

**Onderwerp**

Vaststellen van het bestemmingsplan Landschappelijke Driehoek.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Landschappelijke Driehoek 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 Landschappelijke Driehoek heeft betrekking op het gebied gelegen tussen de A27, de Franklin Rooseveltlaan (zuidelijke rondweg) en de Loevesteinstraat. Het bestemmingsplan geeft een beheersregeling om de bestaande kwaliteiten in het gebied te behouden en staat daarnaast een beperkt aantal ontwikkelingen toe om de bestaande structuur te versterken.

De ontwikkelingen in het gebied passen niet binnen de vigerende bestemmingsplannen, die meer dan 10 jaar oud zijn. Deze bestemmingsplannen zijn niet meer actueel. Dit maakt herziening wenselijk en noodzakelijk.

Het bestemmingsplan Landschappelijke Driehoek is opgesteld conform de nieuwe wet- en regelgeving en de daarbij behorende standaardregels.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan Landschappelijke Driehoek biedt een nieuwe planologische regeling voor het gebied Landschappelijke Driehoek.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal dit gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd en verloopt het proces daarna zoals aangegeven onder de kop "Juridisch".

Argumenten**I. Zienswijzen**

Gedurende de periode van terinzagelegging van 17 december 2009 tot en met 27 januari 2010 zijn 9 zienswijzen ingediend.

Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en dus ontvankelijk.

Er zijn schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. Stichting Behoud Landschappelijke Driehoek, p/a F. Beekers, Kruisstraat 3a, Bavel;
2. Natuur- en milieuvereniging Markkant, Postbus 14, Bavel;
3. J.A.M. Taalman, Seminarieweg 22, Bavel;
4. J.J. en R.L.M. Belt en A.en H. Schiphorst Preuper, Beukenlaan2, Breda;
5. A.R. en J.H.M. Schiphorst Preuper, Beukenlaan 2, Breda;
6. G.A.C. Bastiaansen, Seminarieweg 17, Bavel;
7. D. Zandee, Seminarieweg 30, Bavel;
8. C.G.M. Snijders, Seminarieweg 25a, Bavel en B.L.J. de Kok, Seminarieweg 27, Bavel;
9. VROM-Inspectie, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Postbus 850, Eindhoven.



Hieronder zijn de ingediende zienswijzen samengevat en van een beoordeling voorzien. Tevens is aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond is en hoe dat verwerkt is in het bestemmingsplan. Onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet in de samenvatting zijn genoemd, zijn wel in de totale beoordeling meegewogen. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

1. Stichting Behoud Landschappelijke Driehoek

Samenvatting

De zienswijze van de Stichting heeft betrekking op de volgende punten:

- a. Buitenplaats
Reclamant wijst de bouw van een buitenplaats in het gebied af. Zij vindt dat er geen zwaarwegende argumenten zijn die de buitenplaats noodzakelijk maken.
Er zijn allereerst geen financiële redenen om dit project te realiseren. Aangevoerd wordt dat de toelichting tegenstrijdigheden bevat met betrekking tot de financiële aspecten.
Daarnaast is er al sprake van een "goede combinatie van rood en groen". De buitenplaats levert geen bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Het aanleggen van groen zou de ruimtelijke kwaliteit wel ten goede komen.
Verder is de geluidbelasting te hoog en kunnen luchtkwaliteit en veiligheid problemen opleveren.
- b. Verkeer
Reclamant vindt op de eerste plaats de afwikkeling van het verkeer langs het Koolpad volstrekt onvoldoende belicht. Deze weg vormt de ontsluiting voor het grootste gedeelte van de bewoners van het gebied en in de toekomst voor het verkeer van het vijfsterrenhotel. Het aanpassen van het wegprofiel van het Koolpad moet in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden door het aanpassen van de bestemming "Natuur" van de gronden gelegen aan het Koolpad. Een spiegel bij de aansluiting Koolpad/Loevesteinstraat is niet voldoende.
Daarnaast wordt gevraagd wanneer de tweede oversteek voor fietsers op de aansluiting Beukenlaan-Mathenessestraat wordt gerealiseerd.
Verder wil reclamant, in aansluiting op een eerder verzoek van wijkraad de Blauwe Kei/Sportpark/Flodderdreef, een hernieuwd verkeersonderzoek om de belasting van de Beukenlaan door verkeer opnieuw vast te stellen in verband met verkeer van Jeka en het hotel. Tenslotte wordt gevraagd waarom het bestemmingsplan niet de mogelijkheid biedt een rotonde aan te leggen ter plaatse van de aansluiting Loevesteinstraat/Zwijnsbergenstraat.
- c. Wandelpaden
Reclamant is van mening dat op de verbeelding de ontsluiting van het openbaar groen door wandelpaden moet worden aangegeven, zowel naast Jeka als in het openbaar gebied van het retraitehotel.
- d. Geluidswal
Verzocht wordt om te onderzoeken of een geluidswal langs de A27 binnen de contouren van het bestemmingsplan kan worden gerealiseerd.
- e. Splitsing van woningen
Gevraagd wordt waarom alleen rijks- en gemeentelijke monumenten voor splitsing in aanmerking komen.
- f. Retraitehotel
Verzocht wordt om aan de begripsomschrijving van "retraitehotel" in artikel 1.73 van de regels toe te voegen "De voorzieningen zoals zwembad en wellnesscenter zijn uitsluitend toegankelijk voor de hotelgasten."

Beoordeling

- a. Buitenplaats
Voor wat betreft de financiële aspecten van de buitenplaats kan het volgende worden opgemerkt. In het gebied is sprake van twee groenprojecten, namelijk de bovenloop Bavelse Leij, gelegen tussen de Flodderdreef en Loevesteinstraat, en de realisatie van een ecologische zone rondom sportcomplex Jeka. Ten aanzien van de realisatie van de bovenloop Bavelse Leij is in de Commentaarnota (bijlage bij de toelichting) opgemerkt dat er geen directe financiële koppeling is tussen de realisatie van het project bovenloop Bavelse Leij en de realisatie van de buitenplaats.



Ten aanzien van de realisatie van de ecologische zone rondom sportcomplex Jeka is in de toelichting opgemerkt dat een deel van de financiële opbrengst van de buitenplaats aangewend wordt voor realisatie van deze ecologische zone. Het is juist dat deze ecologische zone reeds is gerealiseerd. Voor de door de gemeente gemaakte kosten is echter nog geen dekking gevonden en deze dienen dan ook deels gecompenseerd te worden uit de opbrengst van de buitenplaats. Met de opmerking in hoofdstuk 7 van de toelichting dat het kostenverhaal via de gronduitgifte plaats zal vinden wordt bedoeld dat de gemeente de kosten die zij maakt voor onder andere het bouw- en woonrijp maken van de locatie voor de buitenplaats kan verhalen door de verkoop van de grond aan derden.

Ten aanzien van een "goede combinatie tussen rood en groen" wordt het volgende opgemerkt. Het zicht en de sfeer vanuit het historisch lint wordt op deze plek verstoord door de A27 en de zuidelijke rondweg, wat kan worden tegengegaan met behulp van ruimtelijke verdichting. Ook de historie van deze plek laat zien dat het landschap hier een meer besloten karakter heeft gehad. De ontwikkeling dient dan ook gepaard te gaan met de aanplant van bos en laanbeplanting.

Bij het opnemen van de mogelijkheid voor realisatie van een buitenplaats is rekening gehouden met milieuaspecten.

In het kader van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zoals beschreven in paragraaf 3.3. van de toelichting. Bij nieuwe ontwikkelingen zoals de buitenplaats dient de geluidssituatie in beeld te worden gebracht. Gebleken is dat niet-geluidgevoelige bestemmingen op deze locatie zonder meer mogelijk zijn. Geluidgevoelige objecten zijn slechts toegestaan, indien wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde zoals is bepaald in de Wet geluidhinder. Dit is opgenomen in artikel 3.5.2. van de planregels en houdt in dat bij de ontwikkeling van een concreet bouwplan uitvoerig aandacht moet worden besteed aan geluidaspecten, zoals bijvoorbeeld gevoelige functies niet situeren aan de buitenzijde van het gebouw.

Tevens is op het gebied van de luchtkwaliteit onderzoek verricht naar de gevolgen van nieuwe ontwikkelingen zoals de buitenplaats (zie paragraaf 3.4 van de toelichting). Hieruit is gebleken dat de nieuwe ontwikkelingen er niet toe leiden dat de grenswaarden en jaargemiddelden voor de luchtkwaliteit worden overschreden.

Ook is aandacht besteed aan externe veiligheid zoals blijkt uit paragraaf 3.5 van de toelichting. Bij de uitwerking van de plannen van de buitenplaats zal worden getoetst of voldaan wordt aan de geldende normen op dit gebied.

b. Verkeer

De verkeerssituatie ter plaatse van het Koolpad is, ook in het kader van de vrijstellingsprocedure die voor het hotel is gevoerd, voldoende onderzocht. Zowel de huidige als de toekomstige intensiteiten vormen geen reden om de huidige aansluiting aan te passen. Extra aandacht zal worden besteed aan de veiligheid van de fietsers. Aanpassing van het profiel is niet nodig en uit ruimtelijk oogpunt niet gewenst. Om het karakter van het plangebied niet aan te tasten is uitgangspunt dat de huidige wegenstructuur niet wordt veranderd. De houtwal langs het Koolpad is een bestaand landschapselement en moet behouden blijven. Daarom is hier ook de bestemming Natuur opgenomen.

Voor wat betreft de oversteek voor fietsers wordt opgemerkt dat dergelijke voorzieningen in het onderhavige bestemmingsplan niet worden meegenomen. Ter informatie wordt opgemerkt dat een tweede oversteek voor fietsers op de aansluiting Beukenlaan/Mathennessestraat niet zal worden gerealiseerd. De huidige infrastructuur inclusief fietspaden, oversteken en verkeersregelingen blijft vooralsnog gehandhaafd.

De verkeersintensiteiten op de Beukenlaan e.o. zijn zodanig dat dit voor de verkeersafwikkeling niet tot problemen leidt. Wel wordt op dit moment bekeken of de snelheid op de Beukenlaan van en naar Jeka omlaag kan worden gebracht. Aanvullende inrichtingsmaatregelen op het gebied van veiligheid kunnen dus wel aan de orde zijn, maar ook dit valt buiten de werkingssfeer van het bestemmingsplan.

