



## Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Ginneken.

## Voorgesteld besluit

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

## Inleiding

Op 20 september 2007 stemde de Gemeenteraad in met het burgerinitiatiefvoorstel van de Stichting Leefbaar Ginneken om een visie te ontwikkelen voor de wijk Ginneken. De visie moest gaan over het gebied dat wordt begrensd door de Zuidelijke Rondweg, Fatimastraat, Allerheiligenweg, de rivier Mark, Duivelsbruglaan en Baronielaan.

In overleg met de klankbordgroep, bestaande uit de Wijkraad Ginneken = Ginneken, Stichting Leefbaar Ginneken en Ginneken Bewonersbelangen, een vertegenwoordiger van de ondernemersvereniging Ginneken en bewoners, is de Nota van uitgangspunten Ginneken opgesteld, die op 4 juni 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Als vervolg hierop is wederom in overleg met de klankbordgroep gestart met het opstellen van het conceptontwerp van het nieuwe bestemmingsplan Ginneken. Hierbij is uiteraard getracht zoveel mogelijk aan te sluiten op de Nota van Uitgangspunten, die is gebruikt als het Programma van Eisen.

Het ontwerpbestemmingsplan Ginneken heeft van 7 april tot en met 18 mei 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 24 zienswijzen ingediend. De behandeling van de zienswijzen heeft meer tijd in beslag genomen dan gebruikelijk doordat in het ontwerpbestemmingsplan ook de voor de geplande school aan de Viandenlaan verleende vrijstelling op grond van artikel 19 WRO, een op een was opgenomen. Tegen de met vrijstelling verleende bouwvergunning liep nog een beroepszaak bij de rechtbank. De gemeente heeft deze zaak verloren, hetgeen aanleiding is om het nieuwbouwplan van de school alsnog uit het vast te stellen bestemmingsplan Ginneken te halen om verdere vertraging van de actualisering van het bestemmingsplan voor deze wijk te voorkomen en de gevolgen van de uitspraak van de rechtbank zorgvuldig te kunnen bestuderen. De overige zienswijzen hebben er toe geleid dat het bestemmingsplan op onderdelen is aangepast. Verder zijn er ambtshalve kleine en redactionele wijzigingen doorgevoerd.

## Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan Ginneken biedt een nieuwe planologische regeling voor deze karakteristieke wijk. Het bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie in het gebied, waarbij de in de loop der tijd door middel van vrijstellingen en ontheffingen mogelijk gemaakte ontwikkelingen zijn opgenomen.

## Uitvoering van het besluit

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

## Argumenten

1. De huidige bestemmingsregeling is verouderd. Een nieuw actueel bestemmingsplan Ginneken is noodzakelijk in het kader van de actualiseringsplicht voor bestemmingsplannen op grond van de Wet ruimtelijke ordening.
2. Ingediende zienswijzen zijn gedeeltelijk verwerkt in het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 april 2011 tot en met 18 mei 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding daarvan zijn 24 zienswijzen ingediend.



### *Zienswijzen*

Er zijn schriftelijke zienswijzen ingediend door:

- a. B.V. Belaf Holland, Baronielaan 228;
- b. C.H. Voigt, Ginnekenweg 229;
- c. J. Rijnen, Prins Hendrikstraat 57;
- d. De Jeruzalemparochie, p/a Graaf Hendrik III plein 28;
- e. Schonk, Schul & Companie namens Duursteen Projectontwikkeling;
- f. Ginneken Bewonersbelangen, p/a Marialaan 9b;
- g. H.J. van der Pol, Van der Borchlaan 9;
- h. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
- i. F.J.C. en L.C. Ruijs, Ulvenhoutselaan 7;
- j. Linssen cs Advocaten namens bewoners Postlaan 12 t/m 24;
- k. H. Plug en O.E.M. Kloezen, Baronielaan 221;
- l. M. Meuldijk, Raadhuisstraat 30;
- m. Mw. D.H.S. Castelijns-Boes, Baronielaan 315;
- n. A. van der Zwaard, Burg. Pastoorstraat 16;
- o. Holla Advocaten namens L.H.A. Scholtis, Koningin Emmalaan 3;
- p. Waterschap Brabantse Delta;
- q. Schonck, Schul en Companie namens dhr. en mw. Hommerson, Ginnekenweg 327;
- r. A.G.J. de Kanter, Postlaan 1a;
- s. R. Joosten, Dillenburgstraat 68;
- t. Mw. S. Jansen, Ginnekenweg 178;
- u. C.R. Verheijen en C.H. van Damme-Rosenmöller, Baronielaan 217;
- v. Borg's Onroerend Goed BV namens Ouborg Vastgoed BV;
- w. R. van den Broek, Houtgoorstraat 8 te Chaam (Dillenburgstraat 37);
- x. Mw. H.M.P. Steverink-Van den Heuvel, Ginnekenweg 185.

### *Ontvankelijkheid zienswijzen*

De zienswijzen genoemd onder a t/m u zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en ontvankelijk. De zienswijzen genoemd onder v., w. en x. zijn respectievelijk ingekomen op 8 juni (gedateerd 6 juni 2011), 2 augustus 2011 (gedateerd 1 augustus 2011) en 24 januari 2012.

De termijn voor het indienen van zienswijzen liep tot en met 18 mei 2011. De zienswijzen zijn derhalve buiten de termijn ingekomen en dienen om die reden niet-ontvankelijk te worden verklaard.

Wel wordt ambtshalve inhoudelijk ingegaan op deze zienswijzen.

### *Behandeling zienswijzen*

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

#### **a. B.V. Belaf Holland**

##### *Samenvatting*

Aangegeven wordt dat het perceel, Baronielaan 228 wat betreft het hoofdgebouw de bestemming 'Wonen' heeft gekregen. De 'woning' is echter vanaf 1978 in gebruik als kantoor en daarvoor als verzorgingshuis. Verzocht wordt om de bestemming kantoor te handhaven.

##### *Beoordeling*

*Het perceel Baronielaan 228 heeft in het nog vigerende bestemmingsplan Breda-Zuid de bestemming 'Bijzondere Doeleinden', waarbinnen onder meer 'kantoren' waren toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan was op basis van de inventarisatie de villa als woning opgenomen en alleen het bijgebouw als kantoor.*

*Nu blijkt dat zowel de villa als het bijgebouw al geruime tijd in gebruik is als kantoor, is besloten om conform de zienswijze het hele perceel de bestemming 'Kantoor' te geven.*

*De zienswijze is gegrond en conform het verzoek wordt de bestemming 'Kantoor' opgenomen.*



### b. C. H. Voigt

#### *Samenvatting*

1. De bestaande rechten zijn niet goed overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het perceel had aan de zijde van de Ginnekenweg de bestemming 'Gemengde doeleinden' en aan de Rozenlaan de bestemming 'Woondoeleinden'. In de bestemming 'Gemengde doeleinden' is vrij wisselwerking tussen wonen en werken mogelijk. Voor het perceel aan de Rozenlaan dient een aparte woonmogelijkheid te worden opgenomen en de woning aan de Ginnekenweg moet gesplitst kunnen worden.
2. Indien artikel 16.4 van de planregels ook gelden voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit in de woning dan heeft de indiener hiertegen bezwaar.
3. De indiener van de zienswijze vraagt of het, gelet op artikel 18.2 van de planregels, mogelijk is om aan de achterzijde een (vergunningsvrije) dakkapel te realiseren. Indien dit niet (direct) is toegestaan heeft hij hier bezwaar tegen.
4. De indiener van de zienswijze vraagt of artikel 16.2.4 omtrent bestaande garageboxen op zijn gebouw aan de Rozenlaan van toepassing is. Indien dit het geval is heeft hij bezwaar tegen de maximale bouwhoogte van 3 meter.
5. Het bestemmingsplan wordt bestempeld als conserverend, echter paragraaf 2.5 geeft aan dat er ook ontwikkelingen zijn/mogelijk worden gemaakt. De indiener van de zienswijze vraagt of alle artikel 19 WRO procedures zijn afgerond en onherroepelijk zijn. De indiener van de zienswijze vraagt zich af of dit aansluit bij het conserverend karakter en of er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.
6. In de toelichting wordt verwezen naar meerdere onderzoeken. Deze hebben volgens de indiener van de zienswijze niet ter inzage gelegen.
7. De indiener van de zienswijze wijst op het parkeerprobleem in het Ginneken. In het plan wordt uitgegaan van de parkeernota 'Parkeer- en Stallingsbeleid 2004', terwijl het inmiddels 2011 is. De indiener van de zienswijze wijst op de verkeerstellingen van begin 2010 en is van mening dat het bestemmingsplan wat betreft verkeer en parkeren onvoldoende onderbouwd is. Bij wijziging van het gebruik van het perceel naar beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten of extra wooneenheden mogen verouderde normen en cijfers geen belemmering opleveren van de ontwikkelmogelijkheden.

#### *Beoordeling*

##### *Ad. 1.*

*Het perceel Ginnekenweg 229 loopt door tot aan de Rozenlaan. In het bestemmingsplan Breda-Zuid heeft het deel gelegen aan de Ginnekenweg de bestemming 'Gemengde Doeleinden' en de achterzijde gelegen aan de Rozenlaan 'Woongebied'. Woningvermeerdering is krachtens de planregels van het bestemmingsplan Breda-Zuid, partiële herziening 2005 niet meer mogelijk voor de bestemming 'Woongebied'.*

*In de nieuwe bestemmingsplan systematiek is de bestemming 'Gemengde doeleinden' niet langer aanwezig. Op basis van een inventarisatie is gekeken naar de feitelijke situatie. Het pand aan de Ginnekenweg is in gebruik als woning. Op basis hiervan is aan het pand de bestemming 'Wonen' toegekend.*

*Gelet op het thans geldende gemeentelijk beleid vastgelegd in de Nota 'Koers Gezet' wordt bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen woningvermeerdering uitgesloten. De reden hiervoor is dat de gemeente Breda, gelet op de bevolkingsprognose en het aantal (geplande) woningbouwprojecten, voldoende woningen heeft. In regionaal verband zijn over het aantal nog te realiseren woningen met de provincie afspraken gemaakt.*

*Op basis van het gemeentelijk beleid en de regionale afspraken wordt derhalve in de nieuwe bestemmingsplannen woningvermeerdering uitgesloten.*

*Daar komt nog bij dat woningsplitsing aan de Ginnekenweg, mede gelet op de reeds bestaande parkeerproblematiek in deze straat, niet wenselijk is.*

##### *Ad. 2.*

*Artikel 6.4 heeft geen betrekking op de woning maar slechts op de bijgebouwen. Voor de woning geldt dat een aan huisgebonden beroep rechtstreeks is toegestaan, mits de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt (artikel 1.4 van de planregels).*



### Ad. 3.

Artikel 18, lid 2 is specifiek opgenomen om het stadsgezicht te beschermen. Op basis van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit Omgevingsrecht (Bor) is het mogelijk om vergunningsvrij te bouwen. Dit geldt onder meer ook voor een dakkapel aan de achterzijde van een woning. Indien wordt voldaan het Bor en de daarbij behorende bijlagen, dan wordt er voor het bouwen niet meer getoetst aan het bestemmingsplan.

### Ad. 4.

Artikel 16.2.4 heeft geen betrekking op de garage op het perceel van indiener. Deze bepaling is opgenomen voor de in het plangebied aanwezige rijen met garageboxen. Naar aanleiding van de zienswijze is besloten om de rijen met garageboxen de bestemming 'Verkeer' te geven. Verder is de hoogtebepaling voor bijgebouwen in de bestemming 'Wonen' aangepast, zodat ook de garage van de indiener van de zienswijze hier binnen past.

### Ad. 5.

Voor de ontwikkelingen beschreven in hoofdstuk 2.5 van de toelichting zijn of worden, met uitzondering van de uitbreiding van een pand met de bestemming 'centrum' aan de Raadhuisstraat 6, procedures gevolgd om vrijstelling te verlenen van het nog geldende bestemmingsplan Breda-Zuid. De meeste van deze procedures zijn inmiddels al afgerond. Het is dan vervolgens zo dat deze ontwikkelingen in de eerstvolgende bestemmingsplanwijziging worden opgenomen. Dit is ook in het bestemmingsplan Ginneken gedaan. In jurisprudentie van de Raad van State is overigens bepaald dat uit het begrip conserverend bestemmingsplan niet volgt dat alle bestemmingen gelijk moeten blijven aan het voorgaande bestemmingsplan en dat het plan geen enkele ruimte voor nieuwe ontwikkelingen mag bieden (zaaknummer 200905802/1/R3).

