A.J. Hofkens en M.A.G.T. Hofkens-van Steen omtrent de waterhuishouding aanleiding gezien goedkeuring te onthouden aan het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden uit te werken locatie a -WU(a)-" wat betreft de gronden achter Schutsestraat 27 wegens strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Hij heeft in het bestreden besluit het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden uit te werken locatie a -WU(a)-" voor het overige goedgekeurd. Het college van burgemeester en wethouders van Breda, A.J. Hofkens en M.A.G.T. Hofkens-van Steen, G.J. de Ron en anderen en R.J. Treebus en M.L. Treebus-Delemarre hebben tegen het besluit op dit punt verschillende bezwaren aangevoerd die hierna afzonderlijk zullen worden besproken.

2.6. Het college van burgemeester en wethouders van Breda en R.J. Treebus en M.L. Treebus-Delemarre stellen dat verweerder ten onrechte goedkeuring heeft onthouden aan het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden uit te werken locatie a -WU(a)-" wat betreft de gronden achter Schutsestraat 27. Het college van burgemeester en wethouders van Breda betoogt in dit verband dat verweerder geheel voorbij is gegaan aan het gegeven dat door het gemeentebestuur de waterproblemen bij de woning van A.J. Hofkens en M.A.G.T. Hofkens-van Steen zijn erkend, er inmiddels een schadevergoeding is uitgekeerd voor de indertijd geleden schade en dat in het kader van de uitwerking van het gebied met het Waterschap overleg moet plaatsvinden over de te nemen maatregelen inzake waterberging. R.J. Treebus en M.L. Treebus-Delemarre stellen dat verweerder de bezwaren van A.J. Hofkens en M.A.G.T. Hofkens-van Steen met betrekking tot de waterhuishouding verkeerd hebben beoordeeld, nu deze niet specifiek zagen op het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden uit te werken locatie a -WU(a)-" wat betreft de gronden achter Schutsestraat 27. Verder zijn volgens hen de gronden achter de Schutsestraat 27 niet de oorzaak van de wateroverlast van A.J. Hofkens en M.A.G.T. Hofkens-van Steen. A.J. Hofkens en M.A.G.T. Hofkens-van Steen stellen dat verweerder hun bedenkingen met betrekking tot de waterhuishouding te beperkt hebben geïnterpreteerd. Deze zijn gericht op het plandeel met de bestemming

"Woondoeleinden uit te werken locatie a -WU (a)-" en niet uitsluitend op het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden uit te werken locatie a -WU (a)-" wat betreft gronden achter de Schutsestraat 27, aldus A.J. Hofkens en M.A.G.T. Hofkens-van Steen.

G.J. de Ron en anderen stellen dat verweerder, na te hebben geconcludeerd dat de waterhuishouding voor de uit te werken locatie a niet afdoende is geregeld, niet heeft kunnen volstaan met het onthouden van goedkeuring aan het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden uit te werken locatie a -WU (a)-" wat betreft de gronden achter de Schutsestraat 27, maar goedkeuring had moeten onthouden aan het gehele plandeel met de bestemming "Woondoeleinden uit te werken locatie a -WU (a)-".

2.6.1. In het plan is aan gronden gelegen tussen de Schutsestraat en de Heisprong, ook wel Neel Oost genoemd, waaronder de gronden van R.J. Treebus en M.L. Treebus-Delemarre achter de Schutsestraat 27, de bestemming "Woondoeleinden uit te werken locatie a -WU(a)-" toegekend. Ingevolge artikel 4.1 van de planvoorschriften zijn de gronden daarmee bestemd voor:

- a. wonen;
- b. maatschappelijke doeleinden;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. woonstraten en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. waterlopen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In artikel 4.2 van de planvoorschriften is - voor zover hier van belang - bepaald dat het college van burgemeester en wethouders de in artikel 4.1 omschreven bestemming uitwerkt met inachtneming van de volgende regels: Locatie a: Schutsestraat (Neel Oost)

- a. bestemd voor de bouw van een- en meergezinswoningen;
- b. ontsluiting plangebied niet rechtstreeks op Schutsestraat;
- c. binnen het plangebied dient de mogelijkheid te zijn een school te bouwen;
- d. bouwhoogte maximaal 10 meter.

