



Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Prinsenbeek, Schutsestraat'.

Voorgesteld besluit

Het bestemmingsplan 'Kom Prinsenbeek, Schutsestraat' vast te stellen.

Inleiding

De heer R.J. Treebus heeft in het verleden een verzoek ingediend om het perceel aan de Schutsestraat ong. in Prinsenbeek (achter Schutsestraat 27) te bebouwen. Dit verzoek paste binnen het op dat moment nog goed te keuren bestemmingsplan 'Kom Prinsenbeek' maar er diende nog wel een uitwerkingsplan te worden vastgesteld. Vervolgens is door Gedeputeerde Staten bij de goedkeuring van het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek aan de onderhavige locatie goedkeuring onthouden omdat de afwatering van het perceel onvoldoende in het plan was meegenomen. Dit is later bevestigd door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State. Naar aanleiding hiervan is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld.

Beoogd effect van het besluit

Het onderhavige besluit maakt het mogelijk om het onderhavige perceel de bestemming 'Wonen' te geven. Hierdoor is het mogelijk om twee woningen te realiseren binnen het plangebied.

Uitvoering van het besluit

Het besluit wordt, in verband de doorgevoerde wijzigingen, 6 weken na vaststelling bekendgemaakt. Hierop volgt een beroepstermijn van 6 weken waarbinnen het plan ter inzage wordt gelegd. Indien geen beroep tegen het plan wordt ingesteld is na deze termijn het bestemmingsplan onherroepelijk. Dit geeft de mogelijkheid om middels een nog af te geven omgevingsvergunning de gevraagde woningen op te richten.

Argumenten

1. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 2 juli 2009 tot en met 12 augustus 2009 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn 3 zienswijzen ingekomen. Aangezien alle zienswijzen binnen de terinzagetermijn zijn ingekomen zijn deze ontvankelijk en kunnen bij de vaststelling van het plan in de beoordeling worden meegenomen. Het feit dat het plan pas nu ter vaststelling wordt aangeboden is voornamelijk veroorzaakt door de langdurige onderhandelingen die zijn gevoerd met belanghebbende over de sluiten anterieure overeenkomst.
2. De tegen het ontwerp van het plan ingediende zienswijzen geven geen aanleiding het plan niet vast te stellen. Wel geven deze op onderdelen aanleiding het plan aan te passen.
3. Zienswijzen.
Tegen het plan zijn zienswijzen ingediend door:
 1. F.C.M. Hagens, Vroente 10 in Prinsenbeek;
 2. E.M. Waals-Wilton, Schutsestraat 27 in Prinsenbeek;
 3. familie Van der Hil, Straatweide 69 Prinsenbeek.

Deze zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

1. F.C.M. Hagens

Inhoud zienswijze.

- a. Reclamant heeft grenzend aan het onderhavige perceel een zwembad met daarbij een schuur voor de noodzakelijke installaties. De voorziene bebouwing binnen het voorgestelde bouwvlak conform de voorgestelde goot- en bouwhoogte voorziet in een ernstige inbreuk op de persoonlijke levenssfeer met name voor wat betreft het gebruik van de tuin en het zwembad.



Een mogelijke oplossing is om geen bebouwing toe te staan op minimaal 11 meter van de oorspronkelijke perceelsgrens.

- b. In het ontwerpbestemmingsplan is de west- en noordzijde van het onderhavige bouwperceel, van respectievelijk de Straatweide 69 (voorheen Schutsestraat 29) en Schutsestraat 27, voorzien van een greppel in verband met de waterafvoer. Het perceel van reclamant, dat is gelegen aan de oostzijde van het bouwperceel (Vroente 10), ligt qua hoogte nagenoeg gelijk met het perceel aan de Straatweide 69. Reclamant is van mening dat ook aan de oostzijde van het bouwperceel eveneens een greppel moet worden aangelegd om het hemelwater af te voeren.

