

**Onderwerp**

Vaststellen van het bestemmingsplan Heusdenhout.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Heusdenhout vast te stellen, een en ander overeenkomstig het bij dit voorstel behorend concept-raadsbesluit.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Heusdenhout' is met name consoliderend van aard en heeft betrekking op de wijk Heusdenhout. De begrenzing van het plangebied is als volgt: in het noorden de Tilburgseweg, in het oosten de rijksweg 27, in het zuiden de zuidelijke rondweg, in het westen de groenzone die Heusdenhout scheidt van de wijk Brabantpark. Tot op dit moment valt de wijk Heusdenhout in het bestemmingsplan "Breda Zuid-Oost", zoals dat op 25 juni 1992 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit houdt in dat dit bestemmingsplan inmiddels ruim 16 jaar oud is, hetgeen herziening zeer wenselijk en noodzakelijk maakt. Het bestemmingsplan Heusdenhout is een plan, dat in het kader van het actualiseringsprogramma is opgesteld conform de nieuwe wet- en regelgeving en de daarbij behorende standaardregels.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 december 2009 tot en met 13 januari 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 12 schriftelijke zienswijzen ingediend. Verder zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, met name vanwege de standaardregels die sinds kort zijn vastgesteld voor bestemmingsplannen.

In 2008 heeft Woning Stichting Geertruidenberg (WSG) bij de gemeente Breda een verzoek om vrijstelling ex artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) ingediend voor de bouw van een woonzorgcomplex aan de Heerbaan 228-230 in Breda. Het verzoek betreft de bouw van een complex met 14 appartementen voor jongeren met een lichamelijke en/of geestelijke beperking. Een woonzorgcomplex past niet binnen de bestemming 'Bedrijven' die in het vigerende bestemmingsplan 'Breda Zuid-Oost' aan deze gronden is toegekend. Om het plan te kunnen realiseren is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2, WRO opgestart. Het woonzorgcomplex was tevens positief bestemd in het ontwerpbestemmingsplan Heusdenhout, omdat ervan uitgegaan werd dat de vrijstelling voor vaststelling van het bestemmingsplan zou worden verleend.

De vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO is parallel gaan lopen aan de procedure van vaststelling van het bestemmingsplan 'Heusdenhout'. Het verzoek om vrijstelling heeft van 25 juni 2009 tot en met woensdag 5 augustus 2010 ter inzage gelegen; tijdens deze periode zijn er door omwonenden zienswijzen ingediend. In overleg met WSG is besloten het verzoek om vrijstelling ex artikel 19 WRO buiten behandeling te laten. Hierdoor worden onnodige juridische procedures voorkomen en wordt voor omwonenden ook duidelijk welke planologische besluitvorming dit bouwplan mogelijk maakt. De indieners van de zienswijzen bij de artikel 19 WRO procedure zijn per brief hierover geïnformeerd. Op het laatste moment, na de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, is besloten de vigerende bestemming "Bedrijf" aan de locatie Heerbaan 228-230 toe te kennen, omdat de financiële uitvoerbaarheid van het bouwplan nog niet verzekerd is. Voor de locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan Heusdenhout biedt een nieuwe planologische regeling voor de wijk Heusdenhout. Voor de locatie aan de Heerbaan 228-230 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De locatie wordt herontwikkeld naar maatschappelijke voorziening. Aangegeven is welke voorwaarden aan deze herontwikkeling gesteld zijn.



Uitvoering van het besluit

Na vaststelling biedt het bestemmingsplan een actuele, overwegend conserverende, bestemmingsplanregeling voor de wijk Heusdenhout. Het proces verloopt verder zoals aangegeven onder de kop "Juridisch".

Argumenten

1. Het bestemmingsplan Heusdenhout is opgesteld in het kader van de actualiseringsplicht voor bestemmingsplannen op grond van de Wet ruimtelijke ordening.
2. Gemeenteraad is bevoegd om te besluiten
Volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd om het nieuwe bestemmingsplan Heusdenhout vast te stellen.
3. Ingediende zienswijzen zijn gedeeltelijk verwerkt in het bestemmingsplan
Gedurende de periode van terinzagelegging van het bestemmingsplan zijn 12 zienswijzen ingediend. Alle indieners van zienswijzen die met betrekking tot het woonzorgcomplex aan de Heerbaan 228-230 zienswijzen hebben ingediend, hadden ook al in het kader van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO een zienswijze ingediend. Alleen de wijkraad Heusdenhout heeft geen zienswijze ingediend tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Heusdenhout. Besloten is echter de bij brief van 4 augustus 2009 ingediende zienswijze van de wijkraad Heusdenhout in het kader van de artikel 19 WRO procedure, ook in de procedure van het voorliggende bestemmingsplan mee te nemen en te beoordelen. De ingediende zienswijzen zijn hieronder opgesomd.

Er zijn schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. Achmea rechtsbijstand namens de heer M.P.A. Lodewijk, Grote Houw 44 Breda;
2. DAS rechtsbijstand namens de heren C.H. van Sittert, Grote Houw 38 Breda en P.A.J. Bishop, Grote Houw 48 Breda;
3. F.H.J. van der Aa, Grote Houw 46 Breda;
4. W.M.A. Elshout, Grote Houw 36 Breda;
5. Mevrouw P.W. Zager, Grote Houw 28 Breda;
6. De heer en mw. Nieuwkerk, Grote Houw 22 Breda;
7. De heer F.F.J. van der Linden en mevrouw M.C.B. van der Linden-van de Klundert, Grote Houw 58 Breda;
8. Wijkraad Heusdenhout, Postbus 9413 Breda;
9. De heer P.Q.G. van Loon, Kapelstraat 24 Breda;
10. De heer A.C. van Terheijden, Heusdenhoutseweg 113 Breda;
11. A. Bost en D. Kempers, Bergschot 434 Breda;
12. T.J.H.J. Nierynck, Bergschot 420 Breda;
13. Nederlandse Gasunie, Postbus 19 te Groningen.

Ontvankelijkheid zienswijzen

Alle zienswijzen, met uitzondering van die van W.M.A. Elshout (nr. 4), zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en dus ontvankelijk. De zienswijze van W.M.A. Elshout, Grote Houw 36, is ontvangen op 18 januari 2010, ruim na de periode van terinzagelegging, en daarmee niet-ontvankelijk.

Alle zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Tevens is per zienswijze aangegeven in hoeverre deze gegrond of ongegrond is en hoe dat verwerkt is in het bestemmingsplan.

1. Achmea rechtsbijstand namens de heer M.P.A. Lodewijk, Grote Houw 44 Breda

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaren tegen de ontwikkeling van een woonzorgcomplex aan de Heerbaan 228-230. Reclamant voert hierbij de volgende bezwaren aan.

- a. Naar de mening van reclamant is onduidelijk wat onder 'woonzorg' wordt begrepen.
- b. Volgens reclamant is onduidelijk of bodemonderzoek op de locatie is uitgevoerd. Dit is zijns inziens gelet op de dubbelbestemming "Waarde-archeologie" van belang.



- c. Reclamant voert aan dat het bouwplan tot parkeeroverlast leidt en tot een verkeersonveilige situatie.
- d. Reclamant stelt dat zijn woongenot wordt aangetast in de vorm van aantasting van de privacy, beperking van zonlichttoetreding en verlies van uitzicht en groen.
- e. Reclamant vreest dat zijn woning in waarde vermindert door het te realiseren bouwplan.
- f. Reclamant verzoekt een alternatieve locatie te onderzoeken voor het voorliggende bouwplan.
- g. Reclamant betwijfelt of de welstandscommissie wel gekeken heeft naar de gevolgen voor de situatie van de omliggende percelen.

Beoordeling

In plaats van het bouwplan van Woning Stichting Geertruidenberg (WSG) positief te bestemmen, is besloten de locatie de vigerende bestemmingen "Bedrijf", met de aanduiding van een bouwvlak en de maatvoeringen 6 meter goot- en bouwhoogte en een bebouwingspercentage van 60%, en "Groen" toe te kennen. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie opgenomen in de planregels. Op het laatste moment bleken de exploitatiekosten niet verzekerd te kunnen worden door het sluiten van een anterieure overeenkomst. Hierdoor is financiële uitvoerbaarheid van het plan onzeker. Zodra hier meer duidelijkheid over bestaat, kan met een wijzigingsplan het bouwplan voor de maatschappelijke voorziening gerealiseerd worden. Hiervoor dient een aparte procedure voor doorlopen te worden, waarbij aan de voorwaarden die vermeld staan in artikelen 3, lid 3.4, en 6, lid 6.3, voldaan dient te worden. Belanghebbenden kunnen in het kader van die wijzigingsprocedure hun zienswijzen naar voren brengen. Desondanks wordt hieronder toch al op de bezwaren van reclamant tegen het woonzorgcomplex ingegaan.

- a. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 2.5) is nader toegelicht op welke wijze het bouwplan afwijkt van en niet past binnen het vigerende bestemmingsplan "Breda Zuid-Oost".
Tevens is hier toegelicht wat onder woonzorg wordt verstaan. Het verzoek van WSG betreft een complex waar 14 jongeren met een lichamelijke en/of geestelijke beperking kunnen wonen. In een bestemmingsplan wordt zo'n complex als "Maatschappelijk" bestemd.
- b. Wat betreft de vraag of er al bodemonderzoek is uitgevoerd, kan opgemerkt worden dat er nog geen proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd om de archeologische waarden vast te stellen. Dit kan nog niet afgerond worden, omdat er momenteel nog bebouwing op het perceel staat.
- c. Er wordt geen parkeeroverlast verwacht. De nieuwe bewoners rijden namelijk zelf geen auto. Alleen personeel, bezoek en leveranciers zullen gebruik maken van de parkeerplaatsen. Tevens zal kort geparkeerd worden ten behoeve van het vervoer naar de dagbesteding. Volgens de gemeentelijke parkeernormen dienen acht parkeerplaatsen aangelegd te worden; hier wordt aan voldaan.
Bij de bestaande bebouwing (een bedrijf) is momenteel ook een in- en uitrit gevestigd. Dat is op dezelfde plaats als waar bij de nieuwbouw de in- en uitrit is voorzien. In- en uitrijdend verkeer bij de nieuwbouw zal voorrang moeten verlenen aan fietsers en voetgangers. Het betreft hier dus een normale verkeerskundige situatie, die niet extra verkeersonveilig is. Bovendien zal er een afscherming worden geplaatst tussen het voetpad en de aan te leggen parkeerplaatsen.
- d. Over de aantasting van het woongenot kan het volgende worden opgemerkt.
Niet te ontkennen valt dat realisatie van het woonzorgcomplex kan leiden tot enige aantasting van het woongenot in de vorm van onder andere inbreuk op de privacy, schaduwhinder en een vermindering van het uitzicht. De mate van hinder en of aantasting van de privacy is echter ook afhankelijk van de uitvoering van het bouwplan. Omwonenden kunnen nu bovendien ook al hinder ondervinden van de huidige bedrijfsbebouwing, waarbij ook een bedrijfswoning is toegestaan. Al met al wordt de aantasting van het woongenot, gezien de hoogte van diverse delen van het bouwplan ten opzichte van de omliggende bebouwing, niet onevenredig groot geacht.
- e. Op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kan reclamant, zodra het planologisch besluit die de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt onherroepelijk is geworden, door reclamant een verzoek om tegemoetkoming in planschade kan worden ingediend
- f. Een alternatieve locatie voor het bouwplan van de WSG is niet aan de orde, omdat het een particulier initiatief betreft. Deze locatie is getoetst aan het gemeentelijke 'zorg-beleid' en gezien de ligging passend bevonden. De gemeente heeft een toetsende rol.
- g. Welstand toetst aan redelijke eisen van welstand. In deze beoordeling is zowel het nieuwe gebouw op zichzelf beoordeelt als in zijn omgeving.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.