2.6.1.1. A.J. Hofkens en M.A.G.T. Hofkens-van Steen wonen aan de Schutsestraat 29, in de nabijheid van de in geding zijn gronden. Onbestreden is dat hun perceel laag is gelegen en zij in het verleden wateroverlast hebben ondervonden door de uitvoering van plannen in de omgeving van hun woning.

2.6.1.2. Verweerder heeft de in de plantoelichting opgenomen waterparagraaf beoordeeld en akkoord bevonden.

In het bedenkingengeschrift hebben A.J. Hofkens en M.A.G.T. Hofkens-van Steen zich gericht tegen het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden uit te werken locatie a -WU(a)-" en de bezwaren met betrekking tot de waterhuishouding die zij daarin hebben geuit kunnen aan dit plandeel worden toegerekend. Verweerder heeft naar

aanleiding van deze bedenkingen terecht geconstateerd dat de in het plan opgenomen uitwerkingsregels voor de gronden met de bestemming "Woondoeleinden uit te werken locatie a -WU(a)-" geen regels bevatten voor waterberging. De Afdeling acht het standpunt van verweerder dat dit gemis gelet op de voorgeschiedenis onzorgvuldig is, maar dat hieraan gelet op de bij het verwezenlijken van het plandeel betrokken belangen en de omstandigheid dat het plan niet in de weg staat aan het feit dat bij het uitwerkingsplan de nodige maatregelen omtrent de waterhuishouding kunnen worden getroffen, geen verdere consequenties moeten worden verbonden dan strikt noodzakelijk, niet onredelijk. Gelet op het feit dat het perceel van A.J. Hofkens en M.A.G.T. Hofkens-van Steen een risicovol perceel is voor wateroverlast en de gronden achter de Schutsestraat 27 de enige gronden met de bestemming "Woondoeleinden uit te werken locatie a -WU(a)-" en de aanduiding "bouwvlak" zijn die hieraan direct grenzen en de bedenkingen van A.J. Hofkens en M.A.G.T. Hofkens-van Steen zich ook specifiek richten op dit perceel, heeft verweerder zich op goede gronden op het standpunt gesteld dat een bepaling in de uitwerkingsregels omtrent de waterhuishouding voor het perceel achter Schutsestraat 27 niet gemist kan worden, doch hij heeft de onthouding van goedkeuring vanwege de wateraspecten tot het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden uit te werken locatie a -WU(a)-" wat betreft de gronden achter de Schutsestraat 27 kunnen beperken.

2.7. G.J. de Ron en anderen stellen dat het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden uit te werken locatie a -WU(a)-" in strijd is met het rood-met groen beleid uit het streekplan en het Uitwerkingsplan Stedelijke regio Breda-Tilburg.

2.7.1. In het streekplan is het volgende omtrent rood-met-groen beleid opgenomen:

"De uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Wanneer uitbreiding onontkoombaar is, moet deze gepaard gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied (rood-met-groen). In de uitwerkingsplannen voor de stedelijke en de landelijke regio's moet hieraan concreet invulling worden gegeven."

In het Uitwerkingsplan Stedelijke regio Breda-Tilburg is dit beleid nader uitgewerkt en wel als volgt: "Voor alle uitbreidingsplannen voor wonen en bedrijventerreinontwikkelingen, dus ook de kleinere die niet als programma elementen op de kaart zijn aangeduid, zal met ingang van 1 juli 2005 inzichtelijk moeten zijn hoe de realisering ervan gepaard gaat met kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied. Wij staan hierbij een eenvoudig systeem voor waarbij het uitgangspunt is dat in de grondprijs voor stedelijke uitbreidingsplannen een bedrag wordt opgenomen dat hiervoor bestemd wordt. Over dit principe gaan wij in overleg met de gemeenten in het kader van het regionale planningsoverleg. Als de gemeenten de rood-met-groen koppeling op een andere wijze willen regelen, dan staan wij daar open voor. De voor de regio meest geschikte wijze van vormgeven van de rood-met-groen koppeling wordt in een afspraak tussen het college van gedeputeerde staten en de gemeente/regio vastgelegd. Tot

dat moment geldt het uitgangspunt zoals dat in de eerste alinea is verwoord."