### Ad. 6.

De indiener geeft in de zienswijze niet aan welke rapporten niet ter inzage hebben gelegen. Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan. Dit houdt in dat het bestemmingsplan als zodanig nagenoeg geen ontwikkelingen mogelijk maakt, waardoor er weinig onderzoeksrapporten zijn opgesteld. Voor de ontwikkelingen waarvoor een vrijstellingsprocedure is doorlopen, hebben de onderzoeksrapporten in het kader van die procedures ter inzage gelegen.

Voor zover er in de toelichting wel naar onderzoeken wordt verwezen, wordt in de toelichting ook de conclusie van het onderzoek en de eventuele consequenties voor het plangebied beschreven. Het ter inzage leggen van de rapporten is dan niet noodzakelijk.

### Ad. 7.

De parkeernota 'Parkeer- en Stallingsbeleid 2004' is het meest recente parkeerbeleid van de gemeente Breda. De normen uit dit beleid worden nog steeds toegepast.

Deze normen leveren ook geen (extra) belemmering op voor het perceel van indiener. Zoals eerder is aangegeven is woningvermeerdering op basis van zowel de nog geldende bestemmingsplannen "Breda Zuid" en "Breda-Zuid, partiële herziening 2005" als het thans voorliggende bestemmingsplan uitgesloten. Een aan huis gebonden beroep past voor zover het de woning betreft rechtstreeks in het bestemmingsplan. De parkeernormen leveren ook hiervoor geen extra belemmering op.

*De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.*

### c. Dhr. J. Rijnen

De heer Rijnen geeft aan dat hij het perceel Prins Hendrikstraat 57 heeft gekocht en dat er destijds een hoveniersbedrijf was gevestigd. De heer Rijnen woont er en heeft er een atelier. Hij verzoekt om zijn atelier positief te bestemmen, zodat het niet (langer) valt onder het overgangsrecht.

#### Beoordeling

Uit de inventarisatie was niet gebleken dat de heer Rijnen ter plaatse een atelier heeft. Om aan het verzoek van de heer Rijnen tegemoet te komen, zal op de verbeelding op het perceel Prins Hendrikstraat 57 de aanduiding 'Atelier' worden toegevoegd.

*De zienswijze is gegrond.*



### **d. Jeruzalemparochie**

De zienswijze van de parochie heeft betrekking op de locatie Ginnekenweg 335, Huize Sint Frans. Het betreft (deels) een rijksmonument. In het vigerende bestemmingsplan Breda-Zuid had het de bestemming Gemengde Doeleinden, waaronder begrepen 'Wonen'. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het complex de bestemming 'Centrum'. In beginsel kan de parochie zich hier in vinden. Een aspect staat de herontwikkeling in de weg en dat is het feit dat het aantal woningen niet mag toenemen.

In verband met de herontwikkeling en het behoud van het rijksmonument wordt verzocht om op de begane grond beperkt kantoor- en bedrijfsfuncties toe te staan en hoger aantal woningen dan 3 en indien mogelijk maximaal 5 woningen. De parochie meent dat, mede gelet op de monumentenwaarden en de rol van het complex voor de lokale gemeenschap, er geen sprake is van strijdigheid met de geest van het nieuwe bestemmingsplan.

#### *Beoordeling*

*Inzake een ingediend principeverzoek heeft het college op 12 mei 2011 reeds besloten in principe geen woonprogramma te hebben voor deze locatie, maar omdat een nuttig gebruik van het monumentale pand - ten opzichte van de huidige leegstand- vanuit cultuurhistorisch oogpunt gewenst is een woonprogramma met maximaal drie woningen toe te staan. Het verzoek is daarbij getoetst aan het stedelijk woningbouwprogramma, het woonbeleid, de nota van uitgangspunten Ginneken als voorloper van het nieuwe bestemmingsplan, het monumentenbeleid en het parkeerbeleid.*

*Met name vanuit cultuurhistorisch oogpunt, leent het pand zich voor de voorgestelde functies. Het bestemmingsplan Ginneken laat in de bestemming 'Centrum' op de begane grond diverse functies toe. De kantoorfunctie is trouwens zowel volgens het huidige als het nieuwe bestemmingsplan niet toegestaan. Een nuttig gebruik van het pand -ten opzichte van de huidige leegstand- is gewenst. Restauratie van het monument is een positieve ontwikkeling voor het behoud en versterking van het historische karakter van het Ginneken.*

*Voor wat betreft de te volgen procedure voor de gevraagde woningen is dit niet in het ontwerpbestemmingsplan Ginneken opgenomen, omdat op dat moment nog geen besluitvorming door het college omtrent de herontwikkeling had plaatsgevonden. De herontwikkeling kan thans niet meer meegenomen worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan Ginneken, omdat omwonenden geen kans hebben om met betrekking tot de herontwikkeling zienswijzen in te dienen. Er zal -na afstemming over de invulling van de herontwikkeling- bezien worden welk juridisch planologisch instrument zal worden gebruikt om de herontwikkeling mogelijk te maken. Hierbij is de mogelijkheid van een omgevingsvergunning met ontheffing (afwijkingbesluit) reeds met de indiener besproken.*

*De zienswijze is ongegrond.*

### **e. Duursteen Projectontwikkeling**

De zienswijze richt zich met name op de bouwregels voor garageboxen, vallende onder de bestemming 'Wonen'.

Duursteen Projectontwikkeling is al geruime tijd bezig met de herontwikkeling van een locatie aan de Rozenlaan 93 t/m 99. Het betreft vervanging van 4 woningen en het ontwikkelen van circa 28 garageboxen en 4 parkeerplaatsen op het achterterrein. Deze ontwikkeling is voor besproken met de afdeling ruimtelijke ordening met de conclusie dat deze ontwikkeling een positieve bijdrage vormt ter vermindering van de parkeerdruk in de buurt.

Op bladzijde 89 van het ontwerpbestemmingsplan Ginneken wordt onder artikel 16.2.4 gesproken over bouwregels voor 'bestaande garageboxen'. Er worden geen uitspraken gedaan over het bouwen van nieuwe garageboxen.

In het nog vigerende bestemmingsplan "Breda-Zuid" wordt op bladzijde 23 bij artikel 6 onder II.6 gesproken over "garageboxen". Deze laatste omschrijving geeft de mogelijkheid van de getoetste voorgenomen herontwikkeling. Verzocht wordt om de bouwregels voor garageboxen zodanig te wijzigen, dat de herontwikkeling ook binnen het nieuwe bestemmingsplan mogelijk is.



### *Beoordeling*

*In tegenstelling tot hetgeen in de zienswijze wordt aangegeven, gaat het om de sloop van 3 woningen en een winkelruimte. De aanvraag voor 4 nieuwe woningen en garageboxen is dan ook getoetst als niet passend binnen het vigerende bestemmingsplannen "Breda Zuid" en "Breda-Zuid, partiële herziening 2005", omdat woningvermeerdering niet is toegestaan. De herontwikkeling kan thans niet meer meegenomen worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan Ginneken, omdat omwonenden geen kans hebben om met betrekking tot de herontwikkeling zienswijzen in te dienen. Er zal -na afstemming over de invulling van de herontwikkeling- bezien worden welk juridisch planologisch instrument zal worden gebruikt om de herontwikkeling mogelijk te maken.*

*Naar aanleiding van de zienswijze is wel besloten om de rijen met garageboxen de bestemming 'Verkeer' te geven.*

*De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.*

### **f. Ginneken Bewonersbelangen**

De Ginnekense bewonersorganisatie is tegen punt 3.4.9. Horecabeleidsnota. Het betreffende punt stelt ondernemers in de gelegenheid 'Horeca als onderschikte functies bij bijvoorbeeld detailhandel mag in beperkte zin tot een maximum van 30% van het verkoopvloeroppervlak'. Zowel de leden van de klankbordgroep Ginneken als de deelnemers aan de 'Huiskamergesprekken' hebben zich unaniem tegen deze mogelijkheid uitgesproken. Het unanieme standpunt is dat de horeca in het centrum van Ginneken al te veel beslag legt op de leefbaarheid van dit gebied.

Volgens Ginneken Bewonersbelangen is door de begeleidende ambtenaren toegezegd dat deze passage uit het bestemmingsplan zou worden gehaald. Namens de inwoners wordt verzocht de genoemde passage alsnog uit het plan te halen.

### *Beoordeling*

*Van toezeggingen van ambtenaren omtrent het schrappen van passages uit paragraaf 3.4.9 Horecabeleidsnota van de toelichting van het bestemmingsplan Ginneken is niets gebleken. Wel is op 22 september 2011 is het nieuwe Horecabeleidsplan door de gemeenteraad vastgesteld. In dit beleidsplan is bepaald dat voor winkels tot 1.000 m<sup>2</sup> bvo maximaal 25% van het bedrijfsvloeroppervlak (bvo) mag worden benut voor ondersteunende horeca. Voor winkels groter dan 1.000 m<sup>2</sup> bvo mag dit maximaal 20% van het bvo bedragen. Voorts moet het pand de uitstraling van een winkel behouden. In het vast te stellen bestemmingsplan Ginneken is dit nieuwe beleid opgenomen in de toelichting en de planregels.*

*De zienswijze is ongegrond.*

### **g. H.J. van der Pol**

De heer van der Pol geeft aan dat hij op 11 februari 1994 van de gemeente een stuk grond heeft gekocht, kadastraal bekend gemeente Ginneken, sectie I, nummer 9555 met daarin de navolgende bijzondere verkoopvoorwaarde artikel 3:

'Ingeval koper (en diens rechtsopvolger) de gekochte grond op enigerlei wijze zal bebouwen al of niet met vergunning van de gemeente verplicht die bebouwing hem/hun tot bijbetaling op de thans bedongen koopprijs. De bijbetaling is het verschil tussen bedongen koopprijs en de alsdan geldende koopprijs per vierkante meter voor een vrij sectorkavel.'

Voor zover het ontwerpbestemmingsplan enige aantasting van zijn rechten uit bovengenoemd artikel tot gevolg heeft, maakt de heer van der Pol bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan.

### *Beoordeling*

*Het bestemmingsplan Ginneken heeft geen gevolgen voor het genoemde perceel. In het bestemmingsplan Breda-Zuid heeft het perceel de bestemming 'Woongebied'. In het bestemmingsplan Ginneken krijgt het perceel de bestemming 'Wonen'. Er vindt derhalve geen aantasting plaats van de rechten.*

*De zienswijze is ongegrond.*



### **h. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant**

Gedeputeerde Staten geven aan dat het ontwerpbestemmingsplan op twee punten in strijd is met de Verordening ruimte.

1. De Mark en aangrenzende gronden zijn ingevolge de verordeningkaart gelegen in een zoekgebied voor ecologische verbindingzone. Verzocht wordt deze beschermingszone in het plan op te nemen.
2. Zowel de Mark als de zuidwestpunt van het plangebied zijn ingevolge de verordeningkaart gelegen in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen. Voor zover gelegen buiten de natuurbestemming in de zuidwestpunt, voorziet het bestemmingsplan binnen het zoekgebied van tenminste 25 meter aan weerszijden van de waterloop niet in beschermingsregels als voorgeschreven in artikel 5.7 van de Verordening. Verzocht wordt deze beschermingszone in het plan op te nemen.

#### *Beoordeling*

*Naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast, zodat wordt voldaan aan de Verordening ruimte.*

*De zienswijze is gegrond.*

### **i. F.J.C. Ruijs en L.C. Ruijs**

De indieners van de zienswijzen geven aan dat in het ontwerpbestemmingsplan Ginneken onvoldoende rekening is gehouden met de op grond van het bestemmingsplan Breda-Zuid voor hun panden Viandenlaan 23, Ulvenhoutselaan 7, Raadhuisstraat 21 en 21a bestaande rechten op grond van de bestemming 'Gemengde Doeleinden'. Zij willen ook richting de toekomst maximale flexibiliteit hebben. Verzocht wordt om de bestemming inclusief bijbehorende bouwvoorschriften en vrijstellingen aan te passen, overeenkomstig de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan en overeenkomstig het vroegere en zeker het huidige gebruik, zodanig dat voor de begane grond en de verdiepingen geldt:

- Viandenlaan 23, Raadhuisstraat 21 en 21a (= aaneengesloten) de bestemming detailhandel, dienstverlening, kantoren en woondoeleinden blijft gehandhaafd;
- Ulvenhoutselaan 7, de bestemming dienstverlening, kantoren en woondoeleinden blijft gehandhaafd.