Een verkeerskundige analyse heeft plaatsgevonden om te komen tot een keuze voor een verkeerslicht of een rotonde. Hierbij spelen verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid een rol. Er is sprake van een toename van het verkeer dat niet via een rotonde kan worden afgewikkeld.



Bovendien heeft een verkeerslicht de voorkeur voor een veilige afwikkeling van het fietsverkeer. Gebleken is dus dat een rotonde niet wenselijk is. Daarom wordt deze ruimtereservering niet in het bestemmingsplan opgenomen.

c. Wandelpaden

Op dit moment is nog niet bekend wat de exacte situering van de wandelpaden zal zijn. Dit kan dan ook niet in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Op grond van de planregels is binnen de betreffende bestemmingen Groen en Natuur aanleg van de wandelpaden wel mogelijk gemaakt

d. Geluidswal

Een eventuele geluidswal zal worden gerealiseerd op de gronden van Rijkswaterstaat. Besloten is de grenzen van het bestemmingsplan zo veel mogelijk gelijk te laten lopen met de eigendomsgrenzen van Rijkswaterstaat. De betreffende gronden langs de rijksweg zullen dan ook, evenals de rijksweg, worden opgenomen in een ander, nog op te stellen bestemmingsplan en niet in het onderhavige bestemmingsplan.

e. Woningsplitsing

Op grond van provinciaal beleid (nota "Buitengebied in ontwikkeling") is het mogelijk rijks- en gemeentelijke monumenten in het buitengebied te splitsen. Hierdoor kan het dure onderhoud aan monumenten worden gedeeld, waardoor de kans groter is dat de monumentale panden behouden blijven. Dit beleid is vertaald in de regeling in het bestemmingsplan. Het gaat hierbij uitdrukkelijk om het splitsen van de bestaande bebouwing en niet om het toevoegen van nieuwe bebouwing. In het plangebied zijn naast de genoemde monumenten geen grote panden aanwezig die zo waardevol zijn dat behoud door middel van deze regeling moet worden gestimuleerd. In de toelichting zal de tekst over woningsplitsing in hoofdstuk 6 verder worden verduidelijkt.

f. Retraitehotel

Aan de begripsbepaling van retraitehotel wordt geen zinsnede toegevoegd dat "de voorzieningen zoals zwembad en wellnesscenter uitsluitend toegankelijk zijn voor de hotelgasten" omdat dit niet is te handhaven.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gedeeltelijk gegrond (onderdeel e.) en gedeeltelijk ongegrond.

2. Markkant

Samenvatting

Reclamant ondersteunt het consoliderende karakter van het plan, maar heeft bij de uitwerking hiervan op een aantal punten vragen c.q. opmerkingen.

- a. De bouwvlakken zijn in zijn algemeenheid te ruim bemeten. Voorgesteld wordt de bouwvlakken met de bestemming Wonen eng te begrenzen. Daarnaast moet de bedrijvigheid die is toegestaan voor de panden IJpelaarstraat 38 en Seminarieweg 27 worden beperkt tot de bedrijvigheid die nu gerealiseerd wordt.
- b. Voor het gebouwtje op de hoek Beukenlaan, IJpelaarstraat en Seminarieweg is de bestemming "Bedrijf" opgenomen, terwijl er sprake is van een nutsvoorziening.
- c. Het bouwvlak van Sint Joost is te ruim bemeten.
- d. Opgemerkt wordt dat er sprake is van drie bouwvlakken voor het perceel Seminarieweg 30, waar het hoveniersbedrijf is gevestigd. Niet duidelijk is waarom een bouwvlak is gelegd op de parkeerplaats direct aan de Seminarieweg. Ook hier zijn de bouwvlakken te ruim bemeten. Daarnaast wordt gesteld dat gezien de grootte van het verharde oppervlak retentievoorzieningen moeten worden gerealiseerd. Tenslotte wordt verzocht om op de verbeelding vast te leggen op welke gronden boomteelt is toegestaan.



- e. Ook de bouwvlakken voor Seminarieweg 28 zijn te ruim. De schuur met de aanduiding opslag wordt in strijd met het bestemmingsplan gebruikt als bedrijfsgebouw voor het repareren en fabriceren voor het naastgelegen hoveniersbedrijf. Tenslotte zijn de "stippellijnen" op de verbeelding niet duidelijk.
- f. Gevraagd wordt om de te realiseren ecologische verbingszone (bovenloop Bavelse Leij) te garanderen door deze op te nemen op de verbeelding met daaraan gekoppeld een wijzigingsbevoegdheid in de planregels naar Natuur.
- g. Gevraagd wordt naar de status van het volkstuintencomplex. Dit hoort niet thuis in de ecologische verbingszone. Welke stappen worden ondernomen om het gebied, na verwerving van de gronden, zo snel mogelijk in te richten?
- h. Het gebied tussen Loevesteinstraat, Koolpad, Flodderdreef en Beukenlaan wordt onvoldoende beschermd. Het aanlegvergunningstelsel is ontoereikend. Het slaan van een put moet onmogelijk worden gemaakt.
- i. Verzocht wordt om regelgeving die verrommeling tegengaat. Gevraagd wordt om handhavend op te treden tegen illegale bebouwing, omdat die met dit plan anders wordt gelegaliseerd.
- j. Markkant is tegen het toekennen van een tweede bouwvlak bij het perceel Seminarieweg 21. Er wordt op gewezen dat niet wordt voldaan aan de afmetingen die gelden bij de ruimte-voor-ruimte regeling. Verder wordt gesteld dat de huidige bedrijfsruimte niet als woning in gebruik is en het huidige bedrijfsgebouw wordt bewoond. Gepleit wordt voor sloop van het hoofdbedrijfsgebouw en het zodanig splitsen van de kavel dat de huidige bedrijfsruimte op de ene kavel staat en de andere kavel een nieuw bouwvlak krijgt. Tenslotte wordt opgemerkt dat de bedrijfsactiviteiten nog niet zijn beëindigd, terwijl al wel een woonbestemming is opgenomen.
- k. Gevraagd wordt om de grootte van de bouwvlakken in zijn algemeenheid opnieuw te beoordelen en ruimtelijke kwaliteit toe te voegen bij uitbreiding van het bouwvolume door bijvoorbeeld streekeigen beplanting te eisen.

Beoordeling

- a. De bouwvlakken zijn zo ruim dat de bestaande bebouwing daar royaal binnen past. Door het opnemen van een maximale inhoud van 750 m³ voor de woning en 75 tot 100 m² voor bijgebouwen wordt een grens gesteld aan uitbreiding van de bebouwing. Uitbreiding wordt op die manier aan een maximum gebonden, terwijl de bouwvlakken enige flexibiliteit bieden in de situering daarvan.
Reclamant stelt dat de bedrijvigheid die wordt toegestaan middels de functie-aanduiding "bedrijf aan huis" voor de panden IJpelaarstraat 38 en Seminarieweg 27 moet worden beperkt tot de bedrijvigheid die ter plekke wordt gerealiseerd. Dit is echter niet mogelijk, omdat op dit moment nog geen concrete plannen voor deze locaties bekend zijn. Omdat enige flexibiliteit om tot een invulling te komen wenselijk is, is aan de planregels een bijlage toegevoegd met bedrijfsactiviteiten die hier aanvaardbaar zijn. Het gaat hierbij om bedrijven in de lichtste milieucategorieën die een geringe milieuhinder cirkel hebben.
- b. De nutsvoorziening op de hoek Beukenlaan, IJpelaarstraat en Seminarieweg heeft inderdaad de bestemming "Bedrijf". Hierbij is de aanduiding "nv – nutsvoorziening" opgenomen en in de planregels is bepaald dat deze locatie bestemd is voor nutsvoorzieningen. Deze wijze van regelen van nutsvoorzieningen is conform de standaardregels van de SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008) die opgesteld zijn in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.
- c. Het bouwvlak dat is opgenomen voor St. Joost is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan voor deze locatie. Dit bouwvlak kan echter niet volledig worden bebouwd, omdat een maximaal bebouwingspercentage is opgenomen van 60% van het bouwvlak. Op deze manier is uitbreiding van de bebouwing begrensd.
- d. Voor het perceel Seminarieweg 30 zijn geen drie, maar twee bouwvlakken opgenomen. Met het "bouwvlak" voor de parkeerplaats direct aan de Seminarieweg wordt waarschijnlijk bedoeld de aanduiding "nutsvoorziening" ter plaatse van de aanwezige nutsvoorziening. Verder is het kleinste bouwvlak zodanig om de bestaande bebouwing heen gelegd, dat deze in beperkte mate kan worden vervangen en/of uitgebreid.



In het grote bouwvlak is niet alleen de bestaande bebouwing opgenomen, maar tevens de ruimte voor een schuur die nog niet is gerealiseerd, maar waarvoor door middel van een artikel 19 WRO-procedure vrijstelling is verleend. Ook binnen deze bestemming zijn in de regels maximale maten opgenomen om de uitbreidingsmogelijkheden te beperken. Zie hiervoor tevens hetgeen onder a, b, en c is opgemerkt.

Voor wat betreft de realisering van retentievoorzieningen wordt opgemerkt dat dit niet in het bestemmingsplan geregeld wordt. Het waterschap is betrokken bij nieuwe ontwikkelingen en toetst of voldaan wordt aan alle eisen op dit gebied. De waterparagraaf in het bestemmingsplan is tot stand gekomen in samenspraak met het Waterschap. Hiermee is voldaan aan de eisen van de verplichte watertoets.

Tenslotte is op de verbeelding de aanduiding "bomenteelt" reeds opgenomen voor de percelen met de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden" achter de woningen Seminarieweg 25 en 25a. Binnen de specifieke bestemming "Bedrijf" die voor het hoveniersbedrijf geldt, is bomenteelt op grond van de bestemmingsomschrijving zonder meer toegestaan.