2.7.1.1. Onbestreden is dat het plan op dit punt uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag mogelijk maakt dat ten koste gaat van het buitengebied. De gemeenteraad heeft toegezegd dat de gemeenteraad vooruitlopend op de gemeentelijke uitwerking van het rood-met-groen beleid voor de onderhavige uitbreidingslocatie € 1,5 per m² zal besteden aan de aankoop en inrichting van gronden in het project de "Groene Schakel". Gelet hierop is het standpunt van verweerder juist dat het plan op dit punt niet in strijd is met het rood-met-groen-beleid uit het streekplan en de uitwerking daarvan in het Uitwerkingsplan Stedelijke regio Breda-Tilburg.

2.8. G.J. de Ron en anderen stellen dat het plan op dit punt tot een aantasting van de ter plaatse voorkomende faunawaarden, waaronder de Vlaamse gaai, egels en vleermuizen, leidt.

2.8.1. Appellanten hebben geen gegevens overgelegd die een begin van bewijs leveren dat zich ter plaatse te beschermen diersoorten bevinden. De enkele stelling dat zij ter plaatse geregeld de Vlaamse gaai, egels en vleermuizen zien is daarvoor onvoldoende.

Hetgeen A.J. Hofkens en M.A.G.T. Hofkens-van Steen en G.J. de Ron en anderen hebben aangevoerd met betrekking tot de faunawaarden treft dan ook geen doel.

2.9. G.J. de Ron en anderen vrezen voor een ernstige aantasting van hun woon- en leefklimaat.

2.9.1. De afstand van de woningen van appellanten tot de gronden met de bestemming "Woondoeleinden uit te werken locatie a -WU (a)" en de aanduiding "bouwvlak" bedraagt minimaal 37,5 meter. Verweerder heeft derhalve in redelijkheid het standpunt kunnen innemen dat het woon- en leefklimaat van appellanten niet ernstig zal worden aangetast.

Hetgeen A.J. Hofkens en M.A.G.T. Hofkens-van Steen en G.J. de Ron en anderen hebben aangevoerd met betrekking tot het woon- en leefklimaat treft dan ook geen doel.

2.10. A.J. Hofkens en M.A.G.T. Hofkens-van Steen stellen dat de bereikbaarheid van hun perceel aan de Schutsestraat 29 onvoldoende is gewaarborgd. In dit verband wijzen zij er op dat door de voorziene bebouwing het recht op een uitweg ten behoeve van hun eigen perceel onnodig wordt verzwaard.

2.10.1. De Afdeling stelt vast dat de voor "Woondoeleinden uit te werken locatie a -WU (a)-" aangewezen gronden onder meer zijn bestemd voor woonstraten en paden. Ingevolge artikel 4.2, aanhef en onder locatie a: Schutsestraat (Neel Oost), sub a van de planvoorschriften dient het college van burgemeester en wethouders bij de uitwerking in acht te nemen dat de ontsluiting van het plangebied niet rechtstreeks op de Schutsestraat plaatsvindt. Het plan maakt derhalve een ontsluiting van de woning van A.J. Hofkens en M.A.G.T. Hofkens-van Steen mogelijk, zij het dat deze niet

rechtstreeks op de Schutsestraat mag plaatsvinden. De gemeenteraad heeft ter zitting toegezegd dat het uitwerkingsplan zal voorzien in een openbaar toegankelijke ontsluitingsweg voor de woning van A.J. Hofkens en M.A.G.T. Hofkens-van Steen die zal worden aangesloten op de Heisprong. Hetgeen A.J. Hofkens en M.A.G.T. Hofkens-van Steen hebben aangevoerd met betrekking tot de bereikbaarheid treft dan ook geen doel.