#### *Beoordeling*

*Op basis van de zienswijze en de behandeling in de raadscommissie Ruimte van 28 februari 2012 heeft er nogmaals gesprek plaatsgevonden met de indieners. Tevens zijn de panden bezocht om de feitelijke situatie vast te stellen.*

*Het pand Viandenlaan 23 heeft in het bestemmingsplan Breda-Zuid de bestemming 'Gemengde doeleinden'. Voor de hoek Viandenlaan-Raadhuisstraat is daarbij de aanduiding 'ontwikkelingslocatie 3' opgenomen. De ontwikkelingsmogelijkheid voor Viandenlaan 23 is inmiddels benut door de bouw van een woning. Deze woning heeft in het bestemmingsplan Ginneken de bestemming 'wonen' gekregen, met de mogelijkheid van een aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteit. Het is niet gebruikelijk of wenselijk ook de andere in de zienswijze gevraagde gebruiksmogelijkheden voor deze locatie op te nemen, te meer daar niet aannemelijk is dat hier ook gebruik van gaat worden gemaakt in het huidige pand.*

*De panden Raadhuisstraat 21 en 21a hebben in het bestemmingsplan Breda-Zuid eveneens de bestemming 'Gemengde doeleinden'. Op basis van deze bestemming mogen op de begane grond: publieksverzorgende (ambachtelijke) bedrijven, maatschappelijke, religieuze, (para)medische, sociale, culturele en woondoeleinden. Op de verdiepingen is uitsluitend woondoeleinden toegestaan. Voorts hebben beide panden de aanduiding 'andere functie', waardoor zowel op de begane grond als op de verdieping detailhandel was toegestaan.*

*In de feitelijke situatie is in de panden op de begane grond een makelaar gevestigd. Op de verdieping van het pand Raadhuisstraat is een kantoor aanwezig. Voor dit kantoor is in het verleden in afwijking van het bestemmingsplan Breda-Zuid een bouwvergunning verleend. Op de 2<sup>e</sup> verdieping onder de kap zijn in het pand Raadhuisstraat 21 twee studio's (woningen) aanwezig. Op de 1<sup>e</sup> verdieping van het een pand Raadhuisstraat 21a is eveneens een studio aanwezig.*



*De panden Raadhuisstraat 21 en 21a hebben de bestemming 'dienstverlening', overeenkomstig huidige gebruik voor een makelaardij. Op basis van de planregels is wonen op de verdiepingen toegestaan, maar is woningvermeerdering uitgesloten, omdat momenteel binnen de gemeente Breda programmatisch gezien nog maar beperkt ruimte is voor nieuwe woningen. Dit houdt in dat de aanwezige studio's passen in het bestemmingsplan Ginneken, maar dat het aantal woningen niet mag worden vermeerderd.*

*Om het met bouwvergunning gerealiseerde kantoor op de 1<sup>e</sup> verdieping van het pand Raadhuisstraat 21 positief te bestemmen, is op de verbeelding de functieaanduiding 'Kantoor' toegevoegd. In planregels is binnen de bestemming 'Dienstverlening' opgenomen, dat ter plaatse van de aanduiding 'Kantoor' op de verdieping tevens een kantoor is toegestaan.*

*De panden sluiten voorts aan op het winkelgebied Ginnekenweg. Op basis van het bestemmingsplan Breda-Zuid was in deze panden detailhandel toegestaan. Derhalve is de in de zienswijze gevraagde detailhandelfunctie voor de begane grond in het bestemmingsplan Ginneken opgenomen door middel van een aanduiding 'Detailhandel' op de verbeelding en in de planregels. Voor de verdieping is detailhandel niet meer gewenst. In het overige winkelgebied van de Ginnekenweg is dit ook niet mogelijk.*

*Het pand Ulvenhoutselaan 7 heeft in het bestemmingsplan Breda-Zuid ook de bestemming 'Gemengde Doeleinden' met de aanduiding 'ander functie', waardoor het pand zowel op de begane grond als de verdieping mag worden gebruikt als kantoor.*

*In de feitelijke situatie is op de begane grond een appartement gevestigd. Op de 1<sup>e</sup> verdieping is een kantoor gevestigd en op de 2<sup>e</sup> verdieping onder de kap is een kantoor en 1 studio (woning) aanwezig.*

*In het (ontwerp)bestemmingsplan Ginneken heeft het pand de bestemming 'Kantoor' met als aanduiding 'Kantoor', zodat het hele pand mag worden gebruikt als kantoor conform het huidige bestemmingsplan. Op basis van de planregels is verder wonen toegestaan, zowel op de begane grond als op de verdiepingen. Wel is woningvermeerdering uitgesloten, omdat momenteel binnen de gemeente Breda programmatisch gezien nog maar beperkt ruimte is voor nieuwe woningen. Het vorenstaande houdt in dat de feitelijke situatie past in het thans voorliggende bestemmingsplan Ginneken. Wel is verdere woningvermeerdering uitgesloten.*

*De gevraagde dienstverlening wordt niet opgenomen, omdat er geen concreet zicht is dat dit binnen de planperiode van 10 jaar dit daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden. Indien de eigenaar op termijn de functie dienstverlening aanvraagt, zal dat tegen het dan geldende beleid worden afgewogen en eventueel een ruimtelijke procedure voor worden gevoerd.*

*Op basis van de hernieuwde inventarisatie kan worden geconcludeerd dat door het opnemen van de aanduiding kantoor voor het pand Raadhuisstraat 21 de feitelijke situatie en hetgeen hieromtrent is opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan Ginneken met elkaar in overeenstemming zijn.*

*De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.*

### **j. Bewoners Postlaan 12 t/m 24**

Namens de bewoners van de Postlaan is een zienswijzen ingediend tegen de voorgenomen nieuwbouw van de school aan de Viandenlaan. Naast deze zienswijzen was reeds eerder beroep ingesteld tegen de met vrijstelling verleende bouwvergunning, die een op een was overgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan Ginneken. Het beroep en de zienswijzen hebben met name betrekking op de noodzaak van de nieuwbouw van de school, de verkeersafwikkeling en -veiligheid, de luchtkwaliteit, flora en fauna, privacyaantasting, de stedenbouwkundige visie, geluid, de financiële onderbouwing, archeologie en de erfdienstbaarheid.

*Door de Rechtbank Breda is in het kader van de met vrijstelling verleende bouwvergunning op 9 december 2011 uitspraak gedaan, waarbij de met vrijstelling verleende bouwvergunning is vernietigd. Deze vernietiging en daaraan ten grondslag gelegde overwegingen, hebben er toe geleid om het nieuwbouwplan uit het bestemmingsplan Ginneken te halen. Op deze wijze kan er meer tijd worden genomen om het vonnis van de rechtbank te bestuderen en te zoeken naar een passende oplossing, zonder dat het bestemmingsplan voor de gehele wijk Ginneken hierop hoeft te wachten. Indien de gemeente Breda toch verder wil met het bouwplan, zal dit via een aparte procedure gaan.*



### **k. H. Plug en O.E.M. Kloezen**

Indieners geven aan zich te kunnen vinden in het standpunt dat in de Baronielaan "Voortuinen niet mogen worden opgeofferd voor parkeren." Graag zouden ze dit nog sterker willen stellen en willen dat: "Het in alle gevallen verboden is om voertuigen te plaatsen en te rijden in, op en eventueel onder de voortuinen aan de Baronielaan." In geval er al een eventuele vergunning verleend is, zou deze zo snel mogelijk moeten worden herzien, c.q. nietig verklaard. Dit geeft krachtiger aan dat het geen pas geeft om het aanzicht van een voor het Ginneken zo kenmerkende straat als de Baronielaan te ontsieren.

Voorts wordt aangegeven dat zij uitgangspunt 17 "Geen uitbreiding voor horeca" van harte ondersteunen. Ze zouden dit graag uitbreiden. In de zomer bevinden zich op de Mark regelmatig zogenoemde "Partyboten" en vergelijkbare vaartuigen. Op deze boten worden mensen vervoerd, vergezeld van vaak zeer luide muziek en onder genot van de nodige alcohol. Dit zou gereguleerd moeten worden om het omzeilen van het uitbreidingsverbod van de horeca te voorkomen. De hoeveelheid decibels en drank zouden beperkt moeten worden en naleving en controle op verstrekte vergunningen. Verder moet voorkomen worden dat dergelijke vaartuigen aanleggen in de wijk.

Verder dient er op te worden toegezien dat geen nieuwe bebouwing en ontwikkeling van woonruimte plaatsvindt. Waar dit juridisch vertaald wordt in een uitgangspunt dat "in de wijk geen ruimte is voor het oprichten van woningen en andere gebouwen" (toelichting paragraaf 5.3), willen zij graag toevoegen dat dit uitgangspunt niet alleen dient te gelden voor de bebouwing van openbare ruimte, maar ook voor privéruimte, die momenteel als groen in gebruik is. Een voorbeeld is de groenstrook op perceel kadastraal bekend gemeente Ginneken, sectie H, nummer 2498. Bebouwing mag hierop absoluut niet worden gepleegd, een eventueel verstrekte vergunning dient te worden geannuleerd. Het gaat er om dat het aanzicht vanaf de Mark en de openbare weg aan de overkant van de Baronielaan niet verandert.

#### *Beoordeling*

*Voor wat betreft een verbod om voertuigen in de voortuin te plaatsen, kan worden aangegeven dat het instrument bestemmingsplan zich niet leent voor een dergelijk verbod. Zeker niet als het gaat om reeds bestaande situaties. Het standpunt dat voortuinen aan de Baronielaan niet opgeofferd mogen worden voor parkeren, is ingegeven vanuit het oogpunt van de bescherming van het Stadsgezicht en heeft er toe geleid dat in de planregels in de dubbelbestemming 'Waarde- Beschermd stadsgezicht (artikel 18) is bepaald dat hekken niet zonder omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk mogen worden gesloopt en tuinen mogen worden verhard. De insteek hierbij is het voorkomen van de aantasting van het beschermd stadsgezicht en niet specifiek het parkeren van auto's in de voortuinen.*

*Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om het gebruik en de aanleg van partyboten en vergelijkbare vaartuigen tegen te gaan. Het bestemmingsplan richt zich op het structureel gebruik van gronden en al dan niet mogen bebouwen hiervan. Partyboten en vergelijkbare vaartuigen betreft het incidenteel gebruik en betreft veeleer de openbare orde en veiligheid. In dit verband is de Algemene Plaatselijke Verordening het instrument om hier zo nodig tegen te kunnen optreden.*

*In het bestemmingsplan is woningvermeerdering uitgesloten. Dit houdt overigens niet in dat er in de wijk Ginneken binnen de bestemming 'wonen' geen bebouwing kan worden toegevoegd. Bij woningen mogen, mits voldaan wordt aan de bouwregels uit artikel 16, aan-, uit- en bijgebouwen worden gebouwd. Daarnaast heeft de landelijke wetgever in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de daarbij behorende besluiten bepaald dat voor een aantal gebouwen en bouwwerken in het geheel geen vergunning nodig is.*

*Voor zover het de onbenutte bouw mogelijkheden binnen de bestemming wonen betreft, is het, mede gelet op bestaande rechten, niet wenselijk de bouw mogelijkheden verder in te perken. Voor wat betreft het vergunningsvrij bouwen, is het niet mogelijk om deze mogelijkheden via het bestemmingsplan in te perken.*

*De zienswijze is ongegrond.*



### **I. M. Meuldijk**

De bestemming van Raadhuisstraat 28, 30 en 32 zou moeten luiden "gemengd, woon en/of kantoorbestemming." Deze bestemming is passend op deze locatie. Het huidige gebruik van Raadhuisstraat 28 en 32 en de tegenover gelegen panden Bavelse laan 1 en Ulvenhoutselaan 5 zijn kantoor. Ook Raadhuisstraat 30 heeft altijd een gemengd gebruik gehad. Hoewel er momenteel alleen gebruik wordt gemaakt van de woonbestemming, is een gemengde bestemming passend. Voor de overige panden is het passend dat de bestemming aansluit bij het huidige gebruik.