- e. Ook voor het bouwvlak van Seminarieweg 28 en de begrenzing van de bebouwing geldt hetgeen hiervoor al is opgemerkt onder a. t/m d. De "stippellijnen" op de verbeelding geven functie-aanduidingen weer. Dit is af te leiden uit de legenda die bij de verbeelding hoort. Voor wat betreft de schuur op dit perceel gaat het om de aanduiding "opslag (op)". Bedrijfsmatige activiteiten in de schuur zijn niet toegestaan. Onderzocht wordt of hiervan sprake is en indien nodig zal handhavend worden opgetreden.
- f. Voor alle gronden met de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden is in de planregels (artikel 3.5.1) al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming Natuur. Binnen de bestemming Natuur kan de bovenloop Bavelse Leij worden gerealiseerd. De exacte ligging is op dit moment niet aan te geven. Het realiseren van de natuurontwikkeling is afhankelijk van verwerving van de gronden. De wijzigingsbevoegdheid kan pas worden toegepast nadat de gronden zijn verworven.
- g. Het volkstuintencomplex is al vele jaren aanwezig in het gebied en moet dan ook als zodanig worden bestemd.
- h. Voor het slaan van een put is een vergunning van de provincie nodig. Dit is geen bevoegdheid van de gemeente. Voor wat betreft het aanlegvergunningstelsel wordt opgemerkt dat alsnog in de planregels zal worden opgenomen dat het beïnvloeden van de grondwaterstand door de aanleg van een werk voor bemaling, onderbemaling of drainage vergunningplichtig wordt.
- i. Handhaving is een verplichte taak van de gemeente. Indien nodig treedt de gemeente handhavend op. Het is overigens niet zo dat overgangsbepalingen illegale zaken legaliseren.
- j. Samen met de eigenaren van het perceel Seminarieweg 21 is gezocht is naar een acceptabele manier om het bedrijf (interieurbouw voor hoofdzakelijk horecabedrijven) op deze locatie te kunnen beëindigen. In dit gebied is de ruimte-voor-ruimteregeling of groen en rood-constructie niet van toepassing. Overeengekomen is om in ruil voor beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en het slopen van overvloedige bebouwing één nieuwe woning toe te voegen. De bestaande bedrijfswoning mag worden gehandhaafd. De nadelen van het toevoegen van een extra woning in dit gebied wegen niet op tegen de voordelen van het verdwijnen van de bedrijvigheid. De inpassing van de extra woning zoals nu in het bestemmingsplan wordt opgenomen is uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Het slopen van het hoofdbedrijfsgebouw, zoals reclamant voorstelt, is geen optie omdat een gedeelte van dit gebouw (legaal) deel uitmaakt van de woning. Tenslotte is met de eigenaar van het perceel een overeenkomst gesloten om o.a. de bedrijfsbeëindiging en de sloop van opstallen zeker te stellen. Er zal overigens meer (ca. 230 m²) worden gesloopt dan reclamant aanvoert.
- k. De grootte van de bouwvlakken wordt begrensd in de planregels zoals hiervoor is uiteengezet onder a. t/m e. Het verplicht stellen van streekeigen beplanting hoort niet thuis in een bestemmingsplan.



Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gedeeltelijk gegrond (onderdeel h.) en gedeeltelijk ongegrond.

3. J.A.M. Taalman, Seminarieweg 22

Samenvatting

- a. Reclamant is op de eerste plaats van mening dat hier geen sprake is van een consoliderend bestemmingsplan en verzoekt om paragraaf 1.4 van de toelichting hierop aan te passen.
- b. Het tweede punt heeft betrekking op paragraaf 4.2 van de toelichting (Provinciaal beleid). Reclamant verzoekt de gemeente om invulling te geven aan de beleidslijnen van de provincie Noord-Brabant en te waarborgen dat een stedelijke ontwikkeling in een landschappelijk parkachtige omgeving op een beperkte schaal mogelijk wordt voor alle belanghebbenden in de Landschappelijke Driehoek en niet uitsluitend ten gunste van de gemeente Breda en een investeerder (Dane Real Estate B.V.).
- c. Vervolgens is reclamant het niet eens met paragraaf 4.3 van de toelichting, waarin het gemeentelijk beleid wordt toegelicht. De visies waarop het bestemmingsplan is gebaseerd (Structuurvisie Breda 2020 en Plan in Hoofddijnen van 2005) zijn inmiddels achterhaald. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen aan de politieke werkelijkheid en/of de verkiezingen van maart 2010 af te wachten.
- d. Tenslotte verzoekt reclamant de lijst van monumenten, die als bijlage bij de regels is opgenomen, zodanig aan te passen dat voor het pand Seminarieweg 22 de aanduiding "woning" wordt gewijzigd in "woonboerderij" of "boerderij".

Beoordeling

- a. Opgemerkt wordt dat het bestemmingsplan voor het grootste gedeelte van het plangebied consoliderend van aard is, niet voor het gehele plangebied. Zoals ook in de betreffende paragraaf van de toelichting is vermeld, vinden er tevens ontwikkelingen plaats. Deze nuancering zal in paragraaf 1.4 van de toelichting worden aangebracht. De ontwikkelingen worden overigens in paragraaf 2.5 van de toelichting beschreven.
- b. Vervolgens wordt bestreden dat de ontwikkelingen in het plangebied alleen ten gunste komen van de gemeente Breda en Dane Real Estate B.V. Zo is/wordt een grote hoeveelheid natuur ingericht, worden de bouw mogelijkheden voor woningen vergroot en zijn individuele ontwikkelingen mogelijk gemaakt die ten goede komen aan andere dan door reclamant genoemde partijen.
- c. Het gemeentelijk beleid zoals dat in paragraaf 4.3 van de toelichting is verwoord, is het meest recente beleid ten aanzien van de Landschappelijke Driehoek. Er zijn geen gewijzigde inzichten.
- d. Er is geen bezwaar tegen om de lijst van monumenten die als bijlage bij de planregels is opgenomen te wijzigen. De aanduiding "woning" voor het pand Seminarieweg 22 wordt gewijzigd in "boerderij".

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gedeeltelijk gegrond (onderdeel a. en d.) en gedeeltelijk ongegrond.

4. De heer en mevrouw Belt en de heer en mevrouw Schiphorst Preuper, Beukenlaan 2

Samenvatting

Reclamanten begrijpen niet waarom woningsplitsing uitsluitend is toegestaan voor gemeentelijke en rijksmonumenten. Verzocht wordt deze restrictie te schrappen en aanvragen voor woningsplitsing per geval te beoordelen.



Beoordeling

Op grond van provinciaal beleid (nota "Buitengebied in ontwikkeling") is het mogelijk rijks- en gemeentelijke monumenten in het buitengebied te splitsen. Hierdoor kan het dure onderhoud aan monumenten worden gedeeld, waardoor de kans groter is dat de monumentale panden behouden blijven. Dit beleid is vertaald in de regeling in het bestemmingsplan. Het gaat hierbij uitdrukkelijk om het splitsen van de bestaande bebouwing en niet om het toevoegen van nieuwe bebouwing. In het plangebied zijn naast de genoemde monumenten geen grote panden aanwezig die zo waardevol zijn dat behoud door middel van deze regeling moet worden gestimuleerd. Bij woningen die niet monumentaal of cultuurhistorisch waardevol zijn, zoals het pand van reclamanten, heeft woningsplitsing geen meerwaarde. Hiervoor wordt dan ook vastgehouden aan het uitgangspunt dat geen extra woningen worden toegevoegd in het gebied. In de toelichting zal de tekst over woningsplitsing in hoofdstuk 6 overigens verder worden verduidelijkt.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

5. A.R. Schiphorst Preuper, Beukenlaan 2

Samenvatting

Reclamant heeft in 2004 een verzoek ingediend voor ontwikkeling van het perceel Beukenlaan 2 met woningbouw. Dit verzoek is afgewezen. Reclamant is van mening dat de ontwikkeling nog steeds uitstekend past in het gebied en een alternatief biedt voor de ontwikkeling op de hoek Valkenierslaan/Loevesteinstraat (Stack), waartegen veel weerstand bestaat. Voorgesteld wordt dan ook het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat de realisatie van de plannen alsnog mogelijk wordt.

Beoordeling

Het creëren van nieuwe woningen is in strijd met de visie voor de Landschappelijke Driehoek. Dit zou een toenemende verstedelijking betekenen en de landschappelijke kwaliteiten van het gebied verstoren. De motivering van de afwijzing van het verzoek van 2004/2005 blijft onverkort van toepassing. Er zijn geen redenen om hier op dit moment op terug te komen.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

6. G. Bastiaansen, Seminarieweg 17

Samenvatting

- a. Reclamant heeft bezwaar tegen artikel 12.2.4a van de planregels. Hierin is bepaald dat bijgebouwen bij percelen die groter zijn dan 1500 m² een maximale gezamenlijke oppervlakte mogen hebben van 100 m². Bij percelen kleiner dan 1500 m² bedraagt dit maximum 75 m². Reclamant is eigenaar van twee (niet aaneengesloten) percelen, die afzonderlijk niet groter zijn dan 1500 m², maar samen wel. Hij verzoekt aanpassing van deze regeling, door de percelen te mogen "koppelen" of door de grens van 1500 m² te verlagen naar 1400 m², zodat hij met het perceel waar zijn woning op staat wel aan de eisen voor een groter bijgebouw voldoet.
- b. Daarnaast wil reclamant op het perceel gelegen tegenover zijn woning graag bouwmogelijkheden ten behoeve van het houden van dieren.
- c. Verder wordt gevraagd om aan artikel 1.73 van de planregels (begripsbepaling retraitshotel) toe te voegen dat de bijbehorende voorzieningen restaurant, wellnesscenter en sportvoorzieningen alleen voor hotelgasten zijn.
- d. Tenslotte verzoekt reclamant met het oog op de komst van het hotel de ontsluiting via het Koolpad nogmaals te bekijken en een eventuele verlegging van het Koolpad mogelijk te maken.