2.11. G.J. de Ron en anderen stellen dat de beoogde school niet in een behoefte voorziet, aangezien de Apolloschool die men ter plaatse voor ogen heeft al drie jaren niet voldoet aan het wettelijk vastgestelde minimum aantal leerlingen.

2.11.1. De Afdeling stelt vast dat de voor "Woondoeleinden uit te werken locatie a -WU (a)-" aangewezen gronden onder meer zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden. In artikel 4.2, aanhef en onder locatie a: Schutsestraat (Neel Oost), sub b van de planvoorschriften is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders bij de uitwerking in acht dient te nemen dat binnen het plangebied de mogelijkheid dient te zijn een school te bouwen. Het plan maakt derhalve op dit punt ter plaatse een school mogelijk. Uit de plantoelichting blijkt dat de gemeenteraad voor ogen heeft de Apolloschool, die thans nog aan de Schoolstraat is gevestigd, naar de in geding zijnde gronden te verplaatsen. Namens de gemeenteraad is ter zitting onderbouwd gesteld dat de verwachting is dat de Apolloschool voor de komende jaren levensvatbaar is. Appellanten hebben geen feiten of omstandigheden aangevoerd waaruit blijkt dat die verwachting niet gerechtvaardigd is. Hetgeen G.J. de Ron en anderen hebben aangevoerd met betrekking tot de behoefte treft dan ook geen doel.

2.12. G.J. de Ron en anderen vrezen voor gevaarlijke verkeerssituaties.

2.12.1. In het kader van de voorbereiding van het plan is namens de gemeenteraad onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit. Het betreft het onderzoek "Bestemmingsplan Prinsenbeek, luchtkwaliteitsonderzoek" van 2 november 2005 van DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. (hierna: het luchtkwaliteitsonderzoek). In dit onderzoek is een inschatting gemaakt van het aantal verkeersbewegingen dat het plan op dit punt met zich brengt. In het deskundigenbericht is gesteld dat het aantal verkeersbewegingen waarmee in het luchtkwaliteitsonderzoek rekening is gehouden te laag is. De Afdeling ziet geen reden dit standpunt niet te volgen. De Afdeling overweegt in dit verband dat bij de berekeningen onder meer is uitgegaan van kencijfers voor gewone scholen. De beoogde Apolloschool betreft echter een zogenaamde Daltonschool. Niet onaannemelijk is dat een dergelijke vorm van onderwijs een grotere aantrekkingskracht op leerlingen uit de regio zal uitoefenen dan een gewone school en dat dit meer autoverkeer tot gevolg zal hebben. Appellanten hebben dan ook terecht gesteld dat onvoldoende onderzoek is uitgevoerd naar het aantal te verwachten verkeersbewegingen. Gezien de totale hoeveelheid verkeersbewegingen in het plangebied acht de Afdeling het echter niet aannemelijk dat de onderschatting van de verkeersintensiteiten zodanig zal zijn dat ook na correctie hiervan de verkeersveiligheid in het uitwerkingsplan niet gegarandeerd kan worden.

Hetgeen G.J. de Ron en anderen hebben aangevoerd omtrent gevaarlijke verkeerssituaties kan niet slagen.

2.13. G.J. de Ron en anderen stellen dat het plan op dit punt in strijd is met het Besluit luchtkwaliteit 2005 (hierna: het Blk 2005). Volgens hen kleven er aan het verrichte luchtkwaliteitsonderzoek de nodige gebreken.

2.13.1. Ingevolge artikel 7, eerste lid, van het Blk 2005, nemen bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden dan wel bij de toepassingen van wettelijke voorschriften die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, de in paragraaf 2 genoemde grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en zwevende deeltjes (PM10) in acht.