#### *Beoordeling*

*De adressen Raadhuisstraat 28, 30 en 32 hadden in het bestemmingsplan Breda-Zuid de bestemming 'Gemengde Doeleinden'. De panden Raadhuisstraat 30-30a, thans 30, 32 en 32a, zijn opgenomen in de lijst van 'andere functies'. Een kantoor op de begane grond en verdieping is op basis hiervan mogelijk. Uit inventarisatie is gebleken dat de panden Raadhuisstraat 28 en 30 thans als woonpanden in gebruik zijn. Deze panden hebben derhalve in het bestemmingsplan Ginneken ook terecht de bestemming 'Wonen' gekregen, daar van de 'andere functie' niet langer sprake is. De begane grond van Raadhuisstraat 32 is nog wel in gebruik als kantoor; voor dit pand is alsnog de bestemming 'kantoor' opgenomen. Op basis van de planregels is wonen op de verdieping toegestaan.*

*Het perceel Bavelse laan 1 heeft in het ontwerpbestemmingsplan Ginneken de bestemming 'Dienstverlening' en het perceel Ulvenhoutselaan 5 de bestemming 'Kantoor', conform huidig gebruik. Met betrekking tot beide percelen zijn geen zienswijzen ontvangen van de eigenaar/gebruiker.*

*De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.*

### **m. Mw. D.H.S. Castelijin-Boes**

Volgens het huidige bestemmingsplan heeft het pand Baronielaan 315 de bestemming 'Woongebied' met een stip, die aanduidt dat op het adres op de begane grond de bestemming 'kantoor' is toegestaan. Met name de gemengde bestemming heeft de indiener van de zienswijze tot de koop doen besluiten.

De in het dossier bevindende ontwerpbestemmingsplankaart vermeldt de bestemming 'Kantoor', terwijl de kaart op de website als bestemming 'Dienstverlening' staat. Voor beide geldt dat wonen alleen op de verdieping is toegestaan.

Door het verschil in bestemmen ontstaat onduidelijkheid, hetgeen op bezwaren stuit. Overigens bestaat geen bezwaar tegen de (mede)bestemming 'dienstverlening'. Wel zijn er onoverkomelijke bezwaren tegen het verdwijnen van de (mede)bestemming 'wonen' voor het gehele pand. Dit is een substantiële wijziging, die niet correspondeert met het huidig gebruik van het pand (wonen en werken), maar die ook invloed heeft op de waarde.

#### *Beoordeling*

*In tegenstelling tot hetgeen de indiener van de zienswijze opmerkt, heeft het perceel Baronielaan 315, zowel op de analoge als digitale verbeelding in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Dienstverlening'. Het is wel juist dat op grond van de planregels in deze bestemming 'wonen' alleen op de verdieping is toegestaan. Op basis van deze zienswijze is afgewogen dat het gebruik van de begane grond voor 'wonen' niet leidt tot een mindere ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Omdat woningvermeerdering is uitgesloten, betekent dit wel dat er maar één woning in het pand aanwezig mag zijn. De planregels van het bestemmingsplan zijn aangepast om wonen op de begane grond eveneens mogelijk te maken.*

*De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.*

### **n. A. van der Zwaard**

De heer Van der Zwaard verzoekt om het oude bestaande bestemmingsplan voor de kwekerij aan de Burgemeester Pastoorsstraat 16 te handhaven in plaats van de functie 'Hoveniersbedrijf', zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Ginneken. Op langere termijn zou hij graag van de gronden van de kwekerij een hofje maken met circa 10 energieneutrale woningen.



*Beoordeling*

*In het bestemmingsplan Breda-Zuid heeft het perceel van de heer Van der Zwaard de bestemming 'Tuindersbedrijf'. Daar deze bestemming niet voor komt in het landelijke stelsel van bestemmingen vastgelegd in het SVBP2008, is in het ontwerpbestemmingsplan Ginneken gekozen voor de aanduiding 'Hoveniersbedrijf'. Naar aanleiding van de zienswijze en het telefonisch contact is ter plaatse gekeken naar de bedrijfsactiviteiten van de heer Van der Zwaard en is eveneens kennisgenomen van zijn toekomstplannen.*

*Op basis van de zienswijze is er voor gekozen om in het bestemmingsplan Ginneken voor de gronden de bestemming 'bedrijf' op te nemen met de aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf – Tuindersbedrijf', waarbij conform de planregels en het nog vigerende bestemmingsplan Breda-Zuid een bedrijfswoning mag worden gebouwd. Ook is het bouwvlak aangepast, zodat de bedrijfswoning op de gewenste locatie kan worden gebouwd.*

*De zienswijze is gegrond.*

**o. Holla Advocaten namens L.H.A. Scholtis**

Verzoekt om de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' van zijn perceel te verwijderen, omdat er in 2008 een vergunning is afgegeven voor een zwemvijver en door de sloop van een garage en het verwerken van het puin op eigen terrein geen sprake meer is van archeologische waarden.

Wil geen uitbreiding van horeca in het hele plangebied. Daarnaast dient de horecabestemming voor wat betreft het perceel van Uncle Jean aan te sluiten bij het vigerende bestemmingsplan Breda-Zuid, hetgeen neerkomt op een cafébestemming voor de begane grond van de panden Ginnekenweg 336 en 338 en de overige bebouwde gedeelte een lichtere horecabestemming (horeca categorie 2). De tuin gelegen achter café Uncle Jean dient de huidige bestemming 'bijzonder doeleinden' zonder horeca en 'wonen' te behouden.

*Beoordeling*

*Als onderdeel van de Monumentenwet 1988 hanteert de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ 2007) het zogenaamde "verstoordersprincipe". Dit principe is een belangrijk onderdeel geweest van het Europese verdrag van Valletta (Verdrag van Malta).*

*Een van de hoofdpunten van dit verdrag is dat noodzakelijke (voor)onderzoeken worden betaald door de verstoorder van het bodemarchief. De WAMZ 2007 is de Nederlandse implementatie van het verdrag van Valletta.*

*Het door de raad in 2008 vastgestelde beleid "Erfgoed in context, Erfgoedvisie Breda 2008-2015" is een nadere uitwerking van deze nationale wetgeving. In de bijbehorende "Beleidsadvieskaart Breda's erfgoed" zijn de archeologische verwachtingswaarden aangegeven. Indien een gebied op deze gebiedskaart is aangeduid met hoge en middelhoge verwachtingswaarde, dient dit gebied mede op grond van het Besluit ruimtelijke ordening beschermd te worden. Dat is in het voorliggend ontwerpbestemmingsplan Ginneken gebeurt door de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie".*

*De aan deze bestemming gekoppelde regels zijn niet van toepassing op een reeds in 2008 verleende vergunning voor de aanleg van een zwemvijver. Ook zijn de planregels van de dubbelbestemming niet van toepassing op bodemingrepen kleiner dan 100 m<sup>2</sup> en minder dan 30 cm onder het maaiveld. De dubbelbestemming hoeft voorts geen beperkingen op te leveren voor het gebruik en het bouwen conform de primaire bestemming, mits een door de gemeente goedgekeurd archeologisch onderzoek is uitgevoerd, waaruit blijkt dat er geen sprake is van archeologische waarde op het perceel (meer) aanwezig zijn.*

*In het bestemmingsplan Breda-Zuid heeft café-restaurant Uncle Jean, bestaande uit de panden Ginnekenweg 336, 338, 342 en 344bis en percelen kadastraal bekend gemeente Ginneken, sectie I, nummers 6914, 6209, 7543 en 4018 de bestemmingen Gemengde Doeleinden I en Woongebied. Voorts zijn de panden 336 en 338 opgenomen in de 'Lijst van andere functies' van het bestemmingsplan Breda-Zuid'. Beide adressen hebben voor wat betreft de begane grond de functie café. Aangezien in de nieuwe bestemmingsplanmethodiek (SVBP2008) de bestemming 'Gemengde Doeleinden' niet meer bestaat, is voor de genoemde panden en bijbehorende percelen de bestemming 'Centrum' opgenomen, met als functieaanduiding horeca tot en met horecacategorie 4, waarin een café-restaurant valt. Deze bestemming sluit aan bij de feitelijke situatie. Uitzondering hierop is het perceel*



*kadastraal bekend sectie I, nummer 4018 dat net als in het bestemmingsplan Breda Zuid en het ontwerpbestemmingsplan Ginneken de bestemming 'Wonen' heeft.*

*De zienswijze is ongegrond.*

**p. Waterschap Brabantse Delta**

In het kader van het vooroverleg is verzocht de kering en de ruimte tussen het oppervlaktewater en de kering als waterstaatswerk te bestemmen. Dit is niet juist gebeurd. In de toelichting is een figuur opgenomen met de juiste ligging.

Verzocht wordt de juiste ligging alsnog op de verbeelding te verwerken.

*Beoordeling*

*De zienswijze is gegrond, de bestemming 'Waterstaat' is aangepast.*

**q. dhr. en mw. Hommerson**

Indieners willen de huidige bovenwoning op het perceel Ginnekenweg 327 splitsen in twee zelfstandige appartementen. In het verleden is hierover contact geweest met de afdeling ruimtelijke ordening, met de conclusie dat deze ontwikkeling past binnen het vigerende bestemmingsplan. De op 21 februari 2011 ingediende aanvraag omgevingsvergunning is aangehouden aangezien er inmiddels een voorbereidingsbesluit was genomen. Opgemerkt wordt dat er per appartement 2 parkeerplaatsen beschikbaar worden gesteld, zodat er geen sprake is van verhoging van de parkeerdruk.

Op basis hiervan verzoeken de indieners van de zienswijze de beslissing op deze aanvraag te baseren op het vigerende bestemmingsplan. Indien dit niet mogelijk is, dan wordt verzocht om de bouwregels in artikel 4.2.1 zodanig te wijzigen, dat de besproken verbouwing ook binnen het nieuwe bestemmingsplan mogelijk is ofwel wordt verzocht om ontheffing van het nieuwe bestemmingsplan.

*Beoordeling*

*Het perceel Ginnekenweg 327 heeft in het ontwerpbestemmingsplan Ginneken de bestemming 'Centrum'. Op basis van de planregels is wonen toegestaan, maar is woningvermeerdering uitgesloten. De gevraagde splitsing in twee zelfstandige appartementen wordt derhalve niet opgenomen in het bestemmingsplan, omdat momenteel binnen de gemeente Breda programmatisch gezien nog maar*

*beperkt ruimte is voor nieuwe woningen. Er is ook niet voor niets een voorbereidingsbesluit voor de Ginnekenweg genomen. Een van de redenen hiervoor is juist het tegengaan van woningsplitsing.*

*De zienswijze is ongegrond.*

**r. A.G.J. de Kanter**

De heer De Kanter is eigenaar van de panden/percelen Ginnekenmarkt 1 /Postlaan 1a-1bis. De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn voor wat betreft de begane grond bestemd voor horeca behorende tot categorie 6 (verbeelding) en voor wat betreft de verdiepingen voor ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', woningtype 'gestapeld'.

Binnen de bestemming is de bouwaanduiding 'gestapeld' nergens te vinden. Dit geldt ook rondom het Valkeniersplein (boven de Albert Heijn). Dit houdt in de verdiepingen niet bestemd zijn voor enige vorm van wonen dan wel enige andere vorm van gebruik. Indien wel sprake zou zijn van woningtype 'gestapeld' dan is de begripsomschrijving 1.46 niet juist, omdat het hier niet gaat om woningen die boven/onder een andere woning zijn gelegen, maar ook boven andere functies.

Verder heeft indiener bezwaar tegen het in algemene zin niet toestaan van het vermeerderen van woningen c.q. het niet toestaan van het gebruik van de verdiepingen door meer dan één huishouden.

Met betrekking tot de planregels is indiener van mening dat de historie van de panden in het kader van het 'beschermd stadsgezicht' – in hoofdlijnen- gerespecteerd moet worden. Hij voorziet problemen met de bouwdiepte van 15 meter in combinatie met het begrip voorgevel(rooilijn). Dit geldt ook ten aanzien van de panden Ginnekenmarkt 1/ Postlaan 1a-1bis. De planregels moeten voorts de mogelijkheid bieden om in de toekomst het zadeldak te herstellen.



Hij verzoekt de goot- en bouwhoogten en bouwdiepte al volgt vast te stellen:

- Voor het op de hoek Ginnekenmarkt / Postlaan gelegen bouwdeel (tot ca. 8,20 m in de Postlaan) de goothoogte vast te stellen op de goothoogte, zoals deze sinds de oorspronkelijke bouw in ca 1851 is, namelijk (ca.) 8,00 m + peil; de bouwhoogte te handhaven op 12,00 m + peil;
- Voor het overige de goot- en bouwhoogte vast te stellen op 9,00 m resp. 13,00 m + peil. De goothoogte van 9,00 m + peil is hierbij gelegen tussen de oorspronkelijke, werkelijke goothoogte van 8,00 m + peil van het voorste gedeelte van het pand en de op de verbeelding aangegeven goothoogte van 10,00 m + peil van de panden Ginnekenmarkt 3 t/m 6A en Raadhuisstraat 1.
- Voor het totaal van de panden geen beperking te stellen aan de bouwdiepte danwel de bouwdiepte van 15 m ten opzichte van de voorgevelrooilijn ook van toepassing te verklaren ten opzichte van de langs de openbare weg gelegen (zij)gevelrooilijn aan de Postlaan.