Beoordeling

- a. Een grotere oppervlakte aan bijgebouwen is acceptabel op grotere percelen, waarop zich ook de woning bevindt. Deze bijgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gesitueerd. Bijgebouwen op afzonderlijke percelen, waar geen bouwvlak is opgenomen en ook geen woning mogelijk is, zijn niet acceptabel. Het is uit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar om op vrijliggende percelen nieuwe bebouwing toe te staan. Het verzoek van reclamant om de regeling van artikel 12.2.4a aan te passen door de percelen te "koppelen" kan dan ook niet worden gehonoreerd. Tegen het omlaag brengen van de grens van 1500 m² bestaat voor dit gebied geen bezwaar. Artikel 12.2.4a van de planregels wordt aangepast door 1500 m² te vervangen door 1000 m². Hierdoor kunnen bij percelen groter dan 1000 m² bijgebouwen worden gebouwd tot een maximum van 100 m² in plaats van 75 m². Dit sluit aan bij de regeling van het bestemmingsplan Nieuw Wolfslaar, waarbij voor percelen die groter zijn dan 1000 m² een groter oppervlak aan bijgebouwen is toegestaan.
- b. Reclamant mag, gezien het bovenstaande, op het perceel gelegen tegenover zijn woning geen gebouwen bouwen ten behoeve van het houden van dieren. Wel toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals bijvoorbeeld een schuilhok. Hierbij moet dan worden voldaan aan de maatvoering die is opgenomen in artikel 12.2.5 van de regels.
- c. Aan de begripsbepaling van reitahotel wordt niet toegevoegd dat de bijbehorende voorzieningen zoals restaurant, wellnesscenter en sportvoorzieningen uitsluitend toegankelijk zijn voor hotelgasten omdat dit niet te handhaven is.
- d. De verkeerssituatie ter plaatse van het Koolpad is, ook in het kader van de vrijstellingsprocedure die voor het hotel is gevoerd, voldoende onderzocht. Zowel de huidige als de toekomstige intensiteiten vormen geen reden om de huidige aansluiting aan te passen. Extra aandacht zal worden besteed aan de veiligheid van de fietsers. Aanpassing van het profiel is niet nodig en uit ruimtelijk oogpunt niet gewenst. Om het karakter van de landschappelijke driehoek niet aan te tasten is uitgangspunt dat de huidige wegenstructuur niet wordt veranderd. De houtwal langs het Koolpad is een bestaand landschapselement en moet behouden blijven. Daarom is hier ook de bestemming Natuur opgenomen.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gedeeltelijk gegrond (onderdeel a.) en gedeeltelijk ongegrond.

7. D. Zandee, Seminarieweg 30

Samenvatting

- a. Reclamant verzoekt op de eerste plaats het zwembad alsnog in het naar aanleiding van de inspraak aangepaste bouwvlak op te nemen.
- b. Daarnaast vraagt hij om toch detailhandel op zijn perceel mogelijk te maken. Gezien het exclusieve karakter van de producten die hij wil gaan verkopen, zal er sprake zijn van maximaal 20 klanten c.q. 40 verkeersbewegingen per dag.
- c. Tenslotte wordt gevraagd het bouwvolume en de hoogte van de buitenplaats naar beneden te brengen.

Beoordeling

- a. Het zwembad, waarvoor in 2007 bouwvergunning is verleend, is een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Dergelijke bouwwerken mogen op grond van de planregels buiten het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak hoeft dan ook niet te worden aangepast.
- b. Aan het verzoek van reclamant om alsnog detailhandel mogelijk te maken op zijn perceel kan niet worden tegemoetgekomen. Dit verzoek is eerder in de inspraakfase afgewezen. Vastgehouden wordt aan het gemeentelijk detailhandelsbeleid, waarin is vastgelegd dat in principe detailhandel buiten de bestaande locaties niet wordt toegestaan.



Detailhandel heeft een te grote verkeersaantrekkende werking. Het exclusieve karakter van de producten en het daarbij behorende lage aantal verkeersbewegingen per dag kunnen niet worden vastgelegd. Het verkopen van ter plaatse gekweekte bomen en siergewassen is geen probleem en expliciet in de regels toegestaan.

- c. Reclamant verwijst naar een hoogte van 14 meter voor de buitenplaats en verzoekt deze omlaag te brengen. In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is echter geen sprake meer van een hoogte van 14 meter. In het voorontwerp was dit wel het geval. In het ontwerpbestemmingsplan is abusievelijk een maximale bouwhoogte opgenomen van 8 meter. Dit had moeten zijn een maximale goothoogte van 8 meter, omdat dit aansluit op de bestaande goothoogte van de nabijgelegen academie St. Joost. Voor deze locatie geldt namelijk eveneens een maximale goothoogte van 8 meter. De planregels worden op dit punt ambtshalve aangepast. In artikel 3.5.2 van de planregels wordt "bouwhoogte" vervangen door "goothoogte". Aan de wens van reclamant om het bouwvolume van de buitenplaats naar beneden te brengen was dus al voldaan in het ontwerpbestemmingsplan. Ook met de voorgestelde wijziging is dit het geval.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

8. C.G.M. Snijders, Seminarieweg 25a en B.L.J. de Kok, Seminarieweg 27

Samenvatting

Reclamanten zijn het op de volgende punten niet eens met de regeling van het ontwerpbestemmingsplan.

a. Retraitehotel

Reclamant verzoekt om voor de locatie van het retraitehotel een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, nu het voormalig klooster te koop staat en het onzeker is of het bouwplan waarvoor een vrijstellingsprocedure ex artikel 19.1 oude WRO is doorlopen, zal worden gerealiseerd. De regels van het ontwerpbestemmingsplan zijn te ruim geformuleerd, waardoor het risico bestaat dat ongewenste ontwikkelingen plaats zullen vinden. Binnen de regels is een gigantisch bouwvolume realiseerbaar dat een bedreiging kan vormen voor het behoud van de cultuurhistorische waarden en de leef- en woonkwaliteit van de Landschappelijke Driehoek.

Puntsgewijs worden opmerkingen gemaakt over de regeling voor het retraitehotel in planregels en toelichting:

- Artikel 1.73: Begripsomschrijving retraitehotel
De begripsomschrijving van retraitehotel is te ruim. Permanente bewoning moet worden uitgesloten en de maximale capaciteit van het hotel en van de voorzieningen moeten worden vastgelegd in de definitie. Verder blijkt het ambitieniveau van een vijfsterren retraitehotel met een historische uitstraling onvoldoende uit de definitie.
- Artikel 5.1: Bestemmingsomschrijving "Groen"
Parkeren (ook op onverhard terrein) moet worden uitgesloten binnen de bestemming "Groen".
- Artikel 5.2: Bouwregels bestemming "Groen"
Er moet een maximaal bebouwingsoppervlak van 100 m² worden opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde om te voorkomen dat het hele gebied wordt voorzien van bijvoorbeeld een zwembad of overkapping met een hoogte van 3,5 meter.
- Artikel 6: "Horeca"
Gevraagd wordt om niet alleen een minimum, maar ook een maximum aantal parkeerplaatsen op te nemen om te voorkomen dat het acceptabele aantal verkeersbewegingen wordt overschreden. Dit moet worden gecombineerd met een verbod tot parkeren op openbaar terrein (bermen).
- Artikel 6: "Horeca"
Omdat een bouwvolume met kap wenselijk is, moet een maximale goothoogte worden opgenomen van 11 meter.
- Artikel 6.1.e. en 6.2.1: Ondergrondse parkeergelegenheid
De termen overdekte en ondergrondse parkeergelegenheid in beide artikelleden moeten op elkaar worden afgestemd.



- Artikel 6.2.1: Oppervlakte bebouwing
Er dient een maximum gesteld te worden aan het aantal hotelkamers, het maximale oppervlak aan ondersteunende faciliteiten en het maximale totale vloeroppervlak inclusief parkeren.
- Artikel 6.2.1: Halfverdiept parkeren
Bij een halfverdiepte parkeergelegenheid dient het gedeelte boven de grond niet te worden uitgevoerd met een open rastergevel maar met een gesloten gevel.
- Artikel 6.2.1: Aantal bouwlagen
Om te voorkomen dat er een ongewenste dubbele parkeerlaag dan wel een parkeerlaag op - 2 ontstaat waardoor het bouwvolume nog groter wordt, moet het maximuml aantal bouwlagen worden gesteld op 5 inclusief parkeerlaag.
- Artikel 6.3: Nadere eisen
Nadere eisen moeten niet alleen kunnen worden gesteld ten behoeve van de verkeersveiligheid. Dit artikel moet worden uitgebreid met "g. een goede verkeerssituatie voor de omgeving".
- Toelichting, par. 2.5: Hotel
De vergader- en congresfunctie moet ondergeschikt zijn aan de hotelfunctie.
- Toelichting, par. 2.5 en par. 6.3: Zwembad
Beide paragrafen zijn niet met elkaar in overeenstemming op het punt van de situering van het zwembad.

b. Verkeer

Het aspect verkeer is in zijn algemeenheid onderbelicht. Met name het behoud van cultuurhistorische waarden is onvoldoende geborgd in het bestemmingsplan. Specifiek wordt hierbij gesteld dat aan artikel 3.5.2 sub e.(wijzigingsbevoegdheid buitenplaats) het aspect "behoud van belangrijke cultuurhistorische waarden" moet worden toegevoegd aan de eis dat er geen activiteiten met verkeersaantrekkende werking plaats mogen vinden.

Ten aanzien van de bestemmingen "Natuur" en "Parkeren" wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan moet worden verankerd dat de Seminarieweg ter hoogte van de ingang van Sint Joost afgesloten is en blijft voor doorgaand verkeer.

Daarnaast zal de voorgestelde verkeersafwikkeling in de Landschappelijke Driehoek leiden tot sluipverkeer over de Flodderdreef en het zandpad tussen Flodderdreef en Seminarieweg.

Verder moet de strook grond langs het Koolpad niet de bestemming "Natuur" krijgen omdat hierdoor een eventueel noodzakelijke aanpassing aan de infrastructuur onmogelijk wordt gemaakt.

Voor de bestemming "Verkeer" is in artikel 10.1 onder d. opgenomen dat de gronden (o.a.) zijn bestemd voor parkeren. Gesteld wordt dat deze functie moet worden verwijderd. Ter plaatse van het klooster tot aan de inrit/paaltjes bij Sint Joost moet een parkeerverbod worden opgenomen. Dit is alleen mogelijk indien de wegen niet worden bestemd voor parkeren.

c. Buitenplaats

Reclamant is allereerst van mening dat de noodzaak tot de ontwikkeling van een buitenplaats niet is aangetoond. Daarbij komt dat de maat en schaal van de buitenplaats eerder gebaseerd lijken te zijn op financiële gronden dan op stedenbouwkundige.