Ingevolge artikel 7, derde lid, van het Blk 2005, kunnen bestuursorganen de bevoegdheden, bedoeld in het eerste lid, in afwijking van dat lid mede uitoefenen indien:

- a. de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- b. bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de desbetreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert.

Ingevolge artikel 15, eerste lid, van het Blk 2005, geldt voor stikstofdioxide een grenswaarde van 40 microgram per m³ als jaargemiddelde concentratie, uiterlijk op 1 januari 2010.

Ingevolge artikel 20 van het Blk 2005, geldt voor zwevende deeltjes (PM10) een grenswaarde van 40 microgram per m³ als jaargemiddelde concentratie en een grenswaarde van 50 microgram per m³ als vierentwintig-uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal vijfendertig maal per kalenderjaar mag worden overschreden.

2.13.2. In het luchtkwaliteitsonderzoek zijn de ontwikkelingslocaties De Tuintjes, Neel Oost, Neel West en Westrik afzonderlijk op gevolgen voor de luchtkwaliteit onderzocht. Ten aanzien van Neel Oost, de in geding zijnde gronden, is in het onderzoek geconcludeerd dat langs de Heisprong aan de normen voor de luchtkwaliteit wordt voldaan en dat langs de Schutsestraat de grenswaarden van de vierentwintig-uurgemiddelde concentratie weliswaar vaker worden overschreven dan het Blk 2005 toestaat, maar wordt tevens geconcludeerd dat het plan op dit punt ten opzichte van de autonome situatie geen verslechtering met zich brengt. In aanmerking genomen hetgeen in overweging 2.12.1. is overwogen, is de Afdeling van oordeel dat in het onderzoek het aantal te verwachten verkeersbewegingen onvoldoende zorgvuldig is ingeschat. Volgens het deskundigenbericht is in het onderzoek voorts met een te lage bomenfactor gerekend. Verder is niet het effect op de luchtkwaliteit als gevolg van de cumulatie van verkeer van Neel Oost en Neel West berekend, terwijl een dergelijke berekening gezien de ligging van de gebieden voor de hand had gelegen. Voorts is met het onderzoek onvoldoende inzichtelijk gemaakt wat de exacte bijdrage aan de emissie is, aangezien de resultaten van de berekeningen zijn afgerond op gehele getallen, aldus het deskundigenbericht.

De Afdeling ziet gelet op het voorgaande aanleiding om te oordelen dat in het kader van de voorbereiding van het plan onvoldoende zorgvuldig onderzoek is verricht naar de effecten van het plandeel op de luchtkwaliteit. Tot een vernietiging op dit punt leidt dit echter niet. Daartoe overweegt zij als volgt. Op 1 juni 2007 is het onderzoek "Bestemmingsplan Prinsenbeek, update onderzoek naar de luchtkwaliteit" uitgebracht. In dit onderzoek is uitgegaan van de verwezenlijking van 65 woningen en één school. Uit de rekenresultaten blijkt dat de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide in de situatie met plan voor de Schutsestraat in respectievelijk 2007, 2010 en 2020 30, 26 en 19 microgram per m³ bedraagt en voor de Heisprong in de situatie met plan in respectievelijk 2007, 2010 en 2020 27, 23 en 16 microgram per m³. De jaargemiddelde concentratie zwevende deeltjes is in de situatie met plan voor zowel de Schutsestraat als Heisprong voor 2007, 2010 en 2020 berekend op 26, 23 en 20 microgram per m³. De grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie zwevende deeltjes wordt voor de Schutsestraat in de situatie met plan in 2007, 2010 en 2020 22, 13, en 6 maal overschreden en voor de Heisprong in dezelfde situaties 20, 11 en 6 maal. Gelet op het verschil tussen de thans berekende waarden en de grenswaarden en het feit dat het plandeel vele zeer diverse functies mogelijk maakt, acht de Afdeling het voldoende aannemelijk dat er ten minste één uitwerking mogelijk is die kan voldoen aan het Blk 2005. Daarbij neemt zij tevens in ogenschouw dat gedetailleerd onderzoek kan plaatsvinden bij de uitwerking van het plandeel.