2. DAS rechtsbijstand namens de heren C.H. van Sittert, Grote Houw 38 Breda en P.A.J. Bishop, Grote Houw 48 Breda

Samenvatting

Reclamanten geven aan al in het kader van een vrijstellingsprocedure voor de locatie Heerbaan 228-230 een zienswijze te hebben ingediend. Gesteld wordt dat deze vrijstellingsprocedure nu is gestaakt en dat het bouwplan in het voorliggende bestemmingsplan is overgenomen. Reclamanten hebben bezwaren tegen de ontwikkeling van een woonzorgcomplex aan de Heerbaan 228-230. Zij verzoeken de bestaande groenvoorziening te handhaven en de nieuwbouw te verlagen tot maximaal twee bouwlagen. Hierbij worden de volgende argumenten aangevoerd.

- a. Gesteld wordt dat de nieuwbouw te fors is gelet op de omgeving met lage woningen.
- b. Groen gaat verloren.
- c. Gevreesd wordt voor vermindering van de zonlichttoetreding en inbreuk op de privacy.
- d. Reclamant vreest een verkeersonveilige situatie bij de uitrit.

Beoordeling

In plaats van het bouwplan van Woning Stichting Geertruidenberg (WSG) positief te bestemmen, is besloten de locatie de vigerende bestemmingen "Bedrijf", met de aanduiding van een bouwvlak en de maatvoeringen 6 meter goot- en bouwhoogte en een bebouwingspercentage van 60%, en "Groen" toe te kennen. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie opgenomen in de planregels. Op het laatste moment bleken de exploitatiekosten niet verzekerd te kunnen worden door het sluiten van een anterieure overeenkomst. Hierdoor is financiële uitvoerbaarheid van het plan onzeker. Zodra hier meer duidelijkheid over bestaat, kan met een wijzigingsplan het bouwplan voor de maatschappelijke voorziening gerealiseerd worden. Hiervoor dient een aparte procedure voor doorlopen te worden, waarbij aan de voorwaarden die vermeld staan in artikelen 3, lid 3.4, en 6, lid 6.3, voldaan dient te worden. Belanghebbenden kunnen in het kader van die wijzigingsprocedure hun zienswijzen naar voren brengen. Desondanks wordt hieronder toch al op de bezwaren van reclamant tegen het woonzorgcomplex ingegaan.

Het klopt inderdaad dat het verzoek om artikel 19 WRO vrijstelling in overleg met WSG buiten behandeling is gelaten. In het voorliggende bestemmingsplan is het bouwplan positief bestemd.

- a. De eengezinswoningen aan de Grote Houw bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Vergelijkbare doodlopende straatjes vanaf Grote Houw kennen allemaal dit type woningen. Aan de Heerbaan staat bebouwing met verschillende bouwhoogten: flats met 8 bouwlagen (circa 24 meter hoog) en de bovenbeschreven eengezinswoningen. Ook staat er éénlaagse bedrijfsbebouwing tussen, zoals op de Heerbaan 228-230. De te realiseren nieuwbouw aan de Heerbaan 228-230 is aan de zijde van de Grote Houw circa 7 meter hoog (2 bouwlagen), vergelijkbaar met de omliggende eengezinswoningen. Het gedeelte van de nieuwbouw met een hoogte van 10 meter (3 bouwlagen) ligt terug ten opzichte van de Grote Houw, is geprojecteerd aan de Heerbaan en ligt op een afstand van circa 20 meter van de dichtstbijzijnde woningen aan de Grote Houw. Stedebouwkundig is het bouwplan in te passen in de omgeving.
- b. Het gemeentelijk beleid geeft aan dat structuurbepalende groenstroken behouden moeten blijven. De bomen aan de Heerbaan zijn als structuurbepalend groen aangemerkt. Bij het bouwplan is rekening gehouden met deze bomen. Het overige groen op de locatie Heerbaan 228-230 is echter geen structuurbepalend groen. Een "groene aankleding" van een locatie geeft zeer zeker een ander beeld van een gebouw. Het staat de eigenaar echter vrij dit groen weg te halen of te vervangen.
- c. Niet te ontkennen valt dat realisatie van het woonzorgcomplex kan leiden tot enige aantasting van het woongenot in de vorm van onder andere inbreuk op de privacy en schaduw hinder. De mate van hinder en of aantasting van de privacy is echter ook afhankelijk van de uitvoering van het bouwplan. Omwonenden kunnen nu bovendien ook al hinder ondervinden van de huidige bedrijfsbebouwing, waarbij ook een bedrijfswoning is toegestaan. Al met al wordt de aantasting van het woongenot, gezien de hoogte van diverse delen van het bouwplan ten opzichte van de omliggende bebouwing, niet onevenredig groot geacht.
- d. Bij de bestaande bebouwing (een bedrijf) is momenteel ook een in- en uitrit gevestigd. Dat is op dezelfde plaats als waar bij de nieuwbouw de in- en uitrit is voorzien. In- en uitrijdend verkeer bij de nieuwbouw zal voorrang moeten verlenen aan fietsers en voetgangers. Het betreft hier dus een normale verkeerskundige situatie, die niet extra verkeersonveilig is. Bovendien zal er een afscherming worden geplaatst tussen het voetpad en de aan te leggen parkeerplaatsen.



Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

3. F.H.J. van der Aa, Grote Houw 46 Breda

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaren tegen de ontwikkeling van een woonzorgcomplex op de locatie Heerbaan 228-230; verzocht wordt het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen met inachtneming van zijn zienswijze. Hierbij worden de volgende argumenten aangevoerd.

- a. Reclamant vreest dat verschillende doelgroepen als verslaafden, ex-gedetineerden en psychiatrische patiënten zich op de locatie kunnen vestigen. Zijns inziens past dat niet in een kinderrijke buurt.
- b. Reclamant heeft bezwaren tegen verhoging van de bouwhoogte van 5 naar 10 meter. Hij stelt dat hij hierdoor zijn vrije uitzicht verliest, dat zijn privacy wordt aangetast en dat de zonlichttoetreding afneemt in zijn woning.
- c. De 8 voorziene parkeerplaatsen zijn onvoldoende.
- d. De veiligheid in het hofje Grote Houw komt in het geding.
- e. Groen gaat verloren.
- f. Reclamant vraagt zich af waarom deze locatie voor het woonzorgcomplex is gekozen nu zonder ontheffing van de Wet geluidhinder hier niet gebouwd mag worden.
- g. Reclamant vreest voor waardedaling van zijn woning.

Beoordeling

In plaats van het bouwplan van Woning Stichting Geertruidenberg (WSG) positief te bestemmen, is besloten de locatie de vigerende bestemmingen "Bedrijf", met de aanduiding van een bouwvlak en de maatvoeringen 6 meter goot- en bouwhoogte en een bebouwingspercentage van 60%, en "Groen" toe te kennen. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie opgenomen in de planregels. Op het laatste moment bleken de exploitatiekosten niet verzekerd te kunnen worden door het sluiten van een anterieure overeenkomst. Hierdoor is financiële uitvoerbaarheid van het plan onzeker. Zodra hier meer duidelijkheid over bestaat, kan met een wijzigingsplan het bouwplan voor de maatschappelijke voorziening gerealiseerd worden. Hiervoor dient een aparte procedure voor doorlopen te worden, waarbij aan de voorwaarden die vermeld staan in artikelen 3, lid 3.4, en 6, lid 6.3, voldaan dient te worden. Belanghebbenden kunnen in het kader van die wijzigingsprocedure hun zienswijzen naar voren brengen. Desondanks wordt hieronder toch al op de bezwaren van reclamant tegen het woonzorgcomplex ingegaan.

- a. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 2.5) is nader toegelicht wat onder woonzorg wordt verstaan. Het verzoek van Woning Stichting Geertruidenberg betreft een complex waar 14 jongeren met een lichamelijke en/of geestelijke beperking kunnen wonen. In een bestemmingsplan wordt zo'n complex als "Maatschappelijk" bestemd.
- b. De te realiseren nieuwbouw aan de Heerbaan 228-230 is aan de zijde van de Grote Houw circa 7 meter hoog (2 bouwlagen), vergelijkbaar met de omliggende eengezinswoningen. Het gedeelte van de nieuwbouw met een hoogte van 10 meter (3 bouwlagen) ligt terug ten opzichte van de Grote Houw, is geprojecteerd aan de Heerbaan en ligt op een afstand van circa 20 meter van de dichtstbijzijnde woningen aan de Grote Houw. Stedebouwkundig is het bouwplan in te passen in de omgeving.
- c. Over de aantasting van het woongenot kan het volgende worden opgemerkt. Niet te ontkennen valt dat realisatie van het woonzorgcomplex kan leiden tot enige aantasting van het woongenot in de vorm van onder andere inbreuk op de privacy en schaduwhinder. De mate van hinder en of aantasting van de privacy is echter ook afhankelijk van de uitvoering van het bouwplan. Omwonenden kunnen nu bovendien ook al hinder ondervinden van de huidige bedrijfsbebouwing, waarbij ook een bedrijfswoning is toegestaan. Al met al wordt de aantasting van het woongenot, gezien de hoogte van diverse delen van het bouwplan ten opzichte van de omliggende bebouwing, niet onevenredig groot geacht.
- d. Er wordt geen parkeeroverlast verwacht. De nieuwe bewoners rijden namelijk zelf geen auto. Alleen personeel, bezoek, leveranciers zullen gebruik maken van de parkeerplaatsen. Tevens zal kort geparkeerd worden ten behoeve van het vervoer naar de dagbesteding. Volgens de gemeentelijke parkeernormen dienen acht parkeerplaatsen aangelegd te worden; hier wordt aan voldaan.
- e. Bij de bestaande bebouwing (een bedrijf) is momenteel ook een in- en uitrit gevestigd. Dat is op dezelfde plaats als waar bij de nieuwbouw de in- en uitrit is voorzien. In- en uitrijdend verkeer bij



- de nieuwbouw zal voorrang moeten verlenen aan fietsers en voetgangers. Het betreft hier dus een normale verkeerskundige situatie, die niet extra verkeersonveilig is. Bovendien zal er een afscherming worden geplaatst tussen het voetpad en de aan te leggen parkeerplaatsen.
- f. Het gemeentelijk beleid geeft aan dat structuurbepalende groenstroken behouden moeten blijven. De bomen aan de Heerbaan zijn als structuurbepalend groen aangemerkt. Bij het bouwplan is rekening gehouden met deze bomen. Het overige groen op de locatie Heerbaan 228-230 is echter geen structuurbepalend groen. Een "groene aankleding" van een locatie geeft zeer zeker een ander beeld van een gebouw. Het staat de eigenaar echter vrij dit groen weg te halen of te vervangen.
 - g. Een alternatieve locatie voor het bouwplan van de WSG is niet aan de orde, omdat het een particulier initiatief betreft. Deze locatie is getoetst aan het gemeentelijke 'zorg-beleid' en gezien de ligging passend bevonden. De gemeente heeft een toetsende rol. Het feit dat er tevens een besluit hogere waarde Wet geluidhinder nodig is, heeft daar in beginsel geen invloed op.
 - h. Op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kan reclamant, zodra het planologisch besluit die de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt onherroepelijk is geworden, een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

4. W.M.A. Elshout, Grote Houw 36 Breda

De zienswijze van W.M.A. Elshout is ontvangen ruim na de periode van terinzagelegging en daarmee niet-ontvankelijk. De zienswijze wordt dan ook niet beoordeeld.

5. Mw. P.W. Zager, Grote Houw 28 Breda

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaren tegen de ontwikkeling van een woonzorgcomplex op de locatie Heerbaan 228-230. Hierbij worden de volgende argumenten aangevoerd.

- a. Reclamant vreest dat er bewoners als drugsverslaafden of ex-TBS-ers in het complex geplaatst kunnen worden. Dit is onwenselijk in een straat waar veel kinderen wonen.
- b. Reclamant vindt het bouwplan met een bouwhoogte van 10 meter veel te massaal, gelet op de omliggende woningen en de afstand van ruim 2 meter vanaf zijn erfperceelgrens.
- c. Reclamant vreest dat haar woongenot wordt aangetast in de vorm van inbreuk op de privacy en vermindering van dag- en zonlichttoetreding.
- d. De 8 voorziene parkeerplaatsen zijn onvoldoende.
- e. De veiligheid in het hofje Grote Houw komt in het geding.
- f. Reclamant verzoekt een andere plek te zoeken voor dit bouwplan; hierbij voert zij aan dat op de voorgestelde locatie zonder ontheffing van de Wet geluidhinder niet gebouwd mag worden en dat het bouwplan niet past in de groene omgeving en de bestaande bebouwing.
- g. Gevreesd wordt voor waardedaling van haar woning.