Verder wordt aangevoerd dat de parkeercapaciteit bij de voetbalvelden van Jeka te laag is ingeschat. Er is al veel overlast van parkeren in de berm door bezoekers van Jeka en dit zal in de toekomst alleen maar toenemen. De ontwikkeling van een buitenplaats voor bijvoorbeeld een onderwijsinstelling zal leiden tot nog meer verkeersbewegingen en parkeeroverlast. Gevraagd wordt hoe wordt voorkomen dat de overlast steeds groter wordt en dat het behoud van de cultuurhistorische waarden van het gebied steeds verder wordt aangetast door o.a. het parkeren in de bermen? Opgemerkt wordt dat de functies crematorium en moskee voor deze locatie moeten worden uitgesloten.

d. Woningssplitsing

Reclamanten vragen zich af waarom alleen monumenten mogen worden gesplitst.



Beoordeling

a. Retraitehotel

Voor het retraitehotel is een artikel 19 WRO-procedure doorlopen. Met behulp van de door de provincie afgegeven vrijstelling is inmiddels bouwvergunning verleend voor het hotel. Daarom wordt in het bestemmingsplan de bouw van het hotel rechtstreeks mogelijk gemaakt en niet via een wijzigingsbevoegdheid. Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen is de regeling van het bestemmingsplan toegespitst op het bouwplan waarvoor vrijstelling is verleend.

Voor wat betreft de specifieke opmerkingen over de regeling voor het hotel in planregels en toelichting het volgende.

- Artikel 1.73: Begripsomschrijving retraitehotel
Permanente bewoning is uitgesloten door in de bestemmingsomschrijving in artikel 6.1 op te nemen dat de betreffende gronden alleen bestemd zijn voor retraitehotel. Permanente bewoning valt hier niet onder.
Het gaat te ver om de maximale capaciteit van het hotel en van de voorzieningen op te nemen in de planregels. Beperking van de omvang van de activiteiten wordt bereikt door de maximale bouwmassa vast te leggen. Hierbinnen moet flexibiliteit mogelijk zijn voor de eigenaar.
Het ambitieniveau van het retraitehotel is niet ruimtelijk relevant en wordt niet in de planregels vastgelegd. De historische uitstraling wordt gewaarborgd in de planregels van artikel 6 en door de monumentale status van het hoofdgebouw.
- Artikel 5.1: Bestemmingsomschrijving "Groen"
Parkeren is in de begripsomschrijving van deze bestemming niet opgenomen en dus ook niet toegestaan. Parkeren dient te geschieden binnen de bestemming Horeca, waarbij is opgenomen dat op maaiveld maximaal 35 parkeerplaatsen mogen worden gerealiseerd. De beperkte oppervlakte aan verharding die is toegestaan in de bestemming Groen is bedoeld voor paden, die in de bestemmingsomschrijving wel zijn genoemd.
- Artikel 5.2: Bouwregels bestemming "Groen"
Zwembaden en overkappingen zijn binnen deze bestemming niet aan een maximale oppervlakte gebonden. In de planregels zal daarom voor deze voorzieningen in artikel 5.2 een maximum oppervlakte worden opgenomen van 100 m². Hiermee wordt aan de zienwijze van reclamant tegemoetgekomen.
- Artikel 6: "Horeca"
Het gemeentelijk parkeerbeleid zoals dat is vastgesteld in de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda gaat uit van minimum parkeernormen. In het bestemmingsplan is dit beleid vastgelegd. Maximum parkeernormen passen niet in dit beleid en worden dan ook in dit bestemmingsplan niet opgenomen.
Een parkeerverbod op openbaar terrein wordt in een bestemmingsplan niet geregeld.
- Artikel 6: "Horeca"
Uitgangspunt voor de regeling van de hoogte van het hotel zijn de hoogtes van het bouwplan waarvoor vrijstelling ex artikel 19 WRO is verleend. In het ontwerpbestemmingsplan was alleen de maximale bouwhoogte opgenomen. Hieraan zal, zoals reclamant verzoekt, de maximale goothoogte worden toegevoegd.
Op de verbeelding wordt dan een maximale bouwhoogte opgenomen van 15,5 meter en een maximale goothoogte van 12,5 meter. In het ontwerpbestemmingsplan was door een meetfout abusievelijk een bouwhoogte van 14 meter opgenomen.
Door het opnemen van een maximale goothoogte wordt tegemoetgekomen aan dit gedeelte van het bezwaar van reclamant.
- Artikel 6.1.e. en 6.2.1: Ondergrondse parkeergelegenheid
De term "overdekte" parkeergelegenheid in artikel 6.2.1.a is niet juist en zal worden vervangen door "ondergrondse" parkeergelegenheid zoals ook gebruikt in lid d. van dit artikel. De planregels worden op dit punt aangepast.
- Artikel 6.2.1: Oppervlakte bebouwing
Voor wat betreft het maximum aantal hotelkamers en het maximale oppervlak aan ondersteunende faciliteiten wordt verwezen naar de beoordeling hierboven bij het punt over de begripsomschrijving van artikel 1.73.
Het maximale vloeroppervlak wordt in het bestemmingsplan niet vastgelegd.



De mogelijkheden zijn voldoende begrensd door het opnemen van een bouwvlak, dat strak om het bouwplan is gelegd. Verder moet ook hierin aan eigenaren enige flexibiliteit geboden worden indien dit ruimtelijk niet op bezwaren stuit.

- Artikel 6.2.1: Halfverdiept parkeren
Het al dan niet gesloten zijn van de gevel van de halfverdiepte parkeergelegenheid wordt niet vastgelegd in een bestemmingsplan.
- Artikel 6.2.1: Aantal bouwlagen
In het bestemmingsplan wordt niet een maximum aantal bouwlagen opgenomen. De bouw mogelijkheden worden voldoende beperkt door het opnemen van een maximale goot- en bouwhoogte.
- Artikel 6.3: Nadere eisen
Aan artikel 6.3 van de planregels wordt de gevraagde zinsnede "g. een goede verkeerssituatie voor de omgeving" aan de nadere eisen-regeling toegevoegd.
- Toelichting, par. 2.5: Hotel
Uit de begripsomschrijving van artikel 1.73 van de planregels blijkt dat de hoofdfunctie hotel is. De vergader- en congresfaciliteiten zijn voorzieningen die hierbij horen. Dit is hiermee voldoende geregeld.
- Toelichting, par. 2.5 en par. 6.3: Zwembad
Op het punt van de situering van het zwembad wordt paragraaf 2.5 van de toelichting aangepast.

b. Verkeer

Het aspect verkeer is in de toelichting voldoende belicht. Uitgangspunt is dat de huidige wegenstructuur van de Landschappelijke Driehoek niet wordt veranderd om het karakter van dit gebied niet aan te tasten. In dit kader zijn de cultuurhistorische waarden gewaarborgd door de oorspronkelijke verharding te handhaven en vast te leggen op de verbeelding. Voor wat betreft de regeling van de buitenplaats in artikel 3.5.2 van de planregels wordt er op gewezen dat in lid g. al is opgenomen dat aan de cultuurhistorische waarden geen onevenredige schade mag worden toegebracht. Dit heeft ook betrekking op het aspect verkeer en is daarmee voldoende geregeld.

Het afsluiten van een weg voor doorgaand verkeer is een zaak die niet in het bestemmingsplan geregeld wordt.

Met betrekking tot sluipverkeer over de Flodderdreef en het zandpad tussen Flodderdreef en Seminarieweg wordt opgemerkt dat dit (ook nu al) minimaal voorkomt. Verkeer dat in de Landschappelijke Driehoek rijdt, heeft daar ook zijn bestemming. Sluipverkeer in dit gebied is vrijwel nihil omdat de huidige (en toekomstige) afwikkeling van het verkeer via de Loevesteinstraat niet leidt tot lange wachtrijen die het aantrekkelijk maken om via de Flodderdreef te rijden.

Voor wat betreft de bestemming "Natuur" langs het Koolpad wordt het volgende opgemerkt. Een aanpassing van de infrastructuur hoeft niet mogelijk gemaakt te worden. De verkeerssituatie ter plaatse van het Koolpad is, ook in het kader van de vrijstellingsprocedure die voor het hotel is gevoerd, voldoende onderzocht. Zowel de huidige als de toekomstige intensiteiten vormen geen reden om de huidige aansluiting aan te passen. Extra aandacht zal worden besteed aan de veiligheid van de fietsers. Aanpassing van het profiel is niet nodig en uit ruimtelijk oogpunt niet gewenst. Om het karakter van de landschappelijke driehoek niet aan te tasten is uitgangspunt dat de huidige wegenstructuur niet wordt veranderd. De houtwal langs het Koolpad is een bestaand landschapselement en moet behouden blijven. Daarom is hier ook de bestemming Natuur opgenomen.

Parkeren maakt onderdeel uit van de verkeersfunctie en wordt dan ook niet uit de bestemming "Verkeer" gehaald. Het opnemen van een parkeerverbod is een verkeersmaatregel die niet in het bestemmingsplan wordt geregeld.

c. Buitenplaats

Ruimtelijk kan de realisatie van de buitenplaats als volgt worden gemotiveerd. Het zicht en de sfeer vanuit het historisch lint wordt op deze plek verstoord door de A27 en de zuidelijke rondweg, wat kan worden tegengegaan met behulp van ruimtelijke verdichting.



Ook de historie van deze plek laat zien dat het landschap hier een meer besloten karakter heeft gehad. De ontwikkeling dient dan ook gepaard te gaan met de aanplant van bos en laanbeplanting.

Hier wordt aan toegevoegd dat de maat en schaal van de bebouwing is bepaald door de reeds aanwezige buitenplaatsen in het gebied, namelijk Groot en Klein IJpelaar (St. Joost en het voormalige klooster).

Voor wat betreft de financiële aspecten van de buitenplaats kan het volgende worden opgemerkt. In het gebied is sprake van twee groenprojecten, namelijk de bovenloop Bavelse Leij, gelegen tussen de Flodderdreef en Loevesteinstraat, en de realisatie van een ecologische zone rondom sportcomplex Jeka. Ten aanzien van de realisatie van de bovenloop Bavelse Leij wordt opgemerkt dat er geen directe financiële koppeling is tussen de realisatie van het project bovenloop Bavelse Leij en de realisatie van de buitenplaats.

Voor de realisatie van de ecologische zone rondom sportcomplex Jeka geldt dat een deel van de financiële opbrengst van de buitenplaats aangewend wordt voor realisatie van deze ecologische zone. Deze ecologische zone is reeds gerealiseerd. Voor de door de gemeente gemaakte kosten is echter nog geen dekking gevonden en deze dienen dan ook deels gecompenseerd te worden uit de opbrengst van de buitenplaats.