2.14. De conclusie is dat, gezien overweging 2.6.1.2., hetgeen het college van burgemeester en wethouders van Breda en R.J. Treebus en M.L. Treebus-Delemarre hebben aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat verweerder zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden uit te werken locatie a - WU(a)-" wat betreft de gronden achter Schutsestraat 27 is vastgesteld in strijd met het beginsel van rechtszekerheid. Het beroep van het college van burgemeester en wethouders van Breda op dit punt en het beroep van R.J. Treebus en M.L. Treebus-Delemarre zijn ongegrond.

2.14.1. De conclusie is verder dat hetgeen A.J. Hofkens en M.A.G.T. Hofkens-van Steen en G.J. de Ron en anderen hebben aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat verweerder zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden uit te werken locatie a - WU(a)-" voor het overige niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit op dit punt anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep van A.J. Hofkens en M.A.G.T. Hofkens-van Steen en G.J. de Ron en anderen is ongegrond.

Goedkeuring van het plandeel met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden -B-" en het plandeel met de bestemming "Groenvoorzieningen -G-" wat betreft de gronden op de hoek van de Dennenweg/Heikantsestraat

2.15. A.H.G.M. Dekkers stelt dat verweerder ten onrechte goedkeuring heeft verleend aan het plandeel met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden -B-" wat betreft de gronden op de hoek van de Dennenweg/Heikantsestraat, kadastraal bekend E 4937, 4936 en 4641, aangezien hiermee ten opzichte van het vorige plan een zwaardere ruimtelijke belasting mogelijk wordt gemaakt. In dit verband wijst hij er op dat het plan ter plaatse allerlei soorten bedrijven in milieucategorieën 1 en 2 toestaat en onder het vorige plan uitsluitend een agrarisch-technisch hulpbedrijf was toegestaan, dat het bebouwingspercentage is verruimd van 60% naar 80% en dat niet langer is bepaald dat de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste vijf meter bedraagt. Appellant stelt dat aan de in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering", editie 2002 (hierna: de brochure) aanbevolen afstand van 30 meter ten opzichte van zijn woning niet wordt voldaan. Appellant betoogt dat aan de planvaststelling een oneigenlijk oogmerk ten grondslag ligt. Hiertoe voert hij aan dat de gronden inmiddels zijn verkocht aan een projectontwikkelaar, dat deze plannen heeft voor woningbouw ter plaatse en de gemeenteraad dit nog niet planologisch heeft willen vastleggen om planschadeclaims te frustreren.

A.H.G.M. Dekkers stelt verder dat het plan onvoldoende waarborgt dat de bomenrij die is gelegen tussen het agrarisch-technisch hulpbedrijf en zijn woning de afscherpende functie behoudt.

2.15.1. A.H.G.M. Dekkers woont aan de Beeksestraat 107. Op de gronden tegenover zijn woning, kadastraal bekend E 4937, 4936 en 4641, is een agrarisch-technisch hulpbedrijf gelegen, dat in het vorige plan als zodanig was bestemd. In het plan is aan de gronden de bestemming "Bedrijfsdoeleinden -B-" toegekend. Ingevolge artikel 19.1 van de planvoorschriften zijn de gronden daarmee bestemd voor:

- a. gebouwen, waaronder dienstwoningen voor zover op de plankaart nader aangeduid, ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2;
- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In het tweede lid van dit artikel is bepaald dat voor het bouwen van de in lid 19.1 onder a sub 1 en 2 genoemde gebouwen de volgende bepalingen gelden:

- a. situering gebouwen; achter de bouwgrenzen;
 - b. bouwhoogte: als bestaand tenzij op de plankaart anders is aangegeven;
 - c. bebouwingspercentage: 80%;
- [...].