Een en ander mede gelet op de gebruiksmogelijkheden in relatie tot de (plaatselijk) beperkte breedte van de panden/percelen.

Met betrekking tot de bestemming Waarde – Archeologie maakt indiener de opmerking dat de diepte van 0.30 m het al onmogelijk maakt om een 'normale' (vorstvrije) fundering te vervangen c.q. aan te leggen.

Onder artikel 4.2.1., lid c is aangegeven dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan 75%, tenzij op de verbeelding ter plaatse door middel van een aanduiding anders is aangegeven. Het bevreemd indiener dat voor het aan zijn perceel grenzende perceel Ginnekenmarkt 2-2a op de verbeelding een bebouwingspercentage van 100 % wordt toegekend, terwijl dit voor andere (aangrenzende) percelen niet het geval is.

Het college heeft bij brief, PBZ/2007/2481/RB/01 van 12 september 2008 aan de eigenaar meegedeeld 'niet bereid te zijn medewerking te verlenen aan het verzoek om vrijstelling' van het bebouwingspercentage.

Het bestemmingsplan 'Breda-Zuid' bood de mogelijkheid om het bebouwingspercentage uit te breiden van 60% naar 75%.

Eerder was de gemeente Breda volgens het 'Ontwerprijstellingsbesluit' met betrekking tot het bouwplannummer 2007/2481/16/01 voornemens vrijstelling te verlenen met toepassing van artikel 19, lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 20 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Daar het werkelijke bebouwingspercentage 100% zou gaan bedragen, was dit laatste echter niet mogelijk.

### *Beoordeling*

*Het is juist dat de panden/percelen van de heer De Kanter de bestemming 'Centrum' hebben, echter in tegenstelling tot hetgeen de heer De Kanter opmerkt is op grond van artikel 4.1 onder h de functie wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit binnen deze bestemming mogelijk.*

*Daarnaast is, indien op de verbeelding de aanduiding 'gestapeld' is opgenomen, het woningtype 'gestapeld' toegestaan. Het gaat in deze categorie niet om bovenwoningen, maar om appartementen. Dit is echter niet van toepassing op de percelen van de heer De Kanter, maar wel op de appartementen boven de Albert Heijn aan het Valkeniersplein. Dit is op de verbeelding aangepast. De gemeente Breda heeft programmatisch gezien nog maar beperkt ruimte voor nieuwe woningen c.q. woningsplitsing. Daarom is woningvermeerdering in het bestemmingsplan Ginneken niet toegestaan. Ook wil de gemeente in bepaalde wijken kamerverhuur tegengaan, dus is opgenomen dat de woningen maar voor één huishouden bestemd is.*

*Verder is ten aanzien van de percelen in het ontwerpbestemmingsplan bepaald dat het bebouwingspercentage 100% mag bedragen, de maximale goot- en bouwhoogte op 7 en 12 meter. Naar aanleiding van de zienswijze wordt de goot- en bouwhoogte gewijzigd door op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte te bepalen op respectievelijk 8 en 13 meter.*

*De term voorgevelrooilijn is van toepassing op bebouwing die aan openbare wegen ligt. De Postlaan valt hieronder. Wat reclamant zijgevel noemt, ziet de gemeente juridisch gezien als voorgevelrooilijn.*

*Met betrekking tot de opmerking over de dubbelbestemming "Waarde Archeologie" kan worden aangegeven dat het leggen van een vorstvrije fundering niet onmogelijk wordt gemaakt. Indien er sprake is van meer dan 100 m<sup>2</sup>, dan kunnen deze werkzaamheden slechts plaatsvinden, nadat door middel van een archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden worden verstoord.*



*Het is inderdaad zo dat er in 2008 geen medewerking is verleend aan een uitbreiding van het pand Ginnekenmarkt 2-2a omdat het bebouwingspercentage dan 100% werd en er geen open ruimte meer overbleef. Op de verbeelding is daarom thans het bebouwingspercentage aangepast aan de feitelijke situatie en bepaald op 85%, de maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 7 en 12 meter.*

*De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.*

**s. R. Joosten**

De heer Joosten is eigenaar van de panden Prins Hendrikstraat 116-118. In het ontwerpbestemmingsplan is aan de panden 'detailhandel' respectievelijk 'dienstverlening' toegekend. Hij geeft aan dat hij de panden heeft aangekocht voor de bestemmingsplanwijziging van 2005 en flink in de panden heeft geïnvesteerd. Door de wijziging 2005 en de bestemming 'Detailhandel' vermeld in het ontwerpbestemmingsplan is de courantheid van het pand Prins Hendrikstraat 116 een stuk minder geworden. Hij geeft aan in gesprek te zijn met een partij die in het pand een kinderdagverblijf wil beginnen en daarnaast praktijkruimtes voor fysiotherapie.

Naar aanleiding van het inspreken bij de raadscommissie Ruimte op 28 februari 2012 is met de heer Joosten gesproken en zijn de beide panden bezocht. Uit de zienswijze en de aanvullende gesprekken is gebleken dat hij verzoekt om voor het achterterrein van het perceel Prins Hendrikstraat 118 de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' op te nemen en voor het voorste deel de bestemming 'Dienstverlening' te handhaven.

*Beoordeling*

*In het bestemmingsplan Breda-Zuid hebben de percelen Prins Hendrikstraat 116-118 aan de voorzijde de bestemming 'Woongebied' en mag op basis van de lijst met afwijkende functies in beide panden op de begane grond detailhandel worden gevestigd. Het achterterrein behorende bij het pand Prins Hendrikstraat 118 is deels gelegen in de bestemming 'bedrijfsdoeleinden'.*

*Bij de herziening 'Breda-Zuid, partiële herziening 2005' is de lijst met toegelaten bedrijvigheid aangepast, zodat groepspraktijken en onderwijs (zoals kinderdagverblijven) niet meer mogelijk zijn. Dit is gedaan omdat de lijst met bedrijvigheid in het bestemmingplan Breda-Zuid te ruim was opgezet. Dit soort bedrijvigheid is niet wenselijk op kleinere bedrijventerreinen die omsloten zijn met woningbouw, maar hoort thuis in de bestemming 'Maatschappelijk'.*

*In het bestemmingsplan Ginneken was het de bedoeling om deze lijn voort te zetten. Gebleken is echter dat in het ontwerpbestemmingsplan in de bedrijvenlijst ten onrechte 'Gezondheids- en welzijnszorg (sbi-code 85) was opgenomen. De bedrijvenlijst is derhalve alsnog aangepast.*

*De feitelijke situatie voor wat betreft de percelen Prins Hendrikstraat 116-118 is als volgt. Op de begane grond is op Prins Hendrikstraat 116 een delicatessenzaak (detailhandel) gevestigd en op Prins Hendrikstraat 118 een makelaar. Op de bovenliggende verdiepingen zijn per verdieping 2 appartementen aanwezig. Op het achterterrein van het perceel Prins Hendrikstraat 118 zijn thans 3 dienstverlenende bedrijfjes gevestigd.*

*In het voorliggende bestemmingsplan Ginneken hebben de percelen Prins Hendrikstraat 116 en 118 respectievelijk de bestemmingen 'detailhandel' en 'dienstverlening'. Op basis van de daarbij behorende planregels mag op de verdiepingen worden gewoond. Het aantal woningen mag niet worden vermeerderd.*

*Op basis van de hernieuwde inventarisatie kan worden geconcludeerd dat de feitelijke situatie overeenstemt met hetgeen in het voorliggende bestemmingsplan Ginneken is opgenomen. De door de heer Joosten gewenste situatie voor het perceel Prins Hendrikstraat 118, namelijk de omzetting naar de bestemming 'Maatschappelijk' past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Breda-Zuid en ook niet in het vast te stellen bestemmingsplan Ginneken. Tevens is deze situatie niet wenselijk op basis van het gemeentelijk beleid ten aanzien van maatschappelijke voorzieningen en parkeren. Bovendien kan een dergelijke aanpassing niet meer meegenomen worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan Ginneken, omdat omwonenden dan geen kans hebben om met betrekking tot de wijziging zienswijzen in te dienen. Met de heer Joosten is afgesproken dat na de procedure van het bestemmingsplan Ginneken met hem zal worden bezien welke bestemming(en) en/of functie(s) voor het perceel Prins Hendrikstraat 118 wel reëel zijn. Hiervoor zal indien nodig een aparte procedure worden gevolgd.*



*De zienswijze is ongegrond.*

**t. Mw. S. Jansen**

Mevrouw Jansen heeft het pand Ginnekenweg 178 gekocht als zijnde een woning met ruimte voor detailhandel. Ze wil er starten met de verkoop van kleding en huisraad. Tot 4 jaar geleden zat er een galerie en daarvoor een slager. Ze is nog niet gestart met de detailhandelsactiviteiten in verband met de overlast van een bouwproject aan de zuidzijde. Het zwaartepunt op de kop van de Ginnekenweg nabij de Franklin Rooseveltlaan ligt volgens indiener van de zienswijze op detailhandel en bedrijfsvoering. Mevrouw Jansen zou graag willen dat haar pand een detailhandelsbestemming op de begane grond toegekend krijgt.

*Beoordeling*

*Het pand Ginnekenweg 178 heeft in het bestemmingsplan Breda-Zuid de bestemming 'Gemengde doeleinden'. De bestemming 'Gemengde doeleinden' houdt in dat de aangewezen gronden op de begane grond zijn bestemd voor: publieksverzorgende (ambachtelijke) bedrijven, maatschappelijke, religieuze, (para)medische, sociale, culturele en woondoeleinden en op de verdiepingen voor woondoeleinden. Het pand heeft geen nadere aanduiding. Het beleid van de gemeente Breda laat detailhandel slechts toe is zogeheten concentratiegebieden. Het pand Ginnekenweg 178 is niet gelegen in een concentratiegebied voor detailhandel. Derhalve is de in de zienswijze gevraagde bestemming 'detailhandel' niet in het bestemmingsplan Ginneken opgenomen.*

*De zienswijze is ongegrond.*

**u. C.R. Verheijen en C.H. van Damme-Rosenmüller**

Indieners zijn in het algemeen aangenaam verrast over het Leitmotiv "het afremmen van de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag" (3.3.2), zeker waar dit vertaald wordt in een aantal sub-thema's.

1. Hieraan gekoppeld het punt dat "Voortuinen mogen niet meer opgeofferd worden voor het parkeren" (3.4.1. uitgangspunt 7). Zij zouden dit sterker willen stellen en willen aangeven dat:
  - Het in alle gevallen verboden is om voertuigen te plaatsen en te rijden in, op en eventueel onder de voortuinen aan de Baronielaan.
  - Dat in geval een eventuele vergunning al verleend is, deze zo snel mogelijk wordt herzien, cq. nietig verklaard.

Deze overwegingen geven krachtiger aan dat het geen pas geeft om het aanzicht van een voor het Ginneken zo kenmerkende straat als de Baronielaan te ontsieren.

2. Uitgangspunt 17 ("Geen uitbreidingsmogelijkheden voor horeca") willen zij van harte ondersteunen. Zij willen u verzoeken ook aanlegplaatsen met commerciële doeleinden uit te sluiten. In de zomer bevinden zich op de Mark regelmatig zogenoemde "Partyboten", en vergelijkbare vaartuigen. Wij zouden graag voorkomen dat deze Partyboten worden gebruikt om het uitbreidingsverbod van de horeca in het Ginneken te omzeilen.