Met betrekking tot de parkeercapaciteit bij Jeka wordt opgemerkt dat de parkeernorm die is gehanteerd al circa 50% (of zelfs iets meer) boven de minimum norm zit van de door de gemeenteraad vastgestelde parkeernota. Op piekmomenten (feitelijk alleen zaterdagochtend c.q. begin van de middag) is het inderdaad druk en wordt er deels in de berm geparkeerd. Door middel van inrichtingsmaatregelen (paaltjes) zou dat deels kunnen worden voorkomen. Deze verkeersmaatregel wordt echter niet via het bestemmingsplan afgedwongen.

Daarnaast blijkt dat vaak toch nog plaatsen op het Jeka-terrein zelf beschikbaar zijn, terwijl al in de bermen wordt geparkeerd. Betere communicatie vanuit Jeka richting bezoekers die met auto's komen zou ook kunnen bijdragen aan verbetering van de situatie. Drukke en parkeren kan helaas ook nooit helemaal voorkomen worden.

Voor wat betreft de cultuurhistorische waarden wordt verwezen naar hetgeen hierboven onder b. bij het aspect verkeer is opgemerkt. De locatie van de buitenplaats heeft overigens vanwege een ontgronding die in het verleden heeft plaatsgevonden geen archeologische verwachtingswaarde meer.

De functies die zijn toegestaan voor de buitenplaats vallen onder de algemene noemer "maatschappelijke voorzieningen" om meerdere mogelijkheden open te houden. Dit betekent echter niet dat alle maatschappelijke functies zonder meer mogelijk zijn. In de planregels zijn randvoorwaarden opgenomen om niet in het gebied passende activiteiten tegen te gaan. Zo is bepaald dat de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking mogen hebben en o.a. milieuhygiënische aspecten in acht moeten worden genomen.

d. Woningsplitsing

Op grond van provinciaal beleid (nota "Buitengebied in ontwikkeling") is het mogelijk rijks- en gemeentelijke monumenten in het buitengebied te splitsen. Hierdoor kan het dure onderhoud aan monumenten worden gedeeld, waardoor de kans groter is dat de monumentale panden behouden blijven. Dit beleid is vertaald in de regeling in het bestemmingsplan. Het gaat hierbij uitdrukkelijk om het splitsen van de bestaande bebouwing en niet om het toevoegen van nieuwe bebouwing. In het plangebied zijn naast de genoemde monumenten geen grote panden aanwezig die zo waardevol zijn dat behoud door middel van deze regeling moet worden gestimuleerd. In de toelichting zal de tekst over woningsplitsing in hoofdstuk 6 verder worden verduidelijkt.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gedeeltelijk gegrond (een vijftal punten van onderdeel a.) en gedeeltelijk ongegrond.



9. VROM-Inspectie

Samenvatting

Grenzend aan het plangebied is een aardgastransportleiding aanwezig. Vanaf 2010 wordt de AMvB Buisleidingen van kracht. Op grond hiervan dient voor de aardgasleiding in het kader van het plaatsgebonden risico de 10^{-6} -contour te worden berekend en tevens dient het groepsrisico te worden betrokken. Verzocht wordt de toelichting aan te passen aan de nieuwe AMvB en een belemmeringenstrook aan te houden van 5 meter en een aanlegvergunningenstelsel hiervoor op te nemen in de regels.

Beoordeling

Over deze zienswijze is overleg geweest met leidingbeheerder NV Nederlandse Gasunie. Deze heeft meegedeeld dat deze zienswijze inderdaad berust op de AMvB Buisleidingen welke in 2010 van kracht zal worden. Hierbij wordt uitgegaan van één soort leiding. Er moet echter wel degelijk nog uitgegaan worden van regionale transportleidingen en hoofdtransportleidingen. Voor regionale leidingen geldt een afstand van 2 x 4 meter vanaf hartlijn leiding. Voor hoofdtransportleidingen een afstand van 2 x 5 meter hartlijn leiding. Volgens de leidingbeheerder zal de genoemde AMvB hierop nog worden aangepast. Volgens de leidingbeheerder zijn in het bestemmingsplan voor de betreffende leiding de juiste afstanden van de hartlijn opgenomen, is ook het aanlegvergunningenstelsel correct en zijn de berekeningen in het kader van de externe veiligheid correct uitgevoerd.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

II. Ambtshalve aanpassingen

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. Een aantal aanpassingen is al genoemd bij de beoordeling van de zienswijzen. Overige ambtshalve wijzigingen betreffen in hoofdzaak de volgende.

- a. In artikel 9 (Sport) is een bepaling opgenomen waardoor (sport)buitenschoolse opvang en kinderdagverblijven mogelijk worden.
- b. In artikel 13 (Leiding – gas) wordt in lid 4.a sub 2. de zinsnede “met een oppervlakte van meer dan 100 m²” geschrapt.
- c. Geconstateerde onjuistheden in de toelichting, planregels en verbeelding zijn gecorrigeerd.

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 gemeenteraad 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 naast beroepschriften ook verzoeken om voorlopige voorziening worden ingediend. Indien dit het geval is verkrijgt het plan pas rechtskracht nadat op die verzoeken is beslist en deze worden afgewezen of indien het verzoek om voorlopige voorziening wordt toegewezen nadat op het ingediende beroepschrift is beslist.



Financieel

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.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is, er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare ruimte 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.

In voorliggend plan zijn voor de bestaande functies in het gebied geen ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen waardoor een exploitatieplan op grond van art. 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht wordt. Verder worden niet rechtstreeks nieuwbouw van woningen of andere ontwikkelingen toegestaan die onder voornoemde afdeling van de Wro vallen. Daarnaast is het stellen van locatie-eisen aan openbare ruimte of middels woningbouwcategorieën niet noodzakelijk en behoeft geen fasering te worden opgenomen.

De bouw van een retraitehotel is nog op basis van vrijstelling middels de art. 19 Wet Ruimtelijke Ordening mogelijk gemaakt. Vrijstelling middels art. 19 van de Wet Ruimtelijke Ordening is geen planologische basis op grond waarvan een exploitatieplan kan worden vastgesteld. Met de eigenaar is 27 maart 2007 een overeenkomst gesloten.

De ontwikkelingslocatie 'de Buitenplaats' zal middels een wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd worden. Aangezien de locatie in eigendom is van de gemeente zal het kostenverhaal derhalve via de gronduitgifte plaats vinden, waardoor het opstellen van een exploitatieplan voor deze locatie te zijner tijd niet nodig zal zijn.

De nertsenfarm is ook eigendom van de gemeente en het kostenverhaal zal daar via de verkoop van de woning met bijbehorend perceel plaats vinden.

Ter plekke van Seminarieweg 21 is de mogelijkheid voor de bouw van een woning opgenomen indien de bedrijfsactiviteiten ter plaatse beëindigd zijn. Met de eigenaar is een overeenkomst over grondexploitatie gesloten om de bijbehorende kosten te verhalen.

De realisatie van de natuurontwikkeling 'bovenloop Bavelse Leij' zal alleen doorgang vinden als de gemeente tot overeenstemming kan komen met de diverse grondeigenaren betreffende de aankoop van de benodigde percelen. Om deze reden is de natuurontwikkeling met een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.

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



Communicatie

- *Communicatie tot nu toe*
Het ontwerpbestemmingsplan Landschappelijke Driehoek 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.
- *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.



De raad van de gemeente Breda;

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

gelet op de beraadslaging in raadsvergadering van 29 april 2010;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Zienswijzen 4, 5, 7 en 9 ongegrond te verklaren.
2. Zienswijzen 1, 2, 3, 6 en 8 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.
3. Tot de volgende wijzigingen in de toelichting:
 - a. in paragraaf 1.4 op te nemen dat het bestemmingsplan niet voor het gehele gebied consoliderend is, maar voor het grootste gedeelte van het gebied;
 - b. in paragraaf 2.5 de tekst over de situering van het zwembad bij het hotel aan te passen;
 - c. in hoofdstuk 6 de tekst over woningsplitsing onder het kopje "Wonen" aan te vullen en te verduidelijken.
4. Tot de volgende wijziging op de verbeelding:
 - a. ter plaatse van de bestemming "Horeca" een maximale goothoogte op te nemen van 12,5 meter en de maximale bouwhoogte te verhogen van 14 naar 15,5 meter.
5. Tot de volgende wijzigingen in de planregels:
 - a. aan artikel 3 lid 3.a. toe te voegen onderdeel "5. Het beïnvloeden van de grondwaterstand door de aanleg van een werk door bemaling, onderbemaling of drainage;"
 - b. in artikel 3 lid 5.2.c. "bouwhoogte" te vervangen door "goothoogte";
 - c. aan artikel 5 lid 1.j. na verhardingen toe te voegen de zinsnede "in de vorm van voetpaden";
 - d. aan artikel 5 lid 2.2 toe te voegen onderdeel "d. de oppervlakte van zwembaden en overkappingen mag in totaal niet meer dan 100 m² bedragen;
 - e. in artikel 6 lid 2.1.a. het woord "overdekte" te vervangen door "ondergrondse";
 - f. na artikel 6 lid 2.1.a., gelet op de beraadslaging van 29 april 2010, een nieuw lid 2.1.b. toe te voegen luidende "binnen het bouwvlak mag een retraitsotel worden opgericht met maximaal 135 kamers;" De oorspronkelijke leden 2.1. b. tot en met d. worden hierdoor 2.1.c. tot en met e.;
 - g. aan artikel 6 lid 3 een nieuw onderdeel d. toe te voegen, luidende "een goede verkeerssituatie voor de omgeving" onder vernummering van de onderdelen d. tot en met f. naar e. tot en met g.;
 - h. aan artikel 9 lid 1 een nieuw onderdeel d. toe te voegen, luidende "maatschappelijke voorzieningen uitsluitend in de vorm van kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang" onder vernummering van de onderdelen d. tot en met i. naar e. tot en met j.;
 - i. in artikel 12 lid 2.4.a "1500 m²" te vervangen door "1000 m²";
 - j. in artikel 13 lid 4.a.2 de zinsnede "met een oppervlakte van meer dan 100 m²" te verwijderen;
 - k. in bijlage 2 bij de regels (Lijst van monumenten) bij Seminarieweg 22 onder Type "Woning" te vervangen door "Boerderij".
6. Het bestemmingsplan Landschappelijke Driehoek vast te stellen, zoals dat ter visie heeft gelegen van 17 december 2009 tot en met 27 januari 2010, met inbegrip van de hierboven onder 3. tot en met 5. genoemde wijzigingen.
7. Geen exploitatieplan voor het onder 6. genoemde plan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 29 april 2010.