2.15.1.1. De gronden van A.H.G.M. Dekkers worden afscheiden van het agrarisch-technisch hulpbedrijf door een rij bomen. Aan deze bomenrij is in het plan de bestemming "Groenvoorzieningen -G-" toegekend. Ingevolge artikel 16.1 van de planvoorschriften zijn de gronden daarmee bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen en zitgelegenheden;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals onder andere waterlopen en waterpartijen;
- d. verhardingen voor fiets- of voetpaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In het vorige plan waren deze gronden bestemd als "Bos en verspreide houtopstanden".

2.15.1.2. Vaststaat dat in de brochure wordt uitgegaan van een afstand van 0 tot 10 meter voor bedrijven in milieucategorie 1 en 30 meter voor bedrijven in milieucategorie 2 ten opzichte van een rustige woonwijk. De Afdeling overweegt dat de in de brochure opgenomen afstanden indicatief zijn waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. De brochure is bedoeld voor nieuwe situaties en niet voor de toetsing van bestaande situaties. Vaststaat dat er sprake is van een bestaande situatie, aangezien het vorige plan reeds voorzag in een agrarisch-technisch hulpbedrijf op de in geding zijnde gronden. In vorenstaand verband heeft verweerder geen overwegende betekenis hoeven toekennen aan de omstandigheid dat de woning van A.H.G.M. Dekkers op een kleinere afstand dan 30 meter is gelegen ten opzichte van dit bedrijf. De Afdeling overweegt hiertoe dat het plan ter plaatse geen bedrijf uit een hogere milieucategorie dan het vorige plan mogelijk maakt.

Weliswaar is in tegenstelling tot het vorige plan in het plan niet expliciet bepaald dat de afstand van de bedrijfsbebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste vijf meter bedraagt, maar gelet op het feit dat de bomenrij is gelegen op het bedrijfsterrein, de omvang daarvan meer dan vijf meter bedraagt en de aan deze gronden toegekende bestemming geen gebouwen toestaat, is in het plan impliciet de aan te houden afstand van vijf meter ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens gewaarborgd.

Wat betreft de verhoging van het bebouwingspercentage die het plan toelaat, overweegt de Afdeling dat verweerder zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat deze verhoging in overeenstemming is met zijn eerdergenoemde beleid inzake zuinig ruimtegebruik.

Voor zover appellant heeft gewezen op de omstandigheid dat de gronden van het bedrijfsterrein inmiddels zijn verkocht aan een projectontwikkelaar, merkt de Afdeling het volgende op. Voor de planologische aanvaardbaarheid van het planonderdeel is het in beginsel niet relevant wie de eigendom bezit van de in het plan opgenomen gronden. Dit is slechts anders indien op voorhand duidelijk is dat de gewijzigde eigendomsverhoudingen aan de verwezenlijking van het planonderdeel binnen de planperiode van tien jaar in de weg staan en tevens vaststaat dat niet binnen de planperiode tot onteigening zal worden overgegaan. Deze uitzonderingssituatie doet zich niet voor.

2.15.1.3. De conclusie is dat hetgeen appellant heeft aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat verweerder zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plandeel met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden -B-" wat betreft de gronden op de hoek van de

Dennenweg/Heikantsestraat niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit op dit punt anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van A.H.G.M. Dekkers is in zoverre ongegrond.

2.16. De Afdeling stelt vast dat de aan de bomenrij rondom het bedrijfsterrein op de hoek van de Dennenweg/Heikantsestraat toegekende bestemming "Groenvoorzieningen -G-" bomen toelaat. Het plan sluit echter ook niet uit dat de gronden een andere invulling krijgen. Het plan vereist voor het vellen en rooien van de bestaande bomen geen aanlegvergunning. De Afdeling is van oordeel dat hiermee de specifieke functie die de bomenrij op dit moment vervult als afscherming van het bedrijfsterrein onvoldoende is gewaarborgd.