Beoordeling

In plaats van het bouwplan van Woning Stichting Geertruidenberg (WSG) positief te bestemmen, is besloten de locatie de vigerende bestemmingen "Bedrijf", met de aanduiding van een bouwvlak en de maatvoeringen 6 meter goot- en bouwhoogte en een bebouwingspercentage van 60%, en "Groen" toe te kennen. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie opgenomen in de planregels. Op het laatste moment bleken de exploitatiekosten niet verzekerd te kunnen worden door het sluiten van een anterieure overeenkomst. Hierdoor is financiële uitvoerbaarheid van het plan onzeker. Zodra hier meer duidelijkheid over bestaat, kan met een wijzigingsplan het bouwplan voor de maatschappelijke voorziening gerealiseerd worden. Hiervoor dient een aparte procedure voor doorlopen te worden, waarbij aan de voorwaarden die vermeld staan in artikelen 3, lid 3.4, en 6, lid 6.3, voldaan dient te worden. Belanghebbenden kunnen in het kader van die wijzigingsprocedure hun zienswijzen naar voren brengen. Desondanks wordt hieronder toch al op de bezwaren van reclamant tegen het woonzorgcomplex ingegaan.

- a. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 2.5) is nader toegelicht wat onder woonzorg wordt verstaan. Het verzoek van Woning Stichting Geertruidenberg betreft een complex waar 14 jongeren met een lichamelijke en/of geestelijke beperking kunnen wonen. In een bestemmingsplan wordt zo'n complex als "Maatschappelijk" bestemd.
- b. De te realiseren nieuwbouw aan de Heerbaan 228-230 is aan de zijde van de Grote Houw circa 7



meter hoog (2 bouwlagen), vergelijkbaar met de omliggende eengezinswoningen. Het gedeelte van de nieuwbouw met een hoogte van 10 meter (3 bouwlagen) ligt terug ten opzichte van de Grote Houw, is geprojecteerd aan de Heerbaan en ligt op een afstand van circa 20 meter van de dichtstbijzijnde woningen aan de Grote Houw. Stedebouwkundig is het bouwplan in te passen in de omgeving.

- c. Over de aantasting van het woongenot kan het volgende worden opgemerkt. Niet te ontkennen valt dat realisatie van het woonzorgcomplex kan leiden tot enige aantasting van het woongenot in de vorm van onder andere inbreuk op de privacy en schaduwhinder. De mate van hinder en of aantasting van de privacy is echter ook afhankelijk van de uitvoering van het bouwplan. Omwonenden kunnen nu bovendien ook al hinder ondervinden van de huidige bedrijfsbebouwing, waarbij ook een bedrijfswoning is toegestaan. Al met al wordt de aantasting van het woongenot, gezien de hoogte van diverse delen van het bouwplan ten opzichte van de omliggende bebouwing, niet onevenredig groot geacht.
- d. Er wordt geen parkeeroverlast verwacht. De nieuwe bewoners rijden namelijk zelf geen auto. Alleen personeel, bezoek, leveranciers zullen gebruik maken van de parkeerplaatsen. Tevens zal kort geparkeerd worden ten behoeve van het vervoer naar de dagbesteding. Volgens de gemeentelijke parkeernormen dienen acht parkeerplaatsen aangelegd te worden; hier wordt aan voldaan.
- e. Bij de bestaande bebouwing (een bedrijf) is momenteel ook een in- en uitrit gevestigd. Dat is op dezelfde plaats als waar bij de nieuwbouw de in- en uitrit is voorzien. In- en uitrijdend verkeer bij de nieuwbouw zal voorrang moeten verlenen aan fietsers en voetgangers. Het betreft hier dus een normale verkeerskundige situatie, die niet extra verkeersonveilig is. Bovendien zal er een afscherming worden geplaatst tussen het voetpad en de aan te leggen parkeerplaatsen.
- f. Een alternatieve locatie voor het bouwplan van de WSG is niet aan de orde, omdat het een particulier initiatief betreft. Deze locatie is getoetst aan het gemeentelijke 'zorg-beleid' en gezien de ligging passend bevonden. De gemeente heeft een toetsende rol.
- g. Op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kan reclamant, zodra het planologisch besluit die de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt onherroepelijk is geworden, een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

6. De heer en mw. Nieuwkerk, Grote Houw 22 Breda

Samenvatting

Reclamanten hebben bezwaren tegen de ontwikkeling van een woonzorgcomplex op de locatie Heerbaan 228-230. Hierbij worden de volgende argumenten aangevoerd.

- a. Reclamanten vrezen dat er bewoners als drugsverslaafden of ex-TBS-ers in het complex geplaatst kunnen worden. Dit is onwenselijk in een straat waar veel kinderen wonen.
- b. Het bouwplan met een bouwhoogte van 10 meter is veel te massaal.
- c. Reclamanten vrezen dat hun woongenot wordt aangetast in de vorm van inbreuk op de privacy en vermindering van dag- en zonlichttoetreding.
- d. De 8 voorziene parkeerplaatsen zijn onvoldoende.
- e. De veiligheid in het hofje Grote Houw komt in het geding.
- f. Reclamanten verzoeken een andere plek te zoeken voor dit bouwplan; hierbij voeren zij aan dat op de voorgestelde locatie zonder ontheffing van de Wet geluidhinder niet gebouwd mag worden en dat het bouwplan niet past in de groene omgeving en de bestaande bebouwing.
- g. Reclamanten vrezen voor waardedaling van hun woning.

Beoordeling

In plaats van het bouwplan van Woning Stichting Geertruidenberg (WSG) positief te bestemmen, is besloten de locatie de vigerende bestemmingen "Bedrijf", met de aanduiding van een bouwvlak en de maatvoeringen 6 meter goot- en bouwhoogte en een bebouwingspercentage van 60%, en "Groen" toe te kennen. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie opgenomen in de planregels. Op het laatste moment bleken de exploitatiekosten niet verzekerd te kunnen worden door het sluiten van een anterieure overeenkomst. Hierdoor is financiële uitvoerbaarheid van het plan onzeker. Zodra hier meer duidelijkheid over bestaat, kan met een wijzigingsplan het bouwplan voor de maatschappelijke voorziening gerealiseerd worden. Hiervoor dient een aparte procedure voor doorlopen te worden, waarbij aan de voorwaarden die vermeld staan in artikelen 3, lid 3.4, en 6, lid 6.3, voldaan dient te worden. Belanghebbenden kunnen in het kader van die wijzigingsprocedure hun zienswijzen naar



voren brengen. Desondanks wordt hieronder toch al op de bezwaren van reclamant tegen het woonzorgcomplex ingegaan.

- a. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 2.5) is nader toegelicht wat onder woonzorg wordt verstaan. Het verzoek van Woning Stichting Geertruidenberg betreft een complex waar 14 jongeren met een lichamelijke en/of geestelijke beperking kunnen wonen. In een bestemmingsplan wordt zo'n complex als "Maatschappelijk" bestemd.
- b. De te realiseren nieuwbouw aan de Heerbaan 228-230 is aan de zijde van de Grote Houw circa 7 meter hoog (2 bouwlagen), vergelijkbaar met de omliggende eengezinswoningen. Het gedeelte van de nieuwbouw met een hoogte van 10 meter (3 bouwlagen) ligt terug ten opzichte van de Grote Houw, is geprojecteerd aan de Heerbaan en ligt op een afstand van circa 20 meter van de dichtstbijzijnde woningen aan de Grote Houw. Stedebouwkundig is het bouwplan in te passen in de omgeving.
- c. Over de aantasting van het woongenot kan het volgende worden opgemerkt. Niet te ontkennen valt dat realisatie van het woonzorgcomplex kan leiden tot enige aantasting van het woongenot in de vorm van onder andere inbreuk op de privacy en schaduwhinder. De mate van hinder en of aantasting van de privacy is echter ook afhankelijk van de uitvoering van het bouwplan. Omwonenden kunnen nu bovendien ook al hinder ondervinden van de huidige bedrijfsbebouwing, waarbij ook een bedrijfswoning is toegestaan. Al met al wordt de aantasting van het woongenot, gezien de hoogte van diverse delen van het bouwplan ten opzichte van de omliggende bebouwing, niet onevenredig groot geacht.
- d. Er wordt geen parkeeroverlast verwacht. De nieuwe bewoners rijden namelijk zelf geen auto. Alleen personeel, bezoek, leveranciers zullen gebruik maken van de parkeerplaatsen. Tevens zal kort geparkeerd worden ten behoeve van het vervoer naar de dagbesteding. Volgens de gemeentelijke parkeernormen dienen acht parkeerplaatsen aangelegd te worden; hier wordt aan voldaan.
- e. Bij de bestaande bebouwing (een bedrijf) is momenteel ook een in- en uitrit gevestigd. Dat is op dezelfde plaats als waar bij de nieuwbouw de in- en uitrit is voorzien. In- en uitrijdend verkeer bij de nieuwbouw zal voorrang moeten verlenen aan fietsers en voetgangers. Het betreft hier dus een normale verkeerskundige situatie, die niet extra verkeersonveilig is. Bovendien zal er een afscherming worden geplaatst tussen het voetpad en de aan te leggen parkeerplaatsen.
- f. Een alternatieve locatie voor het bouwplan van de WSG is tot slot niet aan de orde, omdat het een particulier initiatief betreft. Deze locatie is getoetst aan het gemeentelijke 'zorg-beleid' en gezien de ligging passend bevonden. De gemeente heeft een toetsende rol.
- g. Op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kan reclamant, zodra het planologisch besluit die de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt onherroepelijk is geworden, een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

7. F.F.J. van der Linden en M.C.B. van der Linden-van de Klundert, Grote Houw 58 Breda

Samenvatting

Reclamanten hebben in het kader van de vrijstellingsprocedure voor een woon-zorgcomplex aan de Heerbaan 228-230 al een zienswijze ingediend. Verzocht wordt deze zienswijze in het kader van de bestemmingsplanprocedure herhalen en in te lassen. Reclamanten hebben bezwaren tegen de hierboven vermelde ontwikkeling. Hierbij worden de volgende argumenten aangevoerd.

- a. Reclamanten vrezen dat er bewoners als verslaafden in het complex geplaatst kunnen worden.
- b. Reclamanten vinden de bouwmassa die mogelijk wordt gemaakt, gelet op de omgeving, veel te groot.
- c. Reclamanten stellen dat het bouwplan, door het aantal bouwlagen en de ligging, leidt tot inbreuk op hun privacy.
- d. Gevreesd wordt dat een verkeersonveilige situatie ontstaat en parkeerproblemen gaan ontstaan.
- e. Het nieuwbouwplan past niet binnen het beleid van GWI (Geschikt Wonen voor Iedereen) en niet aan de thema's (vitaliteit, kwaliteit, keuzemogelijkheid en 'samen doen') die in de Woonvisie Breda 2007-2010 zijn opgenomen.

Beoordeling

In plaats van het bouwplan van Woning Stichting Geertruidenberg (WSG) positief te bestemmen, is besloten de locatie de vigerende bestemmingen "Bedrijf", met de aanduiding van een bouwvlak en de maatvoeringen 6 meter goot- en bouwhoogte en een bebouwingspercentage van 60%, en "Groen" toe



te kennen. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie opgenomen in de planregels. Op het laatste moment bleken de exploitatiekosten niet verzekerd te kunnen worden door het sluiten van een anterieure overeenkomst. Hierdoor is financiële uitvoerbaarheid van het plan onzeker. Zodra hier meer duidelijkheid over bestaat, kan met een wijzigingsplan het bouwplan voor de maatschappelijke voorziening gerealiseerd worden. Hiervoor dient een aparte procedure voor doorlopen te worden, waarbij aan de voorwaarden die vermeld staan in artikelen 3, lid 3.4, en 6, lid 6.3, voldaan dient te worden. Belanghebbenden kunnen in het kader van die wijzigingsprocedure hun zienswijzen naar voren brengen. Desondanks wordt hieronder toch al op de bezwaren van reclamant tegen het woonzorgcomplex ingegaan.