, voorzitter.

, griffier.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. A.R. Schiphorst Preuper, wonend te Breda,
2. C.G.M. Sniijders, wonend te Bavel, gemeente Breda,
3. de stichting Stichting Belangenbehartiging bewoners landschappelijke
Driehoek, gevestigd te Breda,
4. J.J. Belt en R.L.M. Belt-Lobach, 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 "Landschappelijke Driehoek" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Schiphorst Preuper bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 21 juli 2010, Snijders bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 27 juli 2010, de stichting bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 27 juli 2010, en Belt en Belt-Lobach bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 27 juli 2010, beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 5 december 2011, waar Snijders, J.J. Belt, die ook de stichting vertegenwoordigde, en de raad, vertegenwoordigd door P. Ruis en M. van Marrewijk, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Het plan voorziet in een actualisatie van het planologische regime voor de zogenoemde Landschappelijke Driehoek in het zuidoosten van Breda. Het plan maakt onder meer de bouw van een retraitehotel en realisatie van een buitenplaats mogelijk.

Het beroep van Schiphorst Preuper

2.2. Het beroep van Schiphorst Preuper is gericht tegen de regeling in het plan voor zijn perceel Beukenlaan 2, voor zover daarbij niet is voorzien in de mogelijkheid van woningbouw. Gezien de locatie van het perceel tussen de Beukenlaan, de Loevesteinstraat en de Franklin Rooseveltlaan stelt Schiphorst Preuper dat de door hem voorgestane ontwikkelingen niet tot hinder zullen leiden. Voorts voert hij aan dat in de nabije omgeving van zijn perceel wel nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. In dit verband wijst hij op de geplande hoogbouw in het kader van het zogenoemde plan Stack aan de Loevesteinstraat en op de locatie aan de Franklin Rooseveltlaan.

2.2.1. Volgens de raad strekt het provinciale beleid voor de Landschappelijke Driehoek zoals opgenomen in het Uitwerkingsplan Breda-Tilburg (2004), waaraan de raad zich heeft geconformeerd, ertoe dat nieuwe ontwikkelingen alleen worden verbonden aan groen-stedelijke functies zoals het in het plan voorziene sportpark Jeka en de buitenplaats. De plannen van Schiphorst Preuper zijn in strijd met dit beleid nu zij leiden tot toename van verstedelijking en aantasting van landschappelijke kwaliteiten, aldus de raad.

Daarnaast is volgens de raad bij de actualisatie van het gemeentelijke woningbouwprogramma duidelijk geworden dat binnen de gemeente Breda voor de komende tien jaar voldoende planologische ruimte beschikbaar is voor woningbouw. Voor de periode tot 2020 zijn voldoende

woningen opgenomen in de in voorbereiding zijnde visies en bestemmingsplannen. Woningbouw kan slechts worden toegelaten in gebieden waar dit noodzakelijk of nadrukkelijk gewenst is. Het gaat daarbij om een kwalitatieve impuls van het ruimtegebruik, aldus de raad.

2.2.2. De raad heeft zich gelet op de hiervoor weergegeven motivering in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat hij in de enkele stelling van Schiphorst Preuper dat zijn perceel geschikt is voor woningbouw geen aanleiding heeft behoeven te zien om van het gemeentelijke beleid en het woningbouwprogramma af te wijken.

2.2.3. Ten aanzien van de door Schiphorst Preuper gemaakte vergelijking met de geplande hoogbouw in het kader van het zogenoemde plan Stack en op de locatie aan de Franklin Rooseveltlaan wordt overwogen dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat deze situaties verschillen van de aan de orde zijnde situatie.

Volgens de raad vormt de Loevesteinstraat in de structuurvisie IJpelaar van juni 2004 de grens tussen het open agrarische gebied, waaronder de Landschappelijke Driehoek, en de rand van de wijk IJpelaar. Dit gebied en deze wijk bevinden zich aan de oostzijde onderscheidenlijk de westzijde van de Loevesteinstraat. Ter plaatse van de rand van de wijk IJpelaar wordt de bestaande bebouwing verdicht en de realisatie van het plan Stack maakt deel uit van deze verdichting. Het perceel van Schiphorst Preuper is evenwel gesitueerd aan de oostzijde van de Loevesteinstraat en komt derhalve niet in aanmerking voor woningbouw.

De raad heeft verder gesteld dat intensivering van verstedelijking volgens de nota Ruimtelijke verkenningen stadsas Claudius Prinsenlaan uit 2001 alleen is voorzien aan de noordzijde van de Franklin Rooseveltlaan. Het perceel van Schiphorst Preuper ligt aan de zuidzijde van de Franklin Rooseveltlaan.

Gelet hierop ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door hem genoemde situatie niet overeenkomt met de thans aan de orde zijnde situatie.

2.2.4. In hetgeen Schiphorst Preuper heeft 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, voor zover bestreden, 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 van Schiphorst Preuper is ongegrond.

2.2.5. Ten aanzien van Schiphorst Preuper bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

Het beroep van Belt en Belt-Lobach

2.3. Belt en Belt-Lobach komen op tegen de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Wonen (W)", voor hun perceel Beukenlaan 2, voor zover in de planregels niet is voorzien in de splitsing van de bestaande

woning in twee woningen. Belt en Belt-Lobach stellen dat hun pand sinds 1990 door twee families wordt bewoond en dat 60% van het pand historische waarde heeft. Zij voeren aan dat ingeval in dit pand twee afzonderlijke woningen worden toegestaan meer zekerheid bestaat over het behoud hiervan, omdat de kosten van onderhoud en herstel dan kunnen worden gedeeld. Voorts zijn volgens hen in het pand reeds twee wooneenheden aanwezig en is een bouwkundige aanpassing niet nodig. Het als zodanig bestemmen van deze wooneenheden stuit verder niet op bezwaren ten aanzien van de inpasbaarheid in de omgeving, aldus Belt en Belt-Lobach.

2.3.1. Volgens de raad is de Landschappelijke Driehoek in het Uitwerkingsplan Breda-Tilburg (2004) aangeduid als een zogenoemde stedelijk groene drager. Dit houdt in dat stedelijke functies in dit gebied mogen worden ingepast, mits het groene karakter van het gebied gewaarborgd blijft. De plannen van Belt en Belt-Lobach zijn in strijd met dit ook door de raad onderschreven beleid, nu zij in juridisch-planologische zin leiden tot een toename van bebouwingsmogelijkheden en verstedelijking en landschappelijke kwaliteiten hierdoor worden verstoord.

Toevoeging van woningen door splitsing is volgens de raad alleen mogelijk ten aanzien van panden die aangemerkt zijn als rijksmonument of gemeentelijk monument. Hierdoor kunnen de kosten van onderhoud worden gedeeld, hetgeen kan bijdragen aan het behoud van deze panden. Ten aanzien van panden die niet als monument zijn aangemerkt geldt dat splitsing geen meerwaarde heeft, aldus de raad.

2.3.2. Tussen partijen is niet in geschil dat het pand van Belt en Belt-Lobach niet is aangemerkt als rijksmonument of gemeentelijk monument. In hetgeen Belt en Belt-Lobach hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen vasthouden aan het gevoerde beleid ten aanzien van het toestaan van nieuwe bebouwingsmogelijkheden. Hierbij is van belang dat het planologisch mogelijk maken van twee woningen op het betrokken perceel kan leiden tot het benutten van daarbij behorende bebouwingsmogelijkheden. In het betoog dat het pand door twee families wordt bewoond heeft de raad geen aanleiding behoeven te zien om voor het pand woningsplitsing toe te staan, nu de feitelijke situatie niet van doorslaggevende betekenis is bij het toekennen van een bestemming. Dat, naar gesteld, voor twee woningen heffingen worden betaald, betekent niet dat twee woningen onder het vorige bestemmingsplan waren toegestaan. Dat het pand volgens Belt en Belt-Lobach grotendeels historische waarde heeft en met twee wooneenheden inpasbaar is in de omgeving heeft de raad evenmin van doorslaggevende betekenis behoeven te achten. De raad heeft aan het belang bij het voorkomen van toename van verstedelijking en verstoring van landschappelijke kwaliteiten in redelijkheid een groter gewicht kunnen toekennen dan aan de belangen van Belt en Belt-Lobach bij het toestaan van splitsing.

2.3.3. In hetgeen Belt en Belt-Lobach 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, voor zover bestreden, 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 van Belt en Belt-Lobach is ongegrond.

2.3.4. Ten aanzien van Belt en Belt-Lobach bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

De beroepen van Snijders en de stichting

2.4. De beroepen van Snijders en de stichting zijn gericht tegen het plandeel met de bestemming "Horeca (H)" ter hoogte van de kruising tussen de Seminarieweg en het Koolpad. Snijders vreest dat de regeling voor een retraitehotel tot aantasting van cultuurhistorische waarden en het woon- en leefklimaat in de Landschappelijke Driehoek zal leiden. Daartoe voert Snijders aan dat het begrip retraitehotel in artikel 1, onder 1.73, van de planregels te ruim is omschreven waardoor volgens hem ten onrechte permanente bewoning mogelijk wordt gemaakt. Voorts is volgens Snijders op grond van dit artikel en gezien paragraaf 2.5 van de plantoelichting niet gewaarborgd dat de bij het retraitehotel behorende vergader- en conferentieruimten ten dienste moeten staan van het retraitehotel en is in de planregels de capaciteit van deze voorzieningen daarom ten onrechte niet begrensd. Verder is het ambitieniveau van het retraitehotel ten onrechte niet in het plan vastgelegd.

Voorts voert Snijders aan dat het plan ten onrechte in minimaal 300 hotelkamers voorziet. Vanwege dit aantal had de raad volgens Snijders een begrenzing moeten aanbrengen van het brutovloeroppervlak van het retraitehotel en de omvang van bijbehorende congresruimten. Voorts had de raad een maximaal aantal bouwlagen, inclusief één parkeerlaag, in het plan moeten vastleggen.