Beoordeling

- a. Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw, met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 meter, dient te worden gebouwd. met het geprojecteerde bouwvlak is enige flexibiliteit geboden voor de verkaveling van het perceel in twee kavels en ook voor de situering van de woningen op het perceel. Om toch enigszins aan de wensen van reclamant tegemoet te komen en toch behoud van voldoende flexibiliteit te behouden is het bouwvlak voor het hoofdgebouw aan de zijde van het perceel van reclamant opgeschoven tot op 12 meter uit deze perceelsgrens. Aan deze zienswijze is tegemoet gekomen.
- b. De twee door reclamant genoemde greppels zijn langere tijd gelegen aangelegd ter voorkoming van wateroverlast op de aangrenzende percelen vanwege het feit dat deze lager lagen dan de percelen in de wijk De Neel. Met de komst van het uitwerkingsplan Neel-Oost is er echter ook een voorziening gekomen voor de opvang van het overtollige hemelwater. Hiermee is de noodzakelijke aanwezigheid van de greppels komen te vervallen. Blijft nog wel de afwatering van het onderhavige perceel. De eigenaar is verplicht voor een adequate afwatering van het perceel zorg te dragen ter voorkomen van overlast op de aangrenzende percelen. Hij heeft de mogelijk dit afwateringssysteem aan te sluiten op het gemeentelijke systeem aan te sluiten. Voor de zekerheid naar de omwonenden toe is deze verplichting ook nog eens vastgelegd in de met de eigenaar afgesloten exploitatieovereenkomst. Hoe de eigenaar aan deze verplichting voldoet mag door hem zelf worden bepaald.

Conclusie

De zienswijze als genoemd onder a gegrond en de zienswijze onder b ongegrond te verklaren.

2. E.M. Waals-Wilton

- a. De ontwikkeling van 'Neel-Oost' ligt naast het perceel van reclamant. Deze ontwikkeling is circa 0,50 meter hoger aangelegd dan de bestaande bebouwing. Het perceel van reclamant is door deze ontwikkeling als het ware tot waterput getransformeerd. Reclamant is bang dat door het onderhavige plan nog meer wateroverlast wordt veroorzaakt.
- b. Het hemelwater van het onderhavige project wordt afgevoerd naar de bergingsvijver in het plangebied 'Neel-Oost'. Reclamant vraagt zich af of de capaciteit van de bergingsvijver toereikend is.
- c. Reclamant heeft twijfels bij de greppels zoals genoemd en aangegeven in de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan. Deze twijfels richten zich op de afmeting van de greppels, de versturende werking op eventuele aanwezige ondergrondse greppel- en slootsystemen, het aanbrengen van één pompsysteem op twee niet met elkaar in verbindingstaande greppels, de verantwoordelijkheid voor de greppel gelet op het onderhoud en de werking van de greppel in de toekomst. Reclamant stelt dat niet serieus is ingegaan op de bezwaren die destijds door de provincie en de Raad van State zijn aangegeven bij het moederbestemmingsplan 'Kom Prinsenbeek'.
- d. Op het perceel van reclamant staan aan de zuidzijde (grenzend aan het onderhavige perceel) bomen gesitueerd. Het aanleggen van een greppel, zonder nader overleg over de exacte plaatsbepaling, breedte en diepte van de greppel, zal ongetwijfeld consequenties hebben voor deze bomen. Op wie kan eventuele (plan-)schade worden verhaald.
- e. In hoofdstuk 8 communicatie van de toelichting wordt gesteld dat de Provincie Noord-Brabant het onderhavige ontwerpbestemmingsplan toegezonden heeft gekregen. door de provincie is hierop geen reactie gegeven.



Reclamant vraagt zich af waarom de provincie geen reactie op het ontwerpplan heeft gegeven gelet op eerdere bezwaren van de provincie omtrent de waterhuishouding van de bouwpercelen in kwestie.

- f. De provincie Noord-Brabant en het waterschap zijn, zoals gesteld in hoofdstuk 8 communicatie, in de voorfase benaderd. Volgens reclamant is dit geen vooroverleg zoals wettelijk is voorgeschreven. Had dit vooroverleg wel plaatsgevonden dan hadden de bewijsstukken hiervan voorhanden geweest.
- g. Reclamant is het niet eens met het gegeven dat door het onderhavige project het groen op perceel gaat verdwijnen. Reclamant heeft destijds een woning gekocht en de diverse groenvoorzieningen op het terrein in goede staat onderhouden. Door de aanwezigheid van dit groen heeft reclamant van veel privacy kunnen genieten. De gemeente staat nu niet alleen toe dat aan alle kanten de privacy verloren gaat maar ook het overgrote deel van het groen in de omgeving verdwijnt. Reclamant vraagt zich af of het wellicht mogelijk is om de onderhavige bebouwing in overeenstemming te brengen met het groen op het bouwperceel zodat meer groen behouden kan blijven?