- a. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 2.5) is nader toegelicht wat onder woonzorg wordt verstaan. Het verzoek van Woning Stichting Geertruidenberg betreft een complex waar 14 jongeren met een lichamelijke en/of geestelijke beperking kunnen wonen. In een bestemmingsplan wordt zo'n complex als "Maatschappelijk" bestemd.
- b. De te realiseren nieuwbouw aan de Heerbaan 228-230 is aan de zijde van de Grote Houw circa 7 meter hoog (2 bouwlagen), vergelijkbaar met de omliggende eengezinswoningen. Het gedeelte van de nieuwbouw met een hoogte van 10 meter (3 bouwlagen) ligt terug ten opzichte van de Grote Houw, is geprojecteerd aan de Heerbaan en ligt op een afstand van circa 20 meter van de dichtstbijzijnde woningen aan de Grote Houw. Stedebouwkundig is het bouwplan in te passen in de omgeving.
- c. Over de aantasting van het woongenot kan het volgende worden opgemerkt. Niet te ontkennen valt dat realisatie van het woonzorgcomplex kan leiden tot enige aantasting van het woongenot in de vorm van onder andere inbreuk op de privacy en schaduwhinder. De mate van hinder en of aantasting van de privacy is echter ook afhankelijk van de uitvoering van het bouwplan. Omwonenden kunnen nu bovendien ook al hinder ondervinden van de huidige bedrijfsbebouwing, waarbij ook een bedrijfswoning is toegestaan. Al met al wordt de aantasting van het woongenot, gezien de hoogte van diverse delen van het bouwplan ten opzichte van de omliggende bebouwing, niet onevenredig groot geacht.
- d. Bij de bestaande bebouwing (een bedrijf) is momenteel ook een in- en uitrit gevestigd. Dat is op dezelfde plaats als waar bij de nieuwbouw de in- en uitrit is voorzien. In- en uitrijdend verkeer bij de nieuwbouw zal voorrang moeten verlenen aan fietsers en voetgangers. Het betreft hier dus een normale verkeerskundige situatie, die niet extra verkeersonveilig is. Bovendien zal er een afscherming worden geplaatst tussen het voetpad en de aan te leggen parkeerplaatsen. Er wordt geen parkeeroverlast verwacht. De nieuwe bewoners rijden namelijk zelf geen auto. Alleen personeel, bezoek, leveranciers zullen gebruik maken van de parkeerplaatsen. Tevens zal kort geparkeerd worden ten behoeve van het vervoer naar de dagbesteding. Volgens de gemeentelijke parkeernormen dienen acht parkeerplaatsen aangelegd te worden; hier wordt aan voldaan.
- e. Het beleid van Geschikt Wonen voor Iedereen (GWI) richt zich op de realisatie van een geschikt woonmilieu voor iedereen, met daarinbinnen extra aandacht voor ouderen en mensen met beperkingen. GWI is aan te merken als een integrerende aanpak, waarbij de verschillende condities om zo zelfstandig te blijven wonen en functioneren in samenhang worden benaderd. Het beleid is erop gericht dat de huidige bewoners van een wijk zolang mogelijk in de vertrouwde buurt kunnen blijven wonen, maar ook dat met name bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een beperking, een geschikte plek vinden in de stad. De laatste doelgroep is wijkoverstijgend en het kan zijn dat ze uit andere delen van de stad komen om gehuisvest te worden in Heusdenhout. De hoofddoelen van het beleid zijn: voldoende geschikte huisvesting, een toegankelijke woonomgeving, de aanwezigheid van de primaire voorzieningen (winkels, openbaar vervoer, bank/postkantoor e.a.) en de aanwezigheid van de benodigde zorg- en welzijnsvoorzieningen. Het woonzorgcomplex aan de Heerbaan past in deze beleidsdoelstelling. In de Woonvisie Breda 2007-2010 zijn vitaliteit, kwaliteit, keuzemogelijkheid en 'samen doen' de centrale thema's. *Vitaliteit*: de variëteit aan woningen in diverse omgevingen is een van de sterke punten van Breda. Een evenwichtige bevolkingsopbouw, een demografische toets en een inkomenstoets, waarborgen de vitaliteit. De groei kan alleen worden gerealiseerd als de stad aantrekkelijk is voor de groepen die de stad wil vasthouden of aantrekken. *Kwaliteit*: de kwaliteit van de woningvoorraad in Breda is hoog. Dat geldt niet alleen voor de woon- en bouwtechnische kwaliteit, maar ook voor de variëteit aan en kleinschaligheid van woonmilieus en woonsferen. *Keuzemogelijkheid*: iedereen moet vrij kunnen kiezen waar hij of zij wil wonen. Maar dan moet er wel iets te kiezen zijn. Woningen moeten ook financieel bereikbaar zijn en binnen een bepaalde tijd beschikbaar komen. *Samen doen*: de gemeente beslist niet over waar mensen gaan wonen en of zij in hun woning willen investeren. De bewoners zijn zelf deskundig bij het maken van deze



keuzes. Ontwikkende partijen investeren in de stad, omdat zij verwachten dat deze investeringen maatschappelijk of financieel renderen. Samenwerken is een noodzaak. Het woonzorgcomplex aan de Heerbaan past in deze beleidsdoelstellingen.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

8. Wijkraad Heusdenhout

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaren tegen de ontwikkeling van een woonzorgcomplex op de locatie Heerbaan 228-230. Hierbij worden de volgende argumenten aangevoerd.

- a. Reclamant vreest dat er bewoners als drugsverslaafden of ex-TBS-ers in het complex geplaatst kunnen worden. Dit is onwenselijk in een straat waar veel kinderen wonen.
- b. Het bouwplan met een bouwhoogte van 10 meter is veel te massaal, gelet op de omliggende woningen en de afstand van ruim 2 meter vanaf zijn erfperceelgrens.
- c. De 8 voorziene parkeerplaatsen zijn onvoldoende.
- d. Reclamant verzoekt een andere plek te zoeken voor dit bouwplan; hierbij wordt aangevoerd dat op de voorgestelde locatie zonder ontheffing van de Wet geluidhinder niet gebouwd mag worden en dat het bouwplan niet past in de groene omgeving en de bestaande bebouwing.
- e. De veiligheid in het hofje Grote Houw komt in het geding.
- f. Groen gaat verloren.
- g. Aantasting van het woongenot in de vorm van onder andere inbreuk op de privacy en vermindering van dag- en zonlichttoetreding.
- h. Het nieuwbouwplan past niet binnen het beleid van GWI (Geschikt Wonen voor Iedereen) en niet aan de thema's (vitaliteit, kwaliteit, keuzemogelijkheid en 'samen doen') die in de Woonvisie Breda 2007-2010 zijn opgenomen.

Beoordeling

In plaats van het bouwplan van Woning Stichting Geertruidenberg (WSG) positief te bestemmen, is besloten de locatie de vigerende bestemmingen "Bedrijf", met de aanduiding van een bouwvlak en de maatvoeringen 6 meter goot- en bouwhoogte en een bebouwingspercentage van 60%, en "Groen" toe te kennen. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie opgenomen in de planregels. Op het laatste moment bleken de exploitatiekosten niet verzekerd te kunnen worden door het sluiten van een anterieure overeenkomst. Hierdoor is financiële uitvoerbaarheid van het plan onzeker. Zodra hier meer duidelijkheid over bestaat, kan met een wijzigingsplan het bouwplan voor de maatschappelijke voorziening gerealiseerd worden. Hiervoor dient een aparte procedure voor doorlopen te worden, waarbij aan de voorwaarden die vermeld staan in artikelen 3, lid 3.4, en 6, lid 6.3, voldaan dient te worden. Belanghebbenden kunnen in het kader van die wijzigingsprocedure hun zienswijzen naar voren brengen. Desondanks wordt hieronder toch al op de bezwaren van reclamant tegen het woonzorgcomplex ingegaan.

- a. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 2.5) is nader toegelicht wat onder woonzorg wordt verstaan. Het verzoek van Woning Stichting Geertruidenberg betreft een complex waar 14 jongeren met een lichamelijke en/of geestelijke beperking kunnen wonen. In een bestemmingsplan wordt zo'n complex als "Maatschappelijk" bestemd.
- b. De te realiseren nieuwbouw aan de Heerbaan 228-230 is aan de zijde van de Grote Houw circa 7 meter hoog (2 bouwlagen), vergelijkbaar met de omliggende eengezinswoningen. Het gedeelte van de nieuwbouw met een hoogte van 10 meter (3 bouwlagen) ligt terug ten opzichte van de Grote Houw, is geprojecteerd aan de Heerbaan en ligt op een afstand van circa 20 meter van de dichtstbijzijnde woningen aan de Grote Houw. Stedebouwkundig is het bouwplan in te passen in de omgeving.
- c. Er wordt geen parkeeroverlast verwacht. De nieuwe bewoners rijden namelijk zelf geen auto. Alleen personeel, bezoek, leveranciers zullen gebruik maken van de parkeerplaatsen. Tevens zal kort geparkeerd worden ten behoeve van het vervoer naar de dagbesteding. Volgens de gemeentelijke parkeernormen dienen acht parkeerplaatsen aangelegd te worden; hier wordt aan voldaan.
- d. Een alternatieve locatie voor het bouwplan van de WSG is tot slot niet aan de orde, omdat het een particulier initiatief betreft. Deze locatie is getoetst aan het gemeentelijke 'zorg-beleid' en gezien de ligging passend bevonden. De gemeente heeft een toetsende rol.



- e. Bij de bestaande bebouwing (een bedrijf) is momenteel ook een in- en uitrit gevestigd. Dat is op dezelfde plaats als waar bij de nieuwbouw de in- en uitrit is voorzien. In- en uitrijdend verkeer bij de nieuwbouw zal voorrang moeten verlenen aan fietsers en voetgangers. Het betreft hier dus een normale verkeerskundige situatie, die niet extra verkeersonveilig is. Bovendien zal er een afscherming worden geplaatst tussen het voetpad en de aan te leggen parkeerplaatsen.
- f. Het gemeentelijk beleid geeft aan dat structuurbepalende groenstroken behouden moeten blijven. De bomen aan de Heerbaan zijn als structuurbepalend groen aangemerkt. Bij het bouwplan is rekening gehouden met deze bomen. Het overige groen op de locatie Heerbaan 228-230 is echter geen structuurbepalend groen. Een "groene aankleding" van een locatie geeft zeer zeker een ander beeld van een gebouw. Het staat de eigenaar echter vrij dit groen weg te halen of te vervangen.
- g. Over de aantasting van het woongenot kan het volgende worden opgemerkt.
Niet te ontkennen valt dat realisatie van het woonzorgcomplex kan leiden tot enige aantasting van het woongenot in de vorm van onder andere inbreuk op de privacy en schaduwhinder. De mate van hinder en of aantasting van de privacy is echter ook afhankelijk van de uitvoering van het bouwplan. Omwonenden kunnen nu bovendien ook al hinder ondervinden van de huidige bedrijfsbebouwing, waarbij ook een bedrijfswoning is toegestaan. Al met al wordt de aantasting van het woongenot, gezien de hoogte van diverse delen van het bouwplan ten opzichte van de omliggende bebouwing, niet onevenredig groot geacht.
- h. Het beleid van Geschikt Wonen voor Iedereen (GWI) richt zich op de realisatie van een geschikt woonmilieu voor iedereen, met daarinbinnen extra aandacht voor ouderen en mensen met beperkingen. GWI is aan te merken als een integrerende aanpak, waarbij de verschillende condities om zo zelfstandig te blijven wonen en functioneren in samenhang worden benaderd. Het beleid is erop gericht dat de huidige bewoners van een wijk zolang mogelijk in de vertrouwde buurt kunnen blijven wonen, maar ook dat met name bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een beperking, een geschikte plek vinden in de stad. De laatste doelgroep is wijkoverstijgend en het kan zijn dat ze uit andere delen van de stad komen om gehuisvest te worden in Heusdenhout. De hoofddoelen van het beleid zijn: voldoende geschikte huisvesting, een toegankelijke woonomgeving, de aanwezigheid van de primaire voorzieningen (winkels, openbaar vervoer, bank/postkantoor e.a.) en de aanwezigheid van de benodigde zorg- en welzijnsvoorzieningen. Het woonzorgcomplex aan de Heerbaan past in deze beleidsdoelstelling.
In de Woonvisie Breda 2007-2010 zijn vitaliteit, kwaliteit, keuzemogelijkheid en 'samen doen' de centrale thema's. *Vitaliteit*: de variëteit aan woningen in diverse omgevingen is een van de sterke punten van Breda. Een evenwichtige bevolkingsopbouw, een demografische toets en een inkomenstoets, waarborgen de vitaliteit. De groei kan alleen worden gerealiseerd als de stad aantrekkelijk is voor de groepen die de stad wil vasthouden of aantrekken. *Kwaliteit*: de kwaliteit van de woningvoorraad in Breda is hoog. Dat geldt niet alleen voor de woon- en bouwtechnische kwaliteit, maar ook voor de variëteit aan en kleinschaligheid van woonmilieus en woonsferen. *Keuzemogelijkheid*: iedereen moet vrij kunnen kiezen waar hij of zij wil wonen. Maar dan moet er wel iets te kiezen zijn. Woningen moeten ook financieel bereikbaar zijn en binnen een bepaalde tijd beschikbaar komen. *Samen doen*: de gemeente beslist niet over waar mensen gaan wonen en of zij in hun woning willen investeren. De bewoners zijn zelf deskundig bij het maken van deze keuzes. Ontwikkende partijen investeren in de stad, omdat zij verwachten dat deze investeringen maatschappelijk of financieel renderen. Samenwerken is een noodzaak. Het woonzorgcomplex aan de Heerbaan past in deze beleidsdoelstellingen.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