3. Er dient op toegezien te worden dat geen nieuwe bebouwing en ontwikkeling van woonruimte plaatsvindt. Waar dit juridisch vertaald wordt in een uitgangspunt dat "in de wijk geen ruimte is voor het oprichten van nieuwbouw van woningen en andere gebouwen" (5.3). Zij zouden graag willen toevoegen dat dit uitgangspunt niet alleen dient te gelden voor de bebouwing van openbare ruimte, maar ook voor privéruimte die momenteel als groen in gebruik is. Een voorbeeld hiervan is de groenstrook (bekend bij het kadaster als perceel 2498) – deze definieert (samen met de bebouwing) een karakteristiek groen beeld voor het Ginneken (andere percelen zijn denkbaar), en indieners zouden er ook voor willen pleiten de regelgeving zodanig aan te passen dat dit groene karakter (inclusief bebouwing) gewaarborgd wordt. Bebouwing mag hierop absoluut niet worden gepleegd. Indieners halen dit perceel aan als voorbeeld, maar het moge duidelijk zijn dat zij het aanzicht vanaf de Mark en de openbare weg aan de overkant van de Baronielaan (vanaf de Van der Borghlaan en het Regentesseplein) niet willen veranderen.



### *Beoordeling*

#### *Ad. 1.*

*Voor wat betreft een verbod om voertuigen in de voortuin te plaatsen, kan worden aangegeven dat het instrument bestemmingsplan zich niet leent voor een dergelijk verbod. Zeker niet als het gaat om reeds bestaande situaties. Het standpunt dat voortuinen aan de Baronielaan niet opgeofferd mogen worden*

*voor parkeren, is ingegeven vanuit het oogpunt van de bescherming van het Stadsgezicht en heeft er toe geleid dat in de planregels in de dubbelbestemming 'Waarde- Beschermd stadgezicht (artikel 18) is bepaald dat hekwerken niet zonder omgevingsvergunning niet geheel of gedeeltelijk mogen worden gesloopt en tuinen mogen worden verhard. De insteek hierbij is het voorkomen van de aantasting van het beschermd stadsgesicht en niet specifiek het parkeren van auto's in de voortuinen.*

#### *Ad. 2.*

*Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om het gebruik en de aanleg van partyboten en vergelijkbare vaartuigen tegen te gaan. Het bestemmingsplan richt zich op het structureel gebruik van gronden en al dan niet mogen bebouwen hiervan. Partyboten en vergelijkbare vaartuigen betreft het incidenteel gebruik en betreft veeleer de openbare orde en veiligheid. In dit verband is de Algemene Plaatselijke Verordening het instrument om hier zo nodig tegen te kunnen optreden.*

#### *Ad. 3.*

*In het bestemmingsplan is woningvermeerdering uitgesloten. Dit houdt overigens niet in dat er in de wijk Ginneken binnen de bestemming 'wonen' geen bebouwing kan worden toegevoegd. Bij woningen mogen, mits voldaan wordt aan de bouwregels uit artikel 16 aan-, uit- en bijgebouwen worden gebouwd.*

*Daarnaast heeft de landelijke wetgever in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de daarbij behorende besluiten bepaald dat voor een aantal gebouwen en bouwwerken in het geheel geen vergunning nodig is.*

*Voor zover het de onbenutte bouw mogelijkheden binnen de bestemming wonen betreft is het, mede gelet op bestaande rechten, niet wenselijk de bouw mogelijkheden verder in te perken. Voor wat betreft het vergunningsvrij bouwen, is het niet mogelijk om deze mogelijkheden via het bestemmingsplan in te perken.*

*De zienswijze is ongegrond.*

### **v. Borg's Onroerend Goed BV namens Ouborg Vastgoed BV**

Door de indiener wordt verzocht om in plaats van de bestemming 'dienstverlening', voor het perceel Dillenburgstraat 33-33a te Breda de bestemming 'winkel/kantoor met woningen' terug op te nemen. Nu de potentieel huurder, die een praktijk voor personal coaching wilde vestigen, is afgehaakt is de bestemming 'dienstverlening' te beperkend. Voor het verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan was het pand in gebruik als winkel annex kantoor met bovenwoningen.

### *Beoordeling*

*De zienswijze is buiten de terinzagetermijn ontvangen en derhalve niet-ontvankelijk. Desondanks is de zienswijze ambtshalve beoordeeld.*

*Over de mogelijke functies is op ambtelijk niveau diverse malen contact geweest. Indiener vraagt een bredere bestemming voor de begane grond van het pand. De bestemming 'wonen' voor de begane grond kan niet worden opgenomen, omdat momenteel binnen de gemeente Breda programmatisch gezien nog maar beperkte ruimte is voor nieuwe woningen.*

*Daar in het vigerende bestemmingsplan Breda Zuid voor de panden 33-33a de bestemming 'woongebied' had, met als afwijkende functie 'Detailhandel' en het pand feitelijk tot voor kort werd gebruikt als kantoor met bovenwoning is besloten om ambtshalve de bestemming 'Gemengd' op te nemen, bestaande uit 'dienstverlening' en 'detailhandel' voor de begane grond en op de verdieping 'wonen gestapeld'.*

*De zienswijze is niet-ontvankelijk. De bestemming is ambtshalve aangepast.*



**w. R. van den Broek**

Door de indiener wordt aangegeven dat hij vernomen heeft dat het pand Dillenburgstraat 37 is opgenomen in het beschermd stadsgezicht, waardoor geen enkele wijziging en uitbreiding van de woningen ter plaatse meer mogelijk zijn.

Hij realiseert zich dat de ter inzage termijn formeel verlopen is, maar het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld. Hij is van mening dat een persoonlijke kennisgeving met inhoudelijke uitleg aan alle eigenaren en belanghebbenden noodzakelijk is, hetgeen niet is geschied. Verzoekt de zienswijze alsnog ontvankelijk en gegrond te verklaren en voor het pand de bestemming 'Woondoeleinden' te continueren, zodat de uitbreiding van de woning tot de hoogte van de omliggende panden mogelijk blijft.

*Beoordeling*

*De zienswijze is buiten de terinzagetermijn ontvangen en derhalve niet-ontvankelijk. Desondanks is de zienswijze ambtshalve beoordeeld.*

*Het pand Dillenburgstraat 37 is in tegenstelling tot hetgeen indiener opmerkt niet opgenomen in het beschermd stadsgezicht. Het pand heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'wonen'. Wel is op basis van onder meer de Nota van Uitgangspunten besloten om de hoogte van het pand vast te leggen op de huidige hoogte om het stedenbouwkundig karakter van het Ginneken, waarbij het straatbeeld wordt bepaald door de variëteit in hoogte en verschijningsvorm, te behouden. Voor het pand Dillenburgstraat 37 houdt dit in dat de goothoogte is bepaald op 4 meter en de bouwhoogte op 7 meter. Voor de omliggende panden is de bouwhoogte vastgelegd op 7 meter.*

*Het vorenstaande houdt in dat uitbreiding van de woning met een extra verdieping op grond van het bestemmingsplan niet tot de mogelijkheden behoort en dat dit, gelet op de vastgestelde Nota van Uitgangspunten een bewuste keuze is. Dit houdt overigens niet in dat uitbreiding van het pand in het geheel niet mogelijk is. Op basis van de bouwregels kan het pand in de diepte nog worden uitgebreid tot een bouwdiepte van 12 meter en kan de kapconstructie aan de achterzijde nog worden gewijzigd. Daarnaast is het op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) mogelijk om een hoofdgebouw aan de achterzijde uit te breiden en aan de achterzijde een dakkapel te plaatsen.*

*Voor wat betreft het bestemmingsplan Ginneken is een uitgebreide procedure gevolgd, die is gestart met het burgerinitiatief vanuit de wijk, gevolgd door het op- en vaststellen van een Nota van Uitgangspunten. Vanuit de wijk is een klankbordgroep gevormd, die betrokken is bij de totstandkoming van zowel de Nota van Uitgangspunten als het (concept)ontwerpbestemmingsplan Ginneken.*

*Het persoonlijk in kennis stellen van alle eigenaren en belanghebbenden voor wie het bestemmingsplan wijzigt, is ondoenlijk en wettelijk gezien niet verplicht.*

*Vervolgens is de wettelijke procedure gestart door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Conform de wettelijke vereisten is dit ontwerp bekendgemaakt in het Stadsblad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website.*

*De zienswijze is niet-ontvankelijk.*

**x. H.M.P. Steverink – van den Heuvel**

Indiener geeft aan dat volgens haar de bestemming 'Kantoor' is gewijzigd in 'Dienstverlening en deze bestemming alleen voor de begane grond geldt. De verdieping is volgens het bestemmingsplan bestemd voor wonen. Het object Ginnekenweg 185 is sinds 1975 tot heden in zijn geheel in gebruik geweest als kantoor. Verzocht wordt om naast de bestemming 'dienstverlening' het gehele pand als kantoor te bestemmen.

*Beoordeling*

*Door mw. Steverink is op 24 januari 2012 een bezwaarschrift ingediend tegen het voorbereidingsbesluit voor diverse gebieden aan de Ginnekenweg en de Raadhuisstraat gelegen in de wijk Ginneken.*

*Echter tegen een voorbereidingsbesluit kan op basis van de wetgeving geen bezwaar en beroep worden ingesteld. Gelet hierop is dit bezwaarschrift aangemerkt als zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan. Daar de termijn voor het indienen op 18 mei 2011 is verlopen, dient de zienswijze niet-ontvankelijk te worden verklaard wegens termijnoverschrijding. Desondanks wordt hieronder de zienswijze ambtshalve beoordeeld.*



*Het pand, Ginnekenweg 185 is inderdaad in het geheel in gebruik door Steverink Makelaardij en Assurantiën. Zij zijn hier sinds 2000 gevestigd, maar volgens Mw. Steverink gebruikte ook de vorige eigenaar/huurder het pand als kantoor. In tegenstelling tot indiener in haar brief van 24 januari 2012 schrijft, had het pand bij aankoop, op basis van het vigerende bestemmingsplan Breda Zuid geen volledige 'Kantoor' bestemming, maar de bestemming 'Gemengde doeleinden'. Specifiek voor het pand, Ginnekenweg 185, was een stip opgenomen, zijnde de aanduiding andere functie toegestaan. Op basis van de lijst van andere functies behorende bij het bestemmingsplan Breda-Zuid mocht de begane grond worden gebruikt als kantoor. Op basis van de bestemming 'Gemengde doeleinden' mocht het pand op de verdiepen worden gebruikt voor 'Wonen' en dus niet als kantoor.*

*Aangezien in het kader van de standaardisering van bestemmingsplannen in Nederland de bestemming 'Gemengde doeleinden' niet langer kan worden gebruikt, is bij de inventarisatie voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan Ginneken gekeken naar het feitelijk gebruik en het vigerende bestemmingsplan.*

*Op basis van deze inventarisatie heeft het pand de bestemming 'Dienstverlening' gekregen, aangezien de aanwezige makelaardij en assurantiën in deze bestemming thuis hoort. Conform deze bestemming mag op de begane grond 'dienstverlening' en op de verdieping wonen. Even als in het nog vigerende bestemmingsplan is het gebruik als kantoor niet toegestaan.*

*Indien alsnog het gehele pand voor dienstverlening dan wel kantoren wordt bestemd, betekent dit een uitbreiding van het aantal vierkante meters kantoren ten opzichte van de huidige, bestemde situatie en gaat er een mogelijke precedentwerking uit richting andere panden aan de Ginnekenweg. Bovendien is dit strijdig met het gemeentelijk beleid in zaken kantoren, paragraaf 3.4.11 van de toelichting, waarbij getracht wordt de overprogrammering aan kantoren tegen te gaan. Op basis van het overgangsrecht, artikel 28.2 onder a, mag het feitelijk, strijdig gebruik als kantoor, zoals dit ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan al plaatsvond, overigens worden voortgezet, zolang het niet wordt uitgebreid. Dit laatste is in de praktijk ook niet mogelijk gelet op het feitelijk gebruik en de ligging in het beschermd stads- en dorpsgezicht.*

### **Ambtshalve wijzigingen**

In hoofdstuk 3 'Beleid' van de toelichting is het ruimtelijk beleid van het Rijk, paragraaf 3.2, aangepast aan de meest recente beleidsstukken, deze actualisatie heeft geen consequenties voor de planregels.

Ook is in hoofdstuk 3 'Beleid' van de toelichting het ruimtelijk beleid van de provincie, paragraaf 3.3, geactualiseerd. Het betreft zowel de Structuurvisie als de Verordening ruimte. De aanpassingen hebben geen consequenties voor de planregels.

Voor wat betreft het gemeentelijk beleid, paragraaf 3.4 is bij de Structuurvisie Breda 2020 aangegeven dat de structuurvisie zal worden aangepast. Voorts is het beleid met betrekking tot wonen en kantoren geactualiseerd. Ook hierbij is geen sprake van directe consequenties voor de planregels.