Ook voeren Snijders en de stichting aan dat in de planregels ten onrechte niet is voorzien in een maximum aantal ondergrondse parkeerplaatsen ter voorkoming van een zelfstandige congresruimte. Volgens Snijders dient het maximum aantal parkeerplaatsen, in het bijzonder vanwege de mogelijkheid tot de bouw van meerdere parkeerlagen, afhankelijk te worden gesteld van de maximale capaciteit van het retraitehotel om verkeershinder te voorkomen. Volgens Snijders dient in het plan ook een minimum aantal parkeerplaatsen te worden vastgelegd om te voorkomen dat op niet daarvoor bestemde plaatsen wordt geparkeerd.

2.4.1. De raad heeft gesteld dat de regeling in het plan voor het retraitehotel is toegespitst op een verleende vrijstelling en bouwvergunning. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat geen verdere begrenzing ten aanzien van het brutovloeroppervlak van het retraitehotel en de omvang van de bijbehorende voorzieningen in het plan behoeven te worden opgenomen, nu op het plandeel andere hoofdfuncties dan een retraitehotel niet zijn toegestaan en evenmin de bouw van 300 hotelkamers. Voorts heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat het retraitehotel niet tot een onevenredige toename van het verkeer zal leiden.

2.4.2. Ingevolge artikel 6, lid 6.1, van de planregels zijn de voor "Horeca (H)" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. een retraitehotel;
- b. het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, architectonische en abiotische waarden;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "zwembad" voor een zwembad;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeren, hoofdzakelijk ondergronds, met maximaal circa 35 parkeerplaatsen op maaiveldniveau;
- f. groen;
- g. water.

Ingevolge artikel 1, onder 1.73, van de planregels wordt onder een retraitehotel verstaan een hotel waarbij de nadruk ligt op rust en ontspanning, met de daarbij behorende voorzieningen zoals een restaurant, wellnesscentrum, vergader- en congresfaciliteiten en sportvoorzieningen zoals tennisbanen en een zwembad.

2.4.3. Het betoog van Snijders dat de omschrijving van retraitehotel in artikel 1, onder 1.73, van de planregels gewijzigd dient te worden, omdat hierdoor permanente bewoning mogelijk wordt gemaakt, kan niet worden gevolgd. Anders dan Snijders stelt, voorziet artikel 1, onder 1.73 niet in appartementen met hoteldienstverlening. Het betoog mist in zoverre feitelijke grondslag.

2.4.4. Gelet op artikel 6, lid 6.1, aanhef en onder a, in samenhang gelezen met artikel 1, onder 1.73, van de planregels heeft de raad zich terecht op het standpunt gesteld dat de bij het retraitehotel behorende voorzieningen, waaronder vergader- en congresruimten, niet als hoofdfunctie, maar alleen als aan het hotel ondergeschikte nevenactiviteit zijn toegestaan.

Voorts heeft de raad zich terecht op het standpunt gesteld dat het ambitieniveau van het hotel ruimtelijk niet relevant is en dat dit niet in het plan kan worden vastgelegd. Bovendien is in het plan duidelijk omschreven welke hotelvorm is toegestaan.

Ingevolge artikel 6, lid 6.2, onder 6.2.1, sub b, van de planregels mag binnen het bouwvlak een retraitehotel worden opgericht met maximaal 135 hotelkamers. Derhalve is de stelling van Snijders dat het plan in minimaal 300 kamers voorziet onjuist.

2.4.5. Gelet op het aantal van 135 hotelkamers dat maximaal is toegestaan en de ondergeschikte functie van de vergader- en congresruimten heeft de raad in redelijkheid geen aanleiding behoeven te zien om verdergaande beperkingen in het plan op te nemen ten aanzien van het brutovloeroppervlak van het retraitehotel en de omvang van vergader- en congresruimten. Evenmin heeft de raad in redelijkheid aanleiding behoeven te zien om een begrenzing aan te brengen in het bouwvolume van het retraitehotel. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat deze nauwelijks afwijkt van het bouwvolume in het bouwplan voor het retraitehotel waarvoor met een onherroepelijke vrijstelling van het vorige bestemmingsplan een bouwvergunning is verleend welke voor rechtmatig moet worden gehouden.

Bovendien is niet aannemelijk dat opname van een maximum aantal ondergrondse parkeerlagen gelet op de hotelcapaciteit en de ondergeschiktheid van de bijbehorende congresvoorzieningen, noodzakelijk is.

Verder heeft de raad geen aanleiding behoeven te zien om in het plan een minimum aantal parkeerplaatsen vast te leggen, nu ingevolge artikel 21, lid 21.1, onder a, van de planregels bij het bouwen te allen tijde dient te worden voldaan aan hetgeen ten aanzien van de normering inzake parkeren is vastgelegd in de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda, zoals vastgesteld op 10 september 2004.

2.5. Voorts voert Snijders aan dat in het plan dient te worden voorzien in een parkeerverbod op openbaar terrein en een afsluiting van de Seminarieweg ter hoogte van de kunstacademie Sint Joost ter voorkoming van verkeershinder. Volgens de stichting dient ook een nader verkeersonderzoek te worden verricht vanwege het voorziene retraits hotel.

2.5.1. In het kader van de vrijstellingsprocedure voor de realisatie van het voorziene retraits hotel is een verkeersonderzoek verricht. Volgens het verweerschrift volgt uit dit onderzoek dat, gelet op onder meer het verwachte aantal verkeersbewegingen en de opbouw van de bestaande wegprofielen en toegangswegen en indien volgens het circulatieplan wordt gereden, geen aanpassingen zijn vereist van de bestaande wegen, waaronder het Koolpad dat als ontsluitingsroute wordt aangemerkt.

Nu de stichting niet aannemelijk heeft gemaakt dat dit onderzoek zodanige gebreken of leemten in kennis bevat dat de raad dit niet aan zijn besluitvorming ten grondslag heeft mogen leggen, bestaat er geen aanleiding om dit standpunt van de raad onjuist te achten.

2.5.2. Volgens de raad leidt de bestaande verkeersafwikkeling niet tot problemen en worden de verkeersintensiteiten gecontroleerd. Voor zover nodig zullen er verkeersmaatregelen worden getroffen, aldus de raad.

De raad heeft zich terecht op het standpunt gesteld dat verkeersmaatregelen, in dit geval het door Snijders voorgestane parkeerverbod op openbaar terrein en een afsluiting van de Seminarieweg ter hoogte van de kunstacademie Sint Joost, niet thuis horen in het plan. Niet is gebleken dat het plan aan het treffen van die maatregelen in de weg staat.

2.6. Het beroep van Snijders is voorts gericht tegen artikel 10, lid 10.1, aanhef en onder d, van de planregels waarin parkeren op gronden met een verkeersbestemming mogelijk wordt gemaakt. Volgens Snijders staat een parkeerfunctie in de weg aan het toekomstige parkeerbeleid ter plaatse van de Seminarieweg en leidt deze functie tot ongewenst parkeren.

2.6.1. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat parkeren deel uit maakt van de verkeersfunctie en dat derhalve in dit gebruik dient te worden voorzien.

De Afdeling acht dit standpunt niet onredelijk. Zoals overwogen onder 2.5.2 horen verkeersmaatregelen ter voorkoming van ongewenst parkeren niet thuis in het plan.

2.7. Voorts zijn de beroepen van de stichting en van Snijders gericht tegen artikel 3, lid 3.5.2, van de planregels waarin een bevoegdheid is opgenomen voor het wijzigen van de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden (AW-L)" in "Maatschappelijk (M)" ten behoeve van een zogenoemde buitenplaats. Daartoe voert de stichting aan dat de regeling voor de maatschappelijke bestemming te vaag is en dat deze ongewenste ontwikkelingen mogelijk maakt.

2.7.1. Ingevolge artikel 3, lid 3.5.2, aanhef, van de planregels is het college van burgemeester en wethouders bevoegd ter plaatse van de aanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied" de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden (AW-L)" te wijzigen in "Maatschappelijk (M)" met inachtneming van de in dit lid genoemde voorwaarden.

Ingevolge artikel 7, lid 7.1, zijn de voor "Maatschappelijk (M)" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. nutsvoorzieningen;
- met daarbij behorend:
- c. parkeren;
- d. wegen, paden en tuinen;
- e. groen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water.

Ingevolge artikel 1, onder 1.63, wordt onder maatschappelijke voorzieningen verstaan: voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, medisch, paramedisch, cultuur, religie, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

2.7.2. Ingevolge artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat het college van burgemeester en wethouders met inachtneming van de bij het plan te geven regels het plan kan wijzigen binnen de bij het plan te bepalen grenzen. Mede gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden dient in een wijzigingsbevoegdheid in voldoende mate te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een wijzigingsbevoegdheid dient derhalve door voldoende objectieve normen te worden begrensd. De vraag of een wijzigingsbevoegdheid door voldoende objectieve normen wordt begrensd, hangt af van de omstandigheden van het geval. Hierbij kan onder meer belang worden gehecht aan de aard van de wijziging, de omvang van het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid ziet en de aanleiding voor het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid.

2.7.3. Hetgeen de stichting heeft aangevoerd leidt niet tot het oordeel dat de wijzigingsbevoegdheid onvoldoende objectief is begrensd. De raad heeft zich terecht op het standpunt gesteld dat de maatschappelijke bestemming en de daaronder begrepen voorzieningen, die met name zijn genoemd en als bekend mogen worden verondersteld, voldoende duidelijk is. De stichting heeft haar stelling dat de maatschappelijke bestemming te vaag is niet nader onderbouwd. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, voorzitter, en
mr. J.G.C. Wiebenga en mr. S.J.E. Horstink-von Meyenfeldt, leden, in
tegenwoordigheid van mr. R.P.F. Boermans, ambtenaar van staat.

w.g. Van Buuren
voorzitter

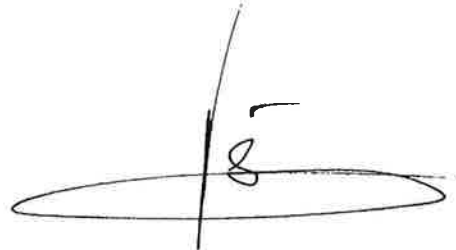
w.g. Boermans
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 11 januari 2012

429-629.

Verzonden: 11 januari 2012

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 across the middle.

mr. H.H.C. Visser