9. De heer P.Q.G. van Loon, Kapelstraat 24 Breda

Samenvatting

Reclamant uit zijn zorgen voor een toenemend risico van verkeersoverlast door sluipverkeer. Naar zijn mening is in het ontwerpbestemmingsplan dit risico en mogelijk te treffen maatregelen om dit te voorkomen, onvoldoende belicht. Reclamant verzoekt de toelichting aan te passen met betrekking tot de Heusdenhoutsestraat. Deze straat wordt als wijkontsluitingsweg gezien; dit is naar mening van reclamant ongewenst.



Beoordeling

De Heusdenhoutsestraat is een erftoegangsweg, gelegen in een 30 km/uur zone. Het is geen wijkontsluitingsweg, zoals bijvoorbeeld de Heerbaan. Wel kan het zo zijn dat de straat als relatief druk wordt ervaren en dat de snelheid als hoog wordt ervaren. Een sluiproute is het echter niet, eerder een straat die als buurtontsluitingsweg fungeert voor dat deel van Heusdenhout en Brabantpark. De toelichting is hierop in paragraaf 2.3.4 aangepast.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gedeeltelijk gegrond wat betreft de opmerkingen van reclamant met betrekking tot de toelichting en gedeeltelijk ongegrond wat betreft de opmerkingen over het sluipverkeer.

10. De heer A.C. van Terheijden, Heusdenhoutseweg 113 Breda

Samenvatting

Reclamant voert vier bezwaren aan.

- a. Naar mening van reclamant zijn de huidige gebruiksmogelijkheden beperkt door de ligging van de toegekende bouwvlakken bij de vrijstaande woningen.
- b. Reclamant verzoekt de toegekende bouwhoogte van 10 meter ter plaatse van de Heusdenhoutseweg 32 (Kapelhof) nader te bezien. Naar zijn mening past deze bouwhoogte niet in de bestaande omgeving met kleinschalige bebouwing.
- c. Reclamant verzoekt het terrein van de Kapelhof als groen te bestemmen. Hierdoor wordt de oude groenstructuur hersteld.
- d. Reclamant merkt op dat geen onderscheid wordt gemaakt tussen structureel groen, aankledingsgroen en restgroen. Verzocht wordt dit wel doen. Hierbij voert reclamant aan dat hij sinds 1986 een stuk groen huurt en die in gebruik heeft als tuin. Deze gronden zijn echter bestemd als groen; verzocht wordt deze gronden een woonbestemming te geven.

Beoordeling

- a. De bouwvlakken van de vrijstaande woningen, gelegen aan de Heerbaan, Heerbaan-Kapelakker, Kapelstraat en Bisschopshoeve zijn aangepast aan de bestaande situatie. Stedebouwkundig is het ongewenst dat voor de voorgevel gebouwd wordt.
- b. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de vigerende bouwrechten overgenomen in verband met eventuele planschade, die het wegbestemmen van bouwrechten zou opleveren. Ter plaatse van de Heusdenhoutseweg 32 is momenteel een bouwhoogte toegestaan van maximaal 10 meter. Bovendien kan opgemerkt worden dat er concrete plannen zijn om ter plaatse een gezondheidscentrum te vestigen. Hiervoor zou de bestaande bebouwing gesloopt worden en nieuwbouw worden gerealiseerd van circa 8 meter hoog. Deze ontwikkeling is in paragraaf 2.5 van toelichting nader beschreven.
- c. Op het verzoek van reclamant om de gronden van de Kapelhof aan de Heusdenhoutseweg 34 als "Groen" te bestemmen, kan niet worden ingegaan, omdat deze gronden niet in eigendom zijn van de gemeente. Aangezien het gehele perceel in eigendom is van Rooms-katholieke parochie Zuid-Oost zijn deze gronden als "Maatschappelijk" bestemd. Binnen deze bestemming is ook groen toegestaan. Bovendien kunnen bomen niet zomaar gekapt worden; hiervoor is een kapvergunning nodig.
- d. Het stuk grond dat reclamant huurt van de gemeente is inderdaad al geruime tijd in gebruik als tuin; aan deze gronden is per abuis de bestemming "Groen" toegekend. Deze fout is hersteld door deze bestemming te wijzigen in "Wonen".

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gedeeltelijk gegrond (zie a en d) en gedeeltelijk ongegrond (nrs. b en c).

11. A. Bost en D. Kempers, Bergschot 434 Breda

Samenvatting

Reclamanten hebben bezwaren tegen nieuwbouw van kantoren. Hierbij wordt aangevoerd, dat sprake is van overlast van de huidige drie kantoren in de vorm van parkeeroverlast, straatvervuiling en milieuvervuiling. De groenstrook moet naar mening van reclamanten behouden blijven.



Beoordeling

Ter plaatse van de gronden ten zuiden van Bergschot 71 is inderdaad de bestemming "Kantoren" toegekend en zijn bovendien 4 bouwvlakken aangeduid. Voor deze locatie is namelijk een bouwvergunning verleend voor 4 kantoren; deze bouwvergunning is echter nog niet uitgevoerd. Bovendien hadden deze gronden in het vigerende bestemmingsplan Breda Zuid-Oost een bedrijvenbestemming, waarbinnen onder andere bedrijven en zakelijke dienstverlening was toegestaan. Door deze bouwrechten weg te bestemmen, ontstaat er planschade; hiervoor zijn geen middelen beschikbaar. Parkeren is bij deze nieuwbouw kantoren voorzien op eigen terrein. Wat betreft de bestaande parkeeroverlast kan worden opgemerkt, dat er door de gemeente al verkeersmaatregelen zijn getroffen in de vorm van extra attentieverhogende maatregelen. Daarnaast wordt op korte termijn een extra parkeerverbod ingevoerd aan de zuidkant van Bergschot, tussen de Heerbaan en de bocht bij de bedrijven. Op dit moment wordt daar veel foutgeparkeerd en de overzichtelijkheid (bijvoorbeeld bij verkeer vanuit de aanliggende hofjes) is bij dubbelzijdig parkeren onvoldoende. Bovendien bestaat er een risico voor bijvoorbeeld nood- en hulpdiensten. De huidige parkeeroverlast, samenhangend met de bestaande situatie in de wijk, kan niet middels een bestemmingsplan worden opgelost. Recentelijk zijn voor de hele stad geldende parkeernormen vastgesteld; nieuwbouw wordt hieraan wel getoetst. Het is echter in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel om bestaande bebouwing met terugwerkende kracht een strengere norm op te leggen.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gedeeltelijk gegrond wat betreft de opmerkingen over de parkeeroverlast en gedeeltelijk ongegrond met betrekking tot de bezwaren tegen de nieuwbouw van kantoren.

12. T.J.H.J. Nierynck, Bergschot 420 Breda

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaren tegen de plannen voor kantoorbouw aan de Bergschot. Reclamant ervaart sinds 2 jaar enorm veel parkeeroverlast van de reeds aanwezige kantoren. Auto's worden op de stoep geparkeerd, wat leidt tot gevaarlijke situaties. Nog meer kan kantoren verergert naar mening van reclamant deze problemen.

Beoordeling

Ter plaatse van de gronden ten zuiden van Bergschot 71 is inderdaad de bestemming "Kantoren" toegekend en zijn bovendien 4 bouwvlakken aangeduid. Voor deze locatie is namelijk een bouwvergunning verleend voor 4 kantoren; deze bouwvergunning is echter nog niet uitgevoerd. Bovendien hadden deze gronden in het vigerende bestemmingsplan Breda Zuid-Oost een bedrijvenbestemming, waarbinnen onder andere bedrijven en zakelijke dienstverlening was toegestaan. Door deze bouwrechten weg te bestemmen, ontstaat er planschade; hiervoor zijn geen middelen beschikbaar. Parkeren is bij deze nieuwbouw kantoren voorzien op eigen terrein. Wat betreft de bestaande parkeeroverlast kan worden opgemerkt, dat er door de gemeente al verkeersmaatregelen zijn getroffen in de vorm van extra attentieverhogende maatregelen. Daarnaast wordt op korte termijn een extra parkeerverbod ingevoerd aan de zuidkant van Bergschot, tussen de Heerbaan en de bocht bij de bedrijven. Op dit moment wordt daar veel foutgeparkeerd en de overzichtelijkheid (bijvoorbeeld bij verkeer vanuit de aanliggende hofjes) is bij dubbelzijdig parkeren onvoldoende. Bovendien bestaat er een risico voor bijvoorbeeld nood- en hulpdiensten. De huidige parkeeroverlast, samenhangend met de bestaande situatie in de wijk, kan niet middels een bestemmingsplan worden opgelost. Recentelijk zijn voor de hele stad geldende parkeernormen vastgesteld; nieuwbouw wordt hieraan wel getoetst. Het is echter in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel om bestaande bebouwing met terugwerkende kracht een strengere norm op te leggen.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gedeeltelijk gegrond wat betreft de opmerkingen over de parkeeroverlast en gedeeltelijk ongegrond met betrekking tot de bezwaren tegen de nieuwbouw van kantoren.



13. Nederlandse Gasunie, Postbus 19 te Groningen

Samenvatting

Reclamant merkt op dat de opmerkingen uit het vooroverleg ex artikel 10 Bro 1985 niet zijn verwerkt. Verzocht wordt een aardgastransportleiding, die volgens reclamant door het plangebied loopt, de dubbelbestemming "Leiding-Gas" te geven en regels hierover op te nemen in de planregels.

Beoordeling

De plangrens van het bestemmingsplan Heusdenhout is gewijzigd, nadat het voorontwerp bestemmingsplan aan de overlegpartners was toegestuurd. De plangrens ten zuidwesten van het plangebied is enkele meters naar het oosten verschoven, waardoor de gasleiding buiten het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is komen te liggen. De invloedzone is met de aanduiding "veiligheidszone – leiding" echter wel op de verbeelding aangeduid. In artikel 21 van de planregels zijn hiervoor regels opgenomen.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

5. Ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan Heusdenhout

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan zijn zowel in de regels als de toelichting en op de verbeelding omissies geconstateerd, waartegen geen zienswijzen naar voren zijn gebracht maar welke wel aangepast dienen te worden. Tevens zijn de planregels, verbeelding en toelichting aangepast aan de Bredase standaardregels. Deze ambtshalve wijzigingen betreffen in hoofdzaak de volgende.