In hoofdstuk 3.4.5 Wonen van de toelichting is na de Woonvisie een stukje omtrent studentenhuysvesting opgenomen, waarin wordt aangegeven dat het gebruik van een woning voor kamerverhuur in principe mogelijk is via een omgevingsvergunning met binnenplanse afwijking, mits deze woning en de (leef)omgeving geschikt is voor kamerverhuur. Ook in hoofdstuk 5 bij de beschrijving van de woonbestemming is hierover een passage toegevoegd.

De actualisatie van de Horecabeleidsnota, paragraaf 3.4.9 heeft wel geleid tot zowel aanpassingen in de toelichting als van de planregels. Zo is ondermeer de horeca-indeling aangepast en zijn de begrippen toegevoegd dan wel aangepast.

In de planregels is de aanduiding 'begraafplaats' opgenomen. Tevens is in de planregels voor wat betreft het perceel Dillenburglaan 33-33a de bestemming 'Gemengd' toegevoegd.

Daarnaast zijn de planregels met betrekking tot de veiligheidszones rondom het LPG-tankstation aangepast om ongewenste ontwikkelingen binnen deze zones tegen te kunnen gaan.

Tot slot is de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' behorende bij de planregels aangepast aan de meest recente inzichten omtrent milieuzonering.



### Afwegingen

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding te besluiten tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan. Wel geven de ingediende zienswijzen deels aanleiding tot aanpassingen ten opzicht van het ontwerpbestemmingsplan.

### 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 (ambtshalve) wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Zij kunnen binnen een termijn van 6 weken een reactieve aanwijzing geven, indien zij het niet eens zijn met de wijzigingen. Na deze termijn van 6 weken wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en

kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

### Financieel

#### Planexploitatie/kostenverhaal

Het bestemmingsplan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen het merendeel van bebouwing reeds aanwezig is. Het beleid is voornamelijk gericht op het handhaven van de huidige situatie in het plangebied en het behouden van de kwaliteiten. De toekomstige activiteiten zullen zich dan ook voornamelijk richten op het beheren van het plangebied en het onderhouden van de openbare ruimte.

#### Conclusie

Er bestaat voor het onderhavige bestemmingsplan geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan. Er is dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

### Communicatie

- *Communicatie tot nu toe*  
Het ontwerpbestemmingsplan Ginneken heeft gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd op de website van de gemeente Breda, in de Bredase Bode en de Staatscourant.
- *Communicatie vanaf nu*  
Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan na 6 weken worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, in de Bredase Bode en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd in het kader van de beroepstermijn. De indieners van een zienswijze krijgen schriftelijk bericht.

Burgemeester en wethouders van Breda,

 , burgemeester.

 , secretaris.

### Bijlagen

Ligt ter inzage:  
Bestemmingsplan Ginneken



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. om zienswijze a, c, h, j en p gegrond, zienswijzen b, e, i, l, m en r deels gegrond en deels ongegrond en de zienswijzen d, f, g, k, n, o, q, s, t en u ongegrond te verklaren;
2. om de zienswijzen v, w en x niet-ontvankelijk te verklaren wegens termijnoverschrijding;
3. tot de volgende wijzigingen in de toelichting:
  - a. in hoofdstuk 3 'Beleid' van de toelichting het ruimtelijk beleid van het Rijk, paragraaf 3.2, aan te passen aan de meest recente beleidsstukken;
  - b. in hoofdstuk 3 'Beleid' van de toelichting het ruimtelijk beleid van de provincie, paragraaf 3.3, te actualiseren.
  - c. in paragraaf 3.4, met betrekking tot de Structuurvisie Breda 2020 aan te geven dat de structuurvisie zal worden aangepast.
  - d. de paragraaf 3.4.5. 'Wonen', de paragraaf 3.4.9 'Horecabeleidsnota' en de paragraaf 3.4.10 'Kantorenbeleid' te actualiseren. In paragraaf 3.4.5 wonen wordt een passage opgenomen, luidende:

#### ***Studentenhuisvesting***

*Vooruitlopend op het nog vast te stellen beleid met betrekking tot studentenhuisvesting is in dit bestemmingsplan gekozen om het gebruik van een woning voor kamerverhuur te koppelen aan een omgevingsvergunning. De woning mag voor kamerverhuur worden gebruikt, mits deze woning en de (leef)omgeving hiervoor geschikt is.*

- e. in hoofdstuk 5 (bij beschrijving van de woonbestemming) toe te voegen:

*Het gebruik van een woning voor kamerverhuur is in principe mogelijk, echter om de overlast van kamerverhuur in 'normale' eengezinswoningen te beperken, is in de algemene gebruiksregels en de begripsbepaling aangegeven wat hieronder verstaan wordt. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het algemene verbod, mits strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik. Op deze wijze kan worden afgewogen of het pand en de (leef)omgeving geschikt is voor kamerverhuur.*
4. tot de volgende wijzigingen in de planregels:
  - a. aan artikel 1 'Begrippen' nieuwe leden toe te voegen luidende:

*'1.13 Atelier  
werkplaats in het bijzonder voor kunstenaars waarbij tevens kunstwerken tentoongesteld en verkocht kunnen worden;'*

*'1.38 Detailhandel in niet dagelijkse goederen  
alle artikelen niet behorende tot voeding- en genotmiddelen of persoonlijke verzorgingsmiddelen;'*

*'1.69 Ondergeschikte horeca'  
het bedrijfsmatig verstrekken van met name niet-alcoholische dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit bij een hoofdfunctie, niet zijnde horeca, waarbij de ondergeschikte horeca-activiteiten passen bij de hoofdfunctie qua uitstraling, dienen ter ondersteuning van de hoofdfunctie en niet zelfstandig worden uitgeoefend en/of toegankelijk zijn los van de hoofdfunctie.'*
  - b. onder vernummering van de daaropvolgende leden
  - b. in artikel 1.19 (in het ontwerp 1.18), 'bedrijfs- of dienstwoning' de woorden 'kennelijk slechts' te verwijderen;
  - c. in artikel 1.55 (in het ontwerp 1.53), de horecabegrippen aan te passen, het artikel luidt na aanpassing:



### *Horeca 1*

*een zelfstandig winkelondersteunend daghorecabedrijf, gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel conform de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden, dat in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van maaltijden, drank, consumptie-ijs aan winkelend publiek voor consumptie ter plaatse (lunchroom, koffie-/theehuis, ijssalon); Bij deze vorm van horeca dient de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit te passen binnen een winkelgebied (centrumgebied), en is zij gebonden aan en/of ondersteunend voor de (winkel)functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied;*

### *Horeca 2*

*een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse (restaurant), met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken;*

### *Horeca 3*

*een combinatie van horeca 2 (restaurant) en horeca 4 (café);*

### *Horeca 4*

*een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het ter plaatse verstrekken en consumeren van dranken, met uitzondering van een seksinrichting (café, bar);*

### *Horeca 5*

*elke voor het publiek, al dan niet tegen betaling toegankelijke lokaliteit, die in belangrijke mate is ingericht of wordt gebruikt voor het dansen en waarin al dan niet dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, met uitzondering van een seksinrichting (discotheek, bar-dancing, partycentrum);*

### *Horeca 6*

*een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bereiden en verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet voor consumptie ter plaatse, die snel bereid worden en relatief goedkoop zijn (zoals cafetaria, snackbar, automatiek, fastfoodrestaurant, fastfoodbezorging, fastfoodafhaal, grillroom, shoarma, kebab, pizza-afhaal/-bezorging);*

### *Horeca 7*

*een bedrijf dat is gericht op het bieden van logies (per nacht) met de daarbij behorende voorzieningen zoals een restaurant en vergader- en congresfaciliteiten (hotel).'*

- d. in artikel 3.1, onder c. de aanduiding 'hovenier' te vervangen door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tuindersbedrijf' en de term 'hoveniersbedrijf' te vervangen door de term 'tuindersbedrijf'
- e. in artikel 3.2.2 een nieuw sublid a. in te voegen, luidende:  
'een bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;'  
De overige subleden van artikel 3.2.2 zijn vernummerd;
- f. in artikel 3.2.2. onder c. (in het ontwerp onder b.) na 'overeenkomstige toepassing' 'tenzij op de verbeelding een ander maatvoering is aangegeven.' toe te voegen;
- g. in artikel 4.1, onder b. na 'volumineuze detailhandel' de zinsnede 'al dan niet met ondergeschikte horeca' toe te voegen;
- h. in artikel 4.2.1, na c. een nieuw sublid d in te voegen luidende:  
'd. voor winkels tot 1.000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak (bvo) mag maximaal 25% van het bvo worden benut voor ondersteunende horeca; voor winkels groter dan 1.000 m<sup>2</sup> bvo mag dit 20% van het bvo bedragen.'  
De overige subleden van artikel 4.2.1 zijn vernummerd;
- i. in artikel 5.1 onder a. aan het eind van de zin na 'atelier' de zinsnede 'en op de verdiepingen wonen' te verwijderen;
- j. in artikel 5.1 na a. een nieuw lid in te voegen luidende:  
'b. wonen;'  
De overige leden van artikel 5.1 zijn vernummerd;
- k. in artikel 5.2.1 na a. een nieuw sublid b. in te voegen luidende:  
'b. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;'  
De overige subleden van artikel 5.2.1 zijn vernummerd;
- l. in artikel 6.1, onder a. na 'detailhandel' de zinsnede 'al dan niet met onderschikte horeca' toe te voegen;
- m. in artikel 6.1, onder c. na 'op de verdieping' de zinsnede 'al dan niet met onderschikte horeca' toe te voegen;



- n. in artikel 6.2.1 na c. een nieuw sublid d in te voegen luidende:  
*'d. voor winkels tot 1.000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak (bvo) mag maximaal 25% van het bvo worden benut voor ondersteunende horeca; voor winkels groter dan 1.000 m<sup>2</sup> bvo mag dit 20% van het bvo bedragen.'*  
De overige subleden van artikel 6.2.1 zijn vernummerd;
- o. in artikel 6.1. onder b, artikel 7.1 onder b en artikel 11.1 onder b de zinsnede *'op de verdieping'* te verwijderen om het mogelijk te maken om ook de begane grond voor bewoning te gebruiken; dit zolang het aantal woningen niet vermeerderd, hetgeen is uitgesloten in de bouwregels van de betreffende artikelen;
- p. in artikel 7.1 nieuw leden d. en e. in te voegen luidende:  
*'d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is tevens detailhandel op de begane grond toegestaan;*  
*e. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' zijn tevens kantoren op de verdieping toegestaan;'*  
De overige leden van artikel 7.1 zijn vernummerd;
- q. na artikel 7 'Dienstverlening' een nieuw artikel 8 "Gemengd" in te voegen luidende:

### *Artikel 8 Gemengd*

#### *8.1 Bestemmingsomschrijving*

*De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:*

- a. *detailhandel al dan niet met onderschikte horeca op de begane grond;*
- b. *dienstverlening op de begane grond;*
- c. *ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', is het woningtype 'gestapeld' op de verdiepingen toegestaan;*

*met daarbij horend:*

- d. *groen;*
- e. *nutsvoorzieningen;*
- f. *parkeren;*

#### *8.2. Bouwregels*

##### *8.2.1 Gebouwen*

- a. *gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;*
- b. *het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;*
- c. *het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 90%;*
- d. *de goot- en bouwhoogte mag maximaal respectievelijk 7 en 10 meter bedragen;*
- e. *de bouwdiepte, gerekend vanaf de voorgevelrooilijn mag maximaal 15 meter bedragen.*

##### *8.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

- a. *de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel(s) of het verlengde daarvan maximaal 1 meter mag bedragen, 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 of het verlengde daarvan worden gebouwd;*
- b. *de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.*

De overige artikelen zijn vernummerd;

- r. in artikel 17.2.2 (in het ontwerp 16.2.2), onder f de verwijzing naar 'd' te wijzigen in 'e';
- s. in artikel 17.2.3 (in het ontwerp 16.2.3), onder c de bouwhoogte naar aanleiding van de zienswijzen te wijzigen van 5 naar 6 meter.
- t. uit artikel 17 'Wonen' (in het ontwerp artikel 16) artikel 17.2.4 (in het ontwerp 16.2.4) 'Bestaande garageboxen' te verwijderen onder vernummering van het daarop volgende sublid. De verwijderde bepaling toe te voegen aan de bestemming 'Verkeer' als 'artikel 15.2.3. 'Garageboxen', tevens is de oppervlaktemaat gewijzigd van 25 in 30 m<sup>2</sup>.