2.16.1. De conclusie is dat hetgeen appellant heeft aangevoerd aanleiding geeft voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan op dit punt niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hieruit volgt dat verweerder, door het plan in zoverre goed te keuren, heeft gehandeld in strijd met artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht. Het beroep van A.H.G.M. Dekkers is in zoverre gegrond, zodat het bestreden besluit dient te worden vernietigd, voor zover daarbij goedkeuring is verleend aan het plandeel met de bestemming "Groenvoorzieningen -G-" gelegen rondom het bedrijfsterrein op de hoek van de Dennenweg/Heikantsestraat, één en ander zoals nader aangegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart I. Uit het vorenstaande volgt dat er rechtens maar één te nemen besluit mogelijk is, zodat de Afdeling aanleiding ziet om goedkeuring te onthouden aan dit plandeel.

Proceskostenveroordeling

2.17. Ten aanzien van het college van burgemeester en wethouders van Breda en A.H.G.M. Dekkers is van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen niet gebleken.

Wat betreft A.J. Hofkens en M.A.G.T. Hofkens-van Steen, G.J. de Ron en anderen en R.J. Treebus en M.L. Treebus-Delemarre bestaat voor een proceskostenveroordeling geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart de beroepen van het college van burgemeester en wethouders van Breda en A.H.G.M. Dekkers gedeeltelijk gegrond;
- II. vernietigt het besluit van het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant van 25 juli 2006, kenmerk 1154783, voor zover daarbij goedkeuring is onthouden aan;
 - a. artikel 8.1, onder a, b en f, artikel 8.2.1, onder b, artikel 8.2.3 en artikel 8.3 van de planvoorschriften;
 - en voor zover daarbij goedkeuring is verleend aan;
 - b. artikel 5.1, onder b, sub 2, van de planvoorschriften;
 - c. het plandeel met de bestemming "Groenvoorzieningen -G-" gelegen rondom het bedrijfsterrein op de hoek van de Dennenweg/Heikantsestraat, zoals nader aangegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart I;
- III. onthoudt goedkeuring aan de onder II.b. en II.c. genoemde planonderdelen;
- IV. bepaalt dat deze uitspraak wat betreft de onder II.b. en II.c. genoemde planonderdelen in de plaats treedt van het onder II. vermelde besluit;
- V. verklaart de beroepen van A.J. Hofkens en M.A.G.T. Hofkens-van Steen, G.J. de Ron en anderen en R.J. Treebus en M.L. Treebus-Delemarre, geheel, en de beroepen van het college van burgemeester en wethouders van Breda en A.H.G.M. Dekkers voor het overige ongegrond;
- VI. gelast dat de provincie Noord-Brabant aan de onder I. genoemde appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht ten bedrage van € 281,00 (zegge: tweehonderdeenentachtig euro) voor het college van burgemeester en wethouders van Breda en € 141,00 (zegge: honderdeenenvierzig euro) voor A.H.G.M. Dekkers vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. Th.G. Drupsteen, Voorzitter, en mr. M.W.L. Simons-Vinckx en mr. S.J.E. Horstink-von Meyenfeldt, Leden, in tegenwoordigheid van mr. S.H. Nienhuis, ambtenaar van Staat.

w.g. Drupsteen
Voorzitter

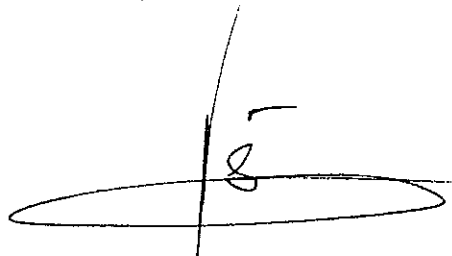
w.g. Nienhuis
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 6 februari 2008

466.

Verzonden: 6 februari 2008

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' shape with a horizontal line across the middle and a small 'S' or 'C' shape to the right.

mr. H.H.C. Visser,
directeur Bestuursrechtspraak