- a. In de toelichting is in paragraaf 2.5 de tekst met betrekking tot de ontwikkeling van het woonzorgcomplex aan de Heerbaan 228-230 gewijzigd, omdat is besloten in overleg met WSG het verzoek om artikel 19 WRO vrijstelling buiten behandeling te laten en deze ontwikkeling in het voorliggende bestemmingsplan met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken. Tevens zijn verwijzingen naar de artikel 19 WRO procedure die was opgestart voor dit bouwplan, verwijderd.
- b. In de toelichting is in paragraaf 2.5 toegevoegd dat er voor de Heusdenhoutsestraat 32 (hoek Kapelstraat) een concreet bouwplan is ingediend voor de realisatie van een medisch centrum (AHOED). Het bouwplan past al binnen het vigerende bestemmingsplan Breda Zuid-Oost, dus voor de verbeelding en planregels heeft dit geen gevolgen.
- c. Op de verbeelding is bij de patiowoningen gelegen aan de Weilustlaan, Bergschot en Gastakker een bouw- en goothoogte aangeduid van 3 meter respectievelijk 3 meter, zoals in het vigerende bestemmingsplan. Hiermee wordt voorkomen dat deze woningen kunnen worden verhoogd tot een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter.
- d. Binnen de bestemming "Sport" (artikel 11) is toegevoegd dat ook maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Hierdoor is het mogelijk (sport) bso of kinderopvang in de bebouwing van sportgebouwen te vestigen.
- e. De planregels met betrekking tot de zend- en installatiemast zijn in overeenstemming gebracht met de verbeelding. In de planregels is in de bestemming "Sport" de regel geschrapt dat binnen deze bestemming een zend- en installatiemast is toegestaan. Deze regel is verplaatst naar de bestemming "Bedrijf" (artikel 3).
- f. Tot slot zijn geconstateerde onjuistheden in de toelichting, planregels en verbeelding gecorrigeerd. Tevens zijn de planregels en toelichting aangepast aan de Bredase standaard modelregels - en toelichting.

Afwegingen

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding te besluiten tot het niet vaststellen van het plan. Wel geven de ingediende zienswijzen deels aanleiding tot aanpassing van het plan.

Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wet ruimtelijke ordening opnieuw aan de provincie en de VROM-Inspectie voorgelegd, omdat er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Zij kunnen binnen een termijn van 6 weken nog een reactieve aanwijzing geven, indien zij het niet met de wijzigingen eens



zijn. Na deze termijn van 6 weken wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

Financieel

☐ Voorstel impliceert begrotingswijziging

Planexploitatie/kostenverhaal

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is (bijvoorbeeld via een overeenkomst), er geen fasering en of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen of woningbouwcategorieën hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan die nog op basis van de oude Wet Ruimtelijke Ordening is opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Voorliggend plan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen het merendeel van bebouwing reeds aanwezig is. Hetgeen aan ontwikkeling nog mogelijk is, is grotendeels óf onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan (die niet onder de exploitatiewetgeving vallen) óf blijft binnen het gestelde in artikel 6.2.1 Bro.

Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.



Communicatie

☒ Wel aanleiding voor communicatie

- *Communicatie tot nu toe*
Het ontwerpbestemmingsplan Heusdenhout heeft gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd op de website van de gemeente Breda, in het Stadsblad en de Staatscourant.
Met betrekking tot de ontwikkeling aan de Heerbaan 228-230 is op 19 mei 2009 een informatiebijeenkomst gehouden voor omwonenden.
- *Communicatie vanaf nu*
Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan na 6 weken worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, in het Stadsblad en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.

Bijlagen

Ligt ter inzage:
bestemmingsplan Heusdenhout



De raad van de gemeente Breda;

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

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. zienswijze nr. 4 niet-ontvankelijk te verklaren;
2. zienswijzen nrs. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 en 13 ongegrond te verklaren;
3. zienswijzen nrs. 9, 10, 11 en 12 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
4. tot de volgende wijzigingen in de toelichting:
 - verschillende overzichtskaartjes zijn toegevoegd, namelijk: ligging van het plangebied in gemeente Breda in paragraaf 1.2, bebouwingsstructuur in paragraaf 2.3.1, groenstructuur in paragraaf 2.3.3 en verkeersplan in paragraaf 2.3.4;
 - ontbrekende legenda's bij figuren zijn toegevoegd;
 - in paragraaf 2.3.4 'Verkeer' is toegeelicht dat de Heusdenhoutsestraat geen wijkontsluitingsweg is en de Tilburgseweg geen hoofdverkeersader, maar een wijkontsluitingsweg.
 - in paragraaf 2.5 'Ontwikkelingen' is de beschrijving van de ontwikkellocatie aan de Heerbaan 228-230 herzien door een projectomschrijving op te nemen, de afwijkingen van het geldende bestemmingsplan, het verloop van de opgestarte artikel 19-procedure, vertaling van het bouwplan in het voorliggende bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid te beschrijven en het begrip woonzorg toe te lichten;
 - in paragraaf 2.5 'Ontwikkelingen' is de ontwikkeling van een gezondheidscentrum met wijkgebouw aan de Heusdenhoutseweg 32 toegeelicht.
 - in paragraaf 3.4.3 is de wijziging van het Detailhandelsbeleid ('Visie detailhandelsstructuur') opgenomen.
 - hoofdstuk 4 is met betrekking tot de ontwikkeling aan de Heerbaan 228-230 aangepast.
 - in paragraaf 4.9 'Overige milieuaspecten' is nader toegeelicht dat de gasleiding buiten het bestemmingsplangebied valt. Tevens is de toegestane bouwhoogte van 20 meter gewijzigd in 48 meter met betrekking tot het plangebied waaraan de aanduiding straatpad is toegekend.
 - de naam van winkelcentrum Bisschopshoeve is gewijzigd in winkelcentrum Heusdenhout.
 - in hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving aangepast naar aanleiding van wijzigingen in de planregels;
5. tot de volgende wijzigingen op de verbeelding:
 - de aanduiding 'vulpunt lpg' ter plaatse van het tankstation aan de Heerbaan te verwijderen;
 - de bouwvlakken van de vrijstaande woningen gelegen aan de Kapelstraat, Heusdenhoutseweg (oostzijde) en de Heerbaan (zuidzijde) aan te passen aan de bestaande voorgevels;
 - ter plaatse van de Heusdenhoutseweg 113 de bestemming "Groen" te wijzigen in "Wonen";
 - ter plaatse van de locaties Heusdenhoutseweg 79, Draaiboorn 119, Kapelstraat 15, Heusdenhoutsestraat 15 en Heusdenhoutseweg 32, waaraan de bestemming "Maatschappelijk" is toegekend, de maximaal toegestane bouw- en goothoogten respectievelijk het maximale bebouwingspercentage op te nemen;
 - ter plaatse van de locaties aan de Bergschot en Heerbaan met de bestemming "Kantoor" een maximaal bebouwingspercentage toe te kennen aan de bouwvlakken van 100%;
 - de maximaal toegestane bouw- en goothoogte van de patiowoningen gelegen aan de Weilustlaan, Bergschot en Gastakker, aan te duiden met een aanduiding "bouw- en goothoogte" van 3 meter respectievelijk 3 meter;
 - de bestemming ter plaatse van de Heerbaan 228-230 is gewijzigd van "Maatschappelijk" naar "Bedrijf". Tevens is de grootte van het bouwvlak verkleind en zijn de toegekende maatvoeringen gewijzigd naar een maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter en een bebouwingspercentage van maximaal 60%. Aan deze gronden is ook de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' toegekend. De bestemming van een strook grond ten zuiden van het perceel is gewijzigd van "Maatschappelijk" naar "Groen". Aan deze gronden is ook de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' toegekend.



6. tot de volgende wijzigingen in de planregels:
- in artikel 1, na 1.15, onder vernummering van "1.16 t/m 1.65" naar "1.17 t/m 1.66" een begripsbepaling toe te voegen, luidende:
"1.16 bestaande goot- en bouwhoogte:
de hoogten zoals die aanwezig zijn, waarbij geldt dat indien verschillende goot- of bouwhoogten aanwezig zijn bij dezelfde woning de hoogste maat als maximum geldt, met dien verstande dat deze regel niet van toepassing is bij een woning met een lessenaarsdak;"
 - in artikel 1, onder 1.17 (nieuw) na "verleende vergunning" de zinsnede "of vrijstelling" toe te voegen;
 - in artikel 1, onder 1.44 (nieuw) het begrip "horeca" te vervangen door "horeca I";
 - in artikel 1, onder 1.49 (nieuw), na "volksgezondheid" het woord "gezondheidszorg" toe te voegen
 - in artikel 1, onder 1.60 (nieuw) na onderdeel ceen onderdeel toe te voegen, luidende: "d. vuurwerk";
 - in artikel 2, lid 2.3, onder vernummering van "2.4 t/m 2.15" naar "2.3 t/m 2.14", luidende:
"2.3 bestaande bouw- en goothoogte
de hoogten zoals die aanwezig zijn, waarbij geldt dat indien verschillende goot- of bouwhoogten aanwezig zijn bij dezelfde woning de hoogste maat als maximum geldt, met dien verstande dat deze regel niet van toepassing is bij een woning met een lessenaarsdak;" te verwijderen;
 - in artikel 3, lid 3.1, onder a, na de woorden "bijlage 1" de zinsnede "bij deze regels" toe te voegen;
 - in artikel 3, lid 3.1, onder b, na de woorden "bijlage 2" de zinsnede "bij deze regels" toe te voegen;
 - in artikel 3, lid 3.1, onder c, "60 m2" te vervangen door "100 m2";
 - in artikel 3, lid 3.1, onder c, de zinsnede "met dien verstande dat het vulpunt voor lpg alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg'" te verwijderen en de woorden "een vulpunt" te vervangen door "verkoop van";
 - in artikel 3, lid 3.1, onder d, de zinsnede "al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit" te verwijderen;
 - in artikel 3, lid 3.1, onder vernummering van onderdelen f t/m j naar g t/m k, een onderdeel toe te voegen luidende:
"f. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' tevens een zend- en ontvangstinstallatie;"
 - in artikel 3, lid 3.1, na onderdeel k, een onderdeel toe te voegen, luidende:
"l. zelfstandige kantoren."
 - in artikel 3, lid 3.2.1, onderdeel a, luidende:
"a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;"
te verwijderen en te vervangen door:
"a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen gebouwen worden gebouwd;"
 - in artikel 3, lid 3.2.1, onderdeel b, luidende:
"b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangeduid;"
te verwijderen en te vervangen door:
"b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' mag de aangegeven hoogte en het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan is aangeduid."
 - in artikel 3, het gehele lid 3.2.2, onder vernummering van de leden 3.2.3 t/m 3.2.6 naar 3.2.2 t/m 3.2.5, luidende:
"3.2.2 Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels
De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag het aangeduide maximum niet overschrijden."
te verwijderen.
 - in artikel 3, lid 3.2.4, onderdeel a, (nieuw) luidende:
"a. bijgebouwen mogen worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 60 m2 en met inachtneming van het bepaalde in lid 3.2.1, onder b en c;"
te verwijderen alsmede de nummering van onderdeel b.
 - in artikel 3, lid 3.2.5, (nieuw) de tekst onder a, luidende:
"a. de hoogte van luifels mag maximaal 6 meter bedragen;
te verwijderen en te vervangen door:
"a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen luifels worden gebouwd met een hoogte van maximaal 6 meter;"
 - in artikel 3, lid 3.3, onderdelen a en b, luidende:
"a. lid 3.1, onder a, en toestaan dat een bedrijf met een hogere milieucategorie dan toegestaan, wordt gevestigd mits deze qua aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de maximaal toegestane milieucategorie;