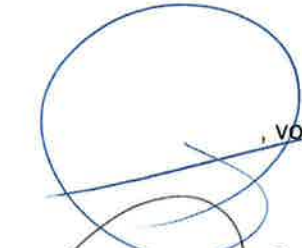



- u. in artikel 20 (in het ontwerp artikel 19) in de koptekst, artikel 20.1 en in artikel 20.2.1 na 'Waterstaat'  
de toevoeging '-waterbergingsgebied' op te nemen.
- v. artikel 23.2 'veiligheidszone – lpg afleverzuil' en artikel 23.3 'veiligheidszone – lpg vulpunt' (in het ontwerp 22.2 en 22.3) te vervangen door:
  - 23.2 *Veiligheidszone lpg afleverzuil*
    - a. *In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels mogen in de 'Veiligheidszone-lpg afleverzuil' geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd;*
    - b. *Het bevoegd gezag kan afwijken van het bestemmingsplan van het bepaalde onder a en toestaan dat beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd in de 'Veiligheidszone - lpg afleverzuil', mits:*
      - 1. *met de toepasselijke richtwaarden en risicoafstanden ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden;*
      - 2. *het groepsrisico wordt afgewogen;*
    - c. *Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden ter plaatse de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg afleverzuil' de aanduiding wordt ontnomen of verkleind, indien wet- en regelgeving hiertoe aanleiding geven, dan wel de opslag en verkoop van LPG wordt beëindigd.*
  - 23.3 *Veiligheidszone lpg vulpunt*
    - a. *In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels mogen in de 'Veiligheidszone-lpg vulpunt' geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd;*
    - b. *Het bevoegd gezag kan afwijken van het bestemmingsplan van het bepaalde onder a en toestaan dat beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd in de 'Veiligheidszone - lpg vulpunt', mits:*
      - 1. *met de toepasselijke richtwaarden en risicoafstanden ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden;*
      - 2. *het groepsrisico wordt afgewogen;*
    - c. *Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden ter plaatse de aanduiding 'Veiligheidszone – lpg vulpunt' de aanduiding wordt ontnomen of verkleind, indien wet- en regelgeving hiertoe aanleiding geven, dan wel de opslag en verkoop van lpg wordt beëindigd.*
- w. na artikel 23.3 twee nieuwe bepalingen toe te voegen, luidende:
  - 23.4 *wro-zone – zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen*
    - a. *Ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied voor behoud van watersystemen' zijn de gronden tevens bestemd voor de verwezenlijking, het behoud en herstel van watersystemen.*
    - b. *Het oprichten van bebouwing, voor zover dit is toegelaten volgens de krachtens dit plan aan de gronden gegeven bestemmingen en planregels, is uitsluitend toegestaan indien het gebied hierdoor niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van watersystemen.*
    - c. *Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakte aan te brengen van meer dan 100 m<sup>2</sup> en/of gronden op te hogen.*
    - d. *Aan een omgevingsvergunning als onder lid c. bedoeld, kunnen voorwaarden worden verbonden.*
  - 23.5 *wro-zone – zoekgebied voor ecologische verbindingszone*
    - a. *Ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied voor ecologische verbindingszone' zijn de gronden tevens bestemd voor de verwezenlijking, het behoud en herstel van een ecologische verbindingszone.*
    - b. *Het oprichten van bebouwing, voor zover dit is toegelaten volgens de krachtens dit plan aan de gronden gegeven bestemmingen en planregels, is uitsluitend toegestaan indien het gebied hierdoor niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone.*
    - c. *Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakte aan te brengen van meer dan 100 m<sup>2</sup>.*
    - d. *Aan een omgevingsvergunning als onder lid c. bedoeld, kunnen voorwaarden worden verbonden.*



5. tot de volgende wijzigingen in de bijlage bij de regels:
  - a. Bijlage 1 bij de planregels te vervangen door een volledig nieuwe, geactualiseerde 'Staat van bedrijfsactiviteiten';
6. tot de volgende wijzigingen op de verbeelding:
  - a. het voorgenomen bouwplan voor de school aan de Viandenlaan uit het bestemmingsplan Ginneken te halen; de plangrens van het bestemmingsplan hierop aan te passen;
  - b. het perceel Baronielaan 228 de bestemming 'Kantoor' te geven met voor de verdiepingen de aanduiding 'kantoor', zodat het geheel als kantoor mag worden gebruikt, overeenkomstig de feitelijke situatie; tevens is het bouwvlak aangepast;
  - c. de rijen met garageboxen uit de bestemming 'Wonen' te halen en op te nemen in de bestemming 'Verkeer'.
  - d. voor het perceel Prins Hendrikstraat 57 de aanduiding 'Atelier' toe te voegen;
  - e. aan de bestemming 'Waterstaat' de aanduiding 'waterberging' toe te voegen; voorts is het gebied aangepast aan de Provinciale Verordening Ruimte.
  - f. conform de Provinciale Verordening Ruimte twee gebiedsaanduidingen toe te voegen:
    1. 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen';
    2. 'zoekgebied voor ecologische verbindingzone';
  - g. voor het perceel Raadhuisstraat 21-21a de aanduiding 'detailhandel' toe te voegen;
  - h. voor het pand Raadhuisstraat 21 de aanduiding 'kantoor' toe te voegen;
  - i. voor het perceel Raadhuisstraat 32 de bestemming 'kantoor' op te nemen;
  - j. voor het perceel Burgemeester Pastoorstraat 16 de aanduiding '*hovenier*' te vervangen door de aanduiding '*specifieke vorm van bedrijf - tuindersbedrijf*'
  - k. voor het perceel Burgemeester Pastoorstraat 16 het bouwvlak aan te passen aan de gewenste locatie voor de bedrijfswoning;
  - l. voor het perceel Burgemeester Pastoorstraat 16 ten behoeve van de bedrijfswoning de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' op te nemen, waarbij de goothoogte 6 meter en de bouwhoogte 11 meter mag bedragen;
  - m. voor het perceel Ginnekenmarkt 1/Postlaan 1a-1b de maximale goot- en bouwhoogte op de verbeelding aan te passen naar 8 en 13 meter;
  - n. voor de panden Ginnekenmarkt 2 en 2a het bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogte aan te passen aan de feitelijke situatie zijnde respectievelijk 85%, 7 en 12 meter.
  - o. voor het perceel Valkeniersplein 2b de aanduiding 'Gestapeld' op te nemen, ten behoeve van de bovengelegen appartementen.
  - p. voor het perceel Dillenburgstraat 33-33a de bestemming 'Gemengd' op te nemen met de aanduiding 'Gestapeld', ten behoeve van de bovengelegen appartementen.
  - q. voor een aantal percelen aan de Ulvenhoutselaan is de aanduiding 'Maximale goot- en bouwhoogte' opgenomen, om de feitelijke situatie vast te leggen.
7. het bestemmingsplan Ginneken, met inachtneming van het gestelde onder 2 t/m 6, vast te stellen.
8. voor het bestemmingsplan Ginneken geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 15 maart 2012

  
, voorzitter.

  
, griffier.

AFDELING  
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

F.A.M. Jansen, wonend te Breda,  
appellante,

en

de raad van de gemeente Breda,  
verweerder.

### Procesverloop

Bij besluit van 15 maart 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Ginneken" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Jansen 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 17 december 2012, waar Jansen, bijgestaan door N.A. D'Hoorn, en de raad, vertegenwoordigd door drs. J.A.F. Koning, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

### Overwegingen

1. Het plan voorziet in een juridisch-planologisch kader voor de wijk Ginneken en is voornamelijk conserverend van aard.
2. Het beroep van Jansen is gericht tegen het plandeel met de bestemming "Wonen" dat ziet op het perceel Ginnekenweg 178. Jansen heeft hiertegen bezwaar, omdat de planregeling het op kleinschalige wijze verkopen van ambachtelijk vervaardigde producten niet toelaat. Jansen stelt dat er in het kader van de voorbereiding van het plan met haar ten onrechte geen overleg is gevoerd. Jansen stelt verder dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat het gebouw de afgelopen jaren uitsluitend is gebruikt voor bewoning. Jansen stelt dat zij bezig is geweest voorbereidingen te treffen voor de vestiging van haar winkel, maar dat door bouwwerkzaamheden op het naburige perceel de winkel niet eerder te realiseren was. Jansen voert verder aan dat zij het gebouw in 2006 heeft gekocht als woning met winkelbestemming. Het gebouw is gebouwd als een winkel.
3. De raad betoogt dat het gebouw op het perceel in het vorige plan "Breda Zuid" de bestemming "Gemengde doeleinden" had en dat in dat plan detailhandel niet was toegestaan op het perceel. De raad stelt dat in zijn beleid detailhandel slechts is toegestaan in concentratiegebieden. Het perceel aan de Ginnekenweg 178 valt niet in een concentratiegebied.
4. De Afdeling overweegt dat het voeren van overleg met de eigenaren van de in het plan begrepen gronden geen deel uitmaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geregelde planprocedure. Dat in dit geval geen overleg heeft plaatsgevonden heeft daarom geen gevolgen voor de rechtmatigheid van het besluit waarbij het plan is vastgesteld. Evenmin brengt de te betrachten zorgvuldigheid in dit geval een dergelijke verplichting met zich. Het betoog faalt.
5. Ingevolge artikel 1, onder 38, van de planregels van het bestemmingsplan "Breda Zuid" wordt onder een "publiekverzorgend

(ambachtelijk) bedrijf" verstaan een ambachtelijk bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een kapper, schoenmaker, goudsmid, zonnestudio of sportschool, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt dan wel niet aanwezig is.

Ingevolge artikel 5 zijn de voor "Gemengde doeleinden" aangewezen gronden op de begane grond bestemd voor publiekverzorgende (ambachtelijke) bedrijven, maatschappelijke-, religieuze-, (para)medische-, sociale-, culturele en woondoeleinden. Detailhandel is ter plaatse van het perceel Ginnekenweg 178 niet toegelaten.

Uit de stukken en het verhandelde ter zitting blijkt dat Jansen op de begane grond van haar perceel geen ambachtelijk bedrijf met een ondergeschikte detailhandelsfunctie als bedoeld in artikel 1, onder 38, van het vorige plan wil gaan uitoefenen, maar ter plaatse een winkel wil gaan vestigen, hetgeen in het vorige plan niet was toegestaan.

5.1 De Afdeling overweegt dat de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan de beleidsvrijheid toekomt om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die hij uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht.

Voorts overweegt de Afdeling dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan een toets dient plaats te vinden aan het toepasselijke gemeentelijke beleid. De raad heeft op 15 juli 2010 de "Detailhandelsnota 2010-2020" vastgesteld. Deze nota bevat de hoofdlijnen van het beleid van de gemeente met betrekking tot detailhandel. Deze nota dient als toetsingskader voor nieuwe initiatieven op het gebied van detailhandel waarvoor gemeentelijke medewerking vereist is.

Volgens deze nota dienen nieuwe detailhandelsontwikkelingen zoveel mogelijk plaats te vinden binnen aangewezen concentratiegebieden, en worden ontwikkelingen daarbuiten in principe niet toegestaan. Uit de stukken blijkt dat het perceel van Jansen niet ligt in een dergelijk concentratiegebied. Naar het oordeel van de Afdeling hoefde de raad in de omstandigheid dat Jansen het gebouw als woning met winkelbestemming heeft gekocht en dat het gebouw als een woning/winkel is gebouwd in redelijkheid geen aanleiding te zien om af te wijken van dat beleid.

Overigens wijst de Afdeling erop dat de voor "Wonen" aangewezen gronden ingevolge artikel 17, lid 17.1, aanhef en onder a, van de regels van het voorliggende plan zijn bestemd voor onder meer wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Het betoog faalt.

6. In hetgeen Jansen 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 plandeel met de bestemming "Wonen" ter plaatse van het perceel niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep is ongegrond.

7. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. J. Hoekstra, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. F.W.M. Kooijman, ambtenaar van staat.

w.g. Hoekstra  
lid van de enkelvoudige kamer

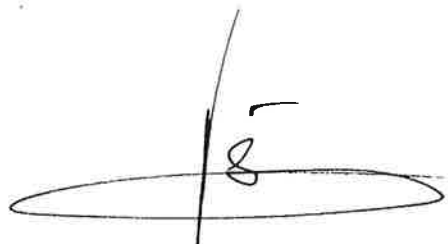
w.g. Kooijman  
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 6 februari 2013

177-774.

Verzonden: 6 februari 2013

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 underneath.

mr. H.H.C. Visser