- b. lid 3.1, onder a, en toestaan dat een bedrijf uit categorie 1 en 2 en dat niet is genoemd in bijlage 1 wordt gevestigd, mits deze qua aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de maximaal toegestane milieucategorie;"
- te verwijderen, onder vernummering van onderdelen c en d naar b en c, en te vervangen door:
 - "a. lid 3.1, onder a, voor een inrichting, bedrijf of bedrijfsactiviteit die niet vermeld staat in bijlage 1 bij deze regels of een activiteit die valt in hogere milieucategorie dan aangegeven in bijlage 1 bij deze regels, maar die naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de in deze planregels direct toegelaten activiteiten, met dien verstande dat dit niet geldt voor de vestiging van:
 - detailhandelsbedrijven,
 - zelfstandige kantoren,
 - horecabedrijven,
 - bedrijven die vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, en
 - risicovolle bedrijven als bedoeld in artikel 2, lid 1, van het Besluit Externe Veiligheid;"
- in artikel 3, lid 3.3, onderdeel c, (nieuw), te verwijderen:
 - "c. artikel 17, onder b.3, voor het gebruik van bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit met dien verstande dat:
 - 1. maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit tot een maximaal oppervlakte van 40 m²;
 - 2. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning dient te zijn;
 - 3. het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
 - 4. de activiteit qua aard, omvang en uitstraling dient te passen in een woonomgeving;
 - 5. de activiteit niet-vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer mag zijn;
 - 6. detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikte functie en het uitsluitend betreft de verkoop van ter plaatse vervaardigde producten."
- In artikel 3 is na lid 3.3 een lid toegevoegd, luidende:

"3.4 Wijzigingsbevoegdheid

3.4.1 wro-zone - wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied' de bestemming wijzigen in 'Maatschappelijk' en de aanduidingen 'bouwvlak' en 'maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' wijzigen met dien verstande dat:

- a. binnen de bestemming uitsluitend zorgvoorzieningen zijn toegestaan met de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt, zoals op het gebied van privacy, bezonning, uitzicht en dergelijke;
- c. voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 21, lid 21.2;
- d. de goot- en bouwhoogte aan de zijde van de Heerbaan (westzijde) maximaal 4 meter, aan de zijde van de Grote Houw (oostzijde) maximaal 7 meter en aan de zuidwestzijde maximaal 10 meter mag bedragen. Het gedeelte met een maximale goot- en bouwhoogte van 10 meter dient georiënteerd te zijn op het zuiden, maar mag wel gedeeltelijk geprojecteerd zijn aan de Heerbaan. Verder dient dit deel op een afstand van minimaal 20 meter van de voorgevels van de bestaande woningen aan de Grote Houw te liggen;
- e. een minimaal 1 meter hoge erfafscheiding gerealiseerd wordt tussen het perceel en het openbaar voetpad aan de zuidzijde van het perceel;
- f. de planregels van de bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 9) van overeenkomstige toepassing zijn;
- g. er nadere toetsing plaatsvindt in het kader van archeologie;
- h. door middel van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- i. er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren mogen bestaan;
- j. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;



- k. voldaan moet worden aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder;
- l. de raadscommissie Ruimte wordt gehoord."

- in artikel 4, lid 4.1, onder b, "horecabedrijf" te vervangen door "horeca-l bedrijf";
- in artikel 4, lid 4.1, na onderdeel g, een onderdeel toe te voegen, luidende:
"h. nutsvoorzieningen".
- in artikel 4, lid 4.2.1, onderdeel a, luidende:
"a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;"
te verwijderen en te vervangen door:
"a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen gebouwen worden gebouwd;"
- in artikel 4, lid 4.2.1, de tekst van onderdeel c, luidende: "de bouwhoogte van gebouwen mag het aangeduide maximum niet overschrijden;" te verwijderen en te vervangen door:
"c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de hoogte niet meer bedragen dan is aangeduid;"
- in artikel 4, lid 4.2.1, de tekst van onderdeel d, luidende: "indien de bestaande maatvoering van gebouwen hetgeen hiervoor is bepaald." te verwijderen.
- in artikel 4, lid 4.2.2, onderdeel b, de tekst "de hoogte van luifels mag maximaal 6 meter bedragen" te verwijderen en te vervangen door:
"uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen luifels worden gebouwd met een hoogte van maximaal 6 meter;"
- in artikel 5, lid 5.1, onderdeel b, de zinsnede, "al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit" te verwijderen;
- in artikel 5, lid 5.2.1, onderdeel a, luidende:
"a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;"
te verwijderen en vervangen door:
"a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen gebouwen worden gebouwd;"
- in artikel 5, lid 5.2.1, de onderdelen b en c, luidende:
"b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangeduid;
c. de bouwhoogte van gebouwen mag het aangeduide maximum niet overschrijden."
te verwijderen en te vervangen door een onderdeel, luidende:
"b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' mag de aangegeven hoogte en het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan is aangeduid;"
- in artikel 6, lid 6.1, onder d, de zinsnede "in de vorm van voet- en fietspaden" toe te voegen;
- in artikel 6, lid 6.1, onder e, de zinsnede "waaronder kunstgrasvelden" toe te voegen;
- in artikel 6 is na lid 6.2 een lid toegevoegd, luidende:

"6.3 Wijzigingsbevoegdheid

6.3.1 wro-zone - wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied' de bestemming wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk' met dien verstande dat:

- a. binnen de bestemming uitsluitend zorgvoorzieningen zijn toegestaan met de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt, zoals op het gebied van privacy, bezonning, uitzicht en dergelijke;
- c. voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 21, lid 21.2;
- d. een minimaal 1 meter hoge erfafscheiding gerealiseerd wordt tussen het perceel en het openbaar voetpad aan de zuidzijde van het perceel;
- e. de planregels van de bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 9) van overeenkomstige toepassing zijn;
- f. er nadere toetsing plaatsvindt in het kader van archeologie;
- g. door middel van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- h. er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren mogen bestaan;
- i. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor



- de nieuwe functie;
 - j. voldaan moet worden aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder;
 - k. de raadscommissie Ruimte wordt gehoord."
- in artikel 7, lid 7.1, onder a, "horeca" te vervangen door "horeca I";
 - in artikel 7, lid 7.2.1, onderdeel a, luidende:
 - "a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;"te verwijderen en vervangen door:
 - "a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen gebouwen worden gebouwd;"
 - in artikel 7, lid 7.2.1, onderdelen b en c, luidende:
 - "b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangeduid;
 - c. de bouwhoogte van gebouwen mag het aangeduide maximum niet overschrijden."te verwijderen en te vervangen door:
 - "b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' mag de aangegeven hoogte en het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan is aangeduid."
 - in artikel 7, lid 7.2.2, onderdeel c, onder vernummering van d naar c, luidende:
 - "c. de hoogte van luifels mag maximaal 5 meter bedragen;" te verwijderen.
 - in artikel 8, lid 8.1, een onderdeel toe te voegen, luidende:
 - "e. nutsvoorzieningen."
 - in artikel 8, lid 8.2.1, onderdeel a, luidende:
 - "a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;"te verwijderen en vervangen door:
 - "a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen gebouwen worden gebouwd;"
 - in artikel 8, lid 8.2.1, onderdelen c, d en e: luidende:
 - "c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangeduid;
 - d. indien geen bebouwingspercentage is opgenomen, mag het bouwvlak volledig bebouwd worden;
 - e. de bouwhoogte van gebouwen mag het aangeduide maximum niet overschrijden."te verwijderen en te vervangen door onderdeel c, luidende:
 - "c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' mag de aangegeven hoogte en het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan is aangeduid."
 - in artikel 9, lid 9.1, onder b, "voor" te verwijderen;
 - in artikel 9, lid 9.1, onder e, onder vernummering van "f en g" naar "e en f", luidende:
 - "e. speelvoorzieningen;" te verwijderen;
 - in artikel 9, lid 9.2.1, onderdeel a, luidende:
 - "a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;"te verwijderen en vervangen door:
 - "a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen gebouwen worden gebouwd;"
 - in artikel 9, lid 9.2.1, onderdelen c, d en e luidende:
 - "c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
 - d. indien geen bebouwingspercentage is opgenomen, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
 - e. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 8 meter, tenzij anders is aangeduid."te verwijderen en te vervangen door onderdeel c:
 - "c. ter plaatse van de aanduidingen 'maximale goot-, bouwhoogte (m)', 'maximum bebouwingspercentage (%)' en 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' mag de aangegeven hoogte en/of het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan is aangeduid."
 - in artikel 11, lid 11.1, onderdeel c, luidende:
 - "c. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' tevens een zend- en ontvangstinstallatie" te verwijderen en te vervangen door:
 - "c. maatschappelijke voorzieningen;"
 - in artikel 11, lid 11.2.1, onderdeel a, luidende:
 - "a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;"te verwijderen en vervangen door:
 - "a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen gebouwen worden gebouwd;"
 - in artikel 11, lid 11.2.2, onder b, "12 meter" te vervangen door "20 meter";



- in artikel 12, lid 12.1, onder d, "waaronder kunstgrasvelden" toe te voegen;
- in artikel 12, lid 12.2.1, onderdeel a, luidende:
"a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;"
te verwijderen en vervangen door:
"a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen gebouwen worden gebouwd;"
- in artikel 12, lid 12.2.2, onderdeel b, onder vernummering van onderdeel c naar b, luidende:
"b. de hoogte van lichtmasten mag maximaal 8 meter bedragen;"
te verwijderen;
- in artikel 14, lid 14.1, onder a, "wonen" te vervangen door "woningen";
- in artikel 14, lid 14.2.1, wordt onderdeel a, luidende:
"a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;"
te verwijderen en te vervangen door:
"a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen gebouwen worden gebouwd;"
- in artikel 14, lid 14.2.1, onder f, de zinsnede "tenzij een ander bebouwingspercentage is aangeduid" te verwijderen;
- in artikel 14, lid 14.2.1, onderdeel f, in de tabel, tweede kolom, 4^e regel "100%" te vervangen door "80%";
- in artikel 14, lid 14.2.2, onderdeel a, de zinsnede "tenzij anders is aangeduid" te verwijderen en te vervangen door "met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte', waar het daar aangegeven maximum niet mag worden overschreden;"
- in artikel 14, lid 14.2.2, onderdeel b, luidende:
"b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen dient bij vrijstaande woningen minimaal 3 meter te bedragen en voor de overige woningen aan de zijde waar niet is aangebouwd aan een ander hoofdgebouw minimaal 2,5 meter en mogen slechts overschreden worden voor zover de bouwregels dit toestaan; in het geval de bestaande afstanden tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen minder bedragen dan hiervoor is aangegeven, gelden deze afstanden als minimaal te handhaven afstanden tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen."
te verwijderen en te vervangen door:
"b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen dient minimaal 2,5 meter te bedragen, met dien verstande dat:
 1. deze afstand slechts aan één zijde in acht dient te worden genomen;
 2. bij aangebouwde woningen en gestapelde woningen geen minimale afstand in acht dient te worden genomen;
 3. in afwijking hiervan voor vrijstaande woningen een afstand geldt van minimaal 3 meter;
 4. in het geval de bestaande afstanden tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen minder bedragen dan hiervoor is aangegeven, gelden deze afstanden als minimaal te handhaven afstanden tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen;
- in 14, lid 14.2.2, na onderdeel b een onderdeel toe te voegen, luidende:
"c. het hoofdgebouw mag worden uitgebreid tot een diepte van maximaal 12 meter, met uitzondering van vrijstaande woningen waarbij de diepte maximaal 15 meter mag bedragen."
- in artikel 14, lid 14.2.3, onder a, de zinsnede "op minimaal 3 meter" te verwijderen;
- in artikel 14, lid 14.2.3, onderdeel b, luidende:
"b. het hoofdgebouw mag aan de zijgevel worden uitgebreid met aan- en uitbouwen, waarbij geldt dat aan- en uitbouwen in de zijdelingse bouwperceelgrens mogen worden gebouwd dan wel op een afstand van minimaal 1 meter van deze grens;"
te verwijderen en te vervangen door:
"b. aan- en uitbouwen mogen in de zijdelingse bouwperceelgrens worden gebouwd dan wel op een afstand van minimaal 1 meter van deze grens";
- in artikel 14, lid 14.2.3, de onderdelen c en d, onder vernummering van onderdeel e naar c, luidende:
"c. het hoofdgebouw mag aan de achtergevel worden uitgebreid met aan- en uitbouwen, waarbij geldt dat:
 1. de totale bouwdiepte van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen niet meer bedraagt dan 12 meter;
 2. indien sprake is van een vrijstaande woning de totale bouwdiepte van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen niet meer bedraagt dan 15 meter;
d. de goothoogte mag maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning bedragen;"
te verwijderen.



- in artikel 14, lid 14.2.4, onder a, "50 m²" te vervangen door "60 m²".
- in artikel 14, lid 14.2.4, onder b, de zinsnede "op minimaal 3 meter" te verwijderen.
- in artikel 14, lid 14.2.4, onder c, de zinsnede "met inachtneming van het bepaalde onder b.," te verwijderen;
- in artikel 14, lid 14.2.4, onderdeel e, onder vernummering van onderdeel f naar e, luidende:
"e. de goothoogte mag maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning bedragen;" te verwijderen;
- in artikel 14, lid 14.2.5, onderdeel a, onder vernummering van onderdelen b en c naar a en b, luidende:
"a. carports en overkappingen dienen achter de voorgevel of het verlengde daarvan te worden gebouwd;" te verwijderen;
- in artikel 14, lid 14.2.5, onder a (nieuw) de zinsnede "met uitzondering van hoekpercelen waar de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen, mits deze erf- en terreinafscheidingen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;" te verwijderen;
- in artikel 14, lid 14.2.5, onder vernummering van "b" naar "c" een onderdeel toe te voegen, luidende:
"b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag op hoekpercelen de hoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter bedragen, mits deze erf- en terreinafscheidingen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouwen c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;"
- in artikel 14, lid 14.3, onderdelen b en c, luidende:
"c. lid 14.2.1, onder g, voor verhoging van het maximum bebouwingspercentage voor vrijstaande woningen tot 50%, met een maximum van 400 m²;
d. lid 14.2.1, onder g, voor verhoging van het maximum bebouwingspercentage voor twee-aaneenwoningen en geschakelde woningen tot 60%, met een maximum van 200 m²." te verwijderen en te vervangen door:
"b. lid 14.2.1, onder f, voor verhoging van het maximum bebouwingspercentage voor vrijstaande woningen tot 50%, met een maximum van 400 m² en voor twee-aaneenwoningen en geschakelde woningen tot 60%, met een maximum van 200 m², met dien verstande dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1.het straat- en bebouwingsbeeld;
2.de woonsituatie;
3. de verkeersveiligheid;
4.de sociale veiligheid; en
5.de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- in artikel 14, lid 14.3, onderdeel d, luidende: "d. lid 14.2.4, onder a, voor verhoging van het gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen tot 60 m²." te verwijderen.
- in artikel 14, lid 14.4, onder a, onderdeel 1 "50 m²" te vervangen door "60 m²".
- in artikel 14, lid 14.4, onder b, onderdeel 1, luidende:
"maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit tot een maximaal oppervlakte van 50 m²;" te verwijderen en te vervangen door onderstaande tekst:
"maximaal 60 m² van de oppervlakte van het bijgebouw, mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;"
- in artikel 14, lid 14.4, onder b, onderdelen 2, 5 en 6, luidende:
"2.degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning dient te zijn;
5. de activiteit niet-vergunningsplichtig ingevolge de Wet milieubeheer mag zijn;
6. detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikte functie en het uitsluitend betreft de verkoop van ter plaatse vervaardigde producten." te verwijderen onder vernummering van onderdelen 3 en 4 naar 2 en 3.
- in artikel 15, lid 15.2.1, onder a, sub 1, en lid 15.4, onder a, sub 3, "0,50 meter" vervangen door "0,30 meter".
- in artikel 21, lid 21.1, de zinsnede "het ter plaatse aangeduide maximum niet overschrijden" verwijderen en vervangen door "niet meer bedragen dan 48 meter boven Normaal Amsterdams Peil".



7. het bestemmingsplan Heusdenhout vast te stellen zoals dat van 3 december 2009 tot en met 13 januari 2010 ter inzage heeft gelegen met in achtneming van hetgeen is aangegeven onder de punten 4 t/m 6;
8. geen exploitatieplan voor het onder 7 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 29 april 2010

 , voorzitter.

 , griffier.

201007109/1/R3.

Datum uitspraak: 16 februari 2011

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

C.H. van Sittert en P.A.J. Bishop, wonend te Breda,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Breda,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 29 april 2010 heeft de raad het bestemmingsplan "Heusdenhout" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Van Sittert en Bishop bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 23 juli 2010, beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 12 januari 2011, waar Van Sittert en Bishop, vertegenwoordigd door mr. H.P.J.G. Berkers, en de raad, vertegenwoordigd door mr. E.P.C. Remijn en ir. L.J.M. Dolmans, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Het plan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader voor de wijk "Heusdenhout" te Breda.

2.2. Het beroep van Van Sittert en Bishop is allereerst gericht tegen de bestemming "Bedrijf" voor het perceel Heerbaan 228-230 te Breda. Van Sittert en Bishop betogen dat deze bestemming zodanig dient te worden aangepast dat uitsluitend kantoren op het perceel zijn toegestaan.

Daarnaast is het beroep van Van Sittert en Bishop gericht tegen de op de verbeelding ter plaatse van het perceel Heerbaan 228-230 opgenomen arcering en tegen de in artikel 3.4.1 van de planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Als gevolg van deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk de bestemming "Bedrijf" te wijzigen in de bestemming "Maatschappelijk", waardoor een woonzorgcentrum voor jongeren kan worden gerealiseerd. Volgens hen is het inmiddels uitgesloten dat de wijzigingsbevoegdheid gebruikt gaat worden. Daarnaast passen de in de wijzigingsbevoegdheid voor bebouwing opgenomen afmetingen niet in de omgeving en zal door het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid het uitzicht en de privacy worden aangetast. Voorts bestaat de vrees voor schaduwhinder en vervalt door het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid een bestaande en voor de omgeving beeldbepalende groenvoorziening.

2.3. De raad brengt naar voren dat het plan met betrekking tot het perceel Heerbaan 228-230 gewijzigd is vastgesteld. In het ontwerpplan was het perceel, vooruitlopend op het bouwplan voor een woonzorgcentrum op dit perceel, bestemd als "Maatschappelijk". Daar de financiële uitvoerbaarheid van het bouwplan niet was verzekerd is bij de vaststelling van het plan de bestemming "Maatschappelijk" gewijzigd in de bestemming "Bedrijf", overeenkomstig de bestemming zoals opgenomen in het voorheen geldende bestemmingsplan. Daarnaast is bij de vaststelling van het plan een wijzigingsbevoegdheid voor het perceel opgenomen, zodat bij voldoen van

het bouwplan aan de in het plan omschreven voorwaarden, de bestemming "Bedrijf" kan worden gewijzigd in de bestemming "Maatschappelijk". Door de raad is te kennen gegeven dat de wijzigingsbevoegdheid waarschijnlijk niet gebruikt gaat worden, nu het bouwplan voor een woonzorgcentrum op het perceel voor de initiatiefnemer financieel niet uitvoerbaar blijkt te zijn.

2.4. Ingevolge artikel 3.4.1 van de planregels kan het college van burgemeester en wethouders, onder nader bepaalde voorwaarden, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied' de bestemming "Bedrijf" wijzigen in de bestemming "Maatschappelijk". Ter plaatse van het perceel Heerbaan 228-230 zijn op de langs elektronische weg beschikbaar gestelde verbeelding de bestemming "Bedrijf" en een rode arcering opgenomen. Deze arcering wordt in het renvooi aangeduid als 'wro-zone-wijzigingsgebied'. Ook op de papieren verbeelding zijn ter plaatse van voornoemd perceel de bestemming "Bedrijf" en een rode arcering opgenomen. Deze rode arcering is echter niet nader verklaard in het renvooi van de papieren verbeelding.

2.5. Ingevolge artikel 1.2.3, tweede lid, voor zover hier van belang, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is, indien na vaststelling van een bestemmingsplan de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde bestemmingsplan en die van de verbeelding daarvan op papier tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, de eerstbedoelde inhoud beslissend.

Ingevolge artikel 8.1.1, eerste lid, voor zover hier van belang, is artikel 1.2.3 niet van toepassing op een bestemmingsplan waarvan het ontwerp ter inzage is gelegd voor 1 januari 2010.

Ingevolge artikel 8.1.1, tweede lid, voor zover hier van belang, is indien de inhoud van een bestemmingsplan op papier, als bedoeld in het eerste lid, en de inhoud van de verbeelding daarvan in elektronische vorm tot verschillende uitleg aanleiding geeft, in afwijking van artikel 1.2.3, tweede lid, de inhoud van de papieren vorm beslissend.

De terinzagelegging van het ontwerp van het plan dateert van voor 1 januari 2010. Op grond van voornoemde bepalingen uit het Bro is in dat geval de papieren verbeelding beslissend. Nu de voor het perceel Heerbaan 228-230 opgenomen rode arcering niet nader in het renvooi van de papieren verbeelding is verklaard komt aan deze arcering geen juridisch bindende betekenis toe. Hierdoor is de in artikel 3.4.1 van de planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheid niet gerelateerd aan een op de papieren verbeelding opgenomen aanduiding en komt ook aan deze wijzigingsbevoegdheid geen juridisch bindende betekenis toe. Het plan voorziet derhalve niet in de mogelijkheid om de bestemming "Bedrijf" ter plaatse van het perceel Heerbaan 228-230 te wijzigen in de bestemming "Maatschappelijk". Het betoog van Van Sittert en Bishop mist feitelijke grondslag.

2.6. Ten aanzien van de bezwaren van Van Sittert en Bishop tegen de bestemming "Bedrijf" overweegt de Afdeling als volgt. Ingevolge artikel 3.2.1, aanhef en onder b, van de planregels, in samenhang bezien met de op de verbeelding opgenomen maatvoeringen, geldt voor het bouwen van gebouwen op het perceel Heerbaan 228-230 een maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter en bedraagt het maximale bebouwingspercentage

60%. Gezien deze relatief geringe bouwmogelijkheden in relatie tot de afstand van de woningen van Van Sittert en Bishop tot aan het bouwvlak van ongeveer 20 meter, acht de Afdeling de voor het perceel in het plan opgenomen regeling niet onredelijk. Daarbij wordt mede in aanmerking genomen dat de bestemmingsregeling overeenkomt met de regeling in het voorheen geldende plan en het perceel voorheen ook voor bedrijfsdoeleinden werd gebruikt. Geen aanleiding bestaat om het perceel zodanig te bestemmen dat uitsluitend kantoren zijn toegestaan. Gelet hierop heeft de raad in redelijkheid de bestemming "Bedrijf" met de daarbij behorende bouwmogelijkheden aan het perceel Heerbaan 228-230 kunnen toekennen.

2.7. In hetgeen Van Sittert en Bishop hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van 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 is ongegrond.

2.8. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. P.B.M.J. van der Beek-Gillessen, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. M.F.N. Pikart-van den Berg, ambtenaar van staat.

w.g. Van der Beek-Gillessen
lid van de enkelvoudige kamer

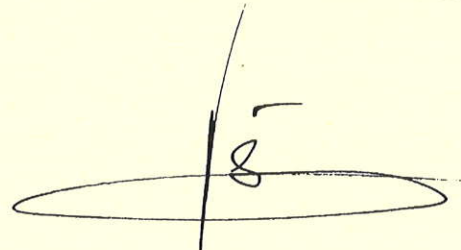
w.g. Pikart-van den Berg
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 16 februari 2011

350-679.

Verzonden: 16 februari 2011

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line crossing through the middle.

mr. H.H.C. Visser