Beoordeling

- a. Voor de opvang van overtollig hemelwater is in het plangebied Neel-Oost extra waterbergingscapaciteit gerealiseerd. Dit moet er voor gaan zorgen dat de binnen het betreffende plangebied geen wateroverlast meer kan ontstaan (zeer extreme situaties daargelaten). De eigenaar is verplicht voor een adequate afwatering van het perceel zorg te dragen ter voorkoming van overlast op de aangrenzende percelen. Hij heeft de mogelijkheid dit afwateringssysteem aan te sluiten op het gemeentelijke systeem aan te sluiten. Voor de zekerheid naar de omwonenden toe is deze verplichting ook nog eens vastgelegd in de met de eigenaar afgesloten exploitatieovereenkomst. Hoe de eigenaar aan deze verplichting voldoet mag door hem zelf worden bepaald.
- b. De capaciteit van deze bergingsvijver is berekend op basis van de toekomstige verhardingen binnen het plangebied Neel-Oost (inclusief het onderhavige perceel) en zou voldoende moeten zijn voor de opvang van het overtollige hemelwater. Op het systeem zit bovendien een overstort op het systeem van de wijk De Neel waar sprake is van overcapaciteit.
- c. De twee door reclamante genoemde greppels zijn langere tijd gelegen aangelegd ter voorkoming van wateroverlast op de aangrenzende percelen vanwege het feit dat deze lager lagen dan de percelen in de wijk De Neel. Met de komst van het uitwerkingsplan Neel-Oost is er echter ook een voorziening gekomen voor de opvang van het overtollige hemelwater. Hiermee is de noodzakelijke aanwezigheid van de greppels komen te vervallen.
- d. Of en in hoeverre er nog greppels worden gegraven voor de afwatering van het onderhavige perceel is onbekend. Mocht de eigenaar toch besluiten om de afwatering via greppels te laten verlopen en hierbij schade veroorzaken aan eigendommen van derden dan zal deze schade moeten vergoeden. Dit is echter niet iets wat in een bestemmingsplan wordt afgeregeld maar vloeit voort uit bepalingen in het Burgerlijk wetboek.
- e. Namens de provincie is in 2009 al aangegeven dat er geen provinciaal belang aanwezig is waarmee zij hebben aangegeven dat er dus ook niet in strijd daarmee is gehandeld. Er hoefde geen vooroverleg plaats te vinden. Vervolgens hebben zij ook geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om tegen dit plan zienswijzen in te dienen, waaruit mag worden geconcludeerd dat de provincie geen bezwaren heeft tegen dit plan.
- f. Zoals reeds onder e is aangegeven heeft de provincie in een mailbericht gereageerd. Het Waterschap Brabantse Delta heeft op 21 januari 2010 een positief advies afgegeven op het plan. Dit advies, alsmede de mail van de provincie, zijn alsnog als bijlage aan het plan toegevoegd. Deze zienswijze is dan ook deels gegrond.
- g. Op het perceel is op dit moment inderdaad veel groen aanwezig. In verband met het bouwen zal veel van dit groen, een en ander ter beoordeling van de eigenaar/bouwer moeten worden gekapt. Dit zal het aanzien van het perceel ook vanuit het perceel van reclamante inderdaad wijzigen. Op basis van groen op de aangrenzende percelen heeft reclamante altijd erg beschut gezeten. Door de ontwikkeling van het aangrenzende gebied met 2 woningen is het noodzakelijk dat veel van dit groen zal moeten verdwijnen.



Het enkele feit dat de groenvoorzieningen op grond van derden privacy biedt aan reclamante kan niet de reden zijn dat hier dan geen ontwikkelingen toe te staan. Reclamante heeft op het eigen perceel ook voldoende mogelijkheden om dit via de aanplant van groen te bewerkstelligen.

Conclusie

De zienswijze genoemd onder f deels gegrond en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren.

3 familie Van der Hil

Inhoud zienswijze

- a. Het plangebied ligt in een terrein met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde waardoor bodem ingrepen, dieper dan 0,30 meter niet zijn toegestaan. Hoe gaat de gemeente hiermee om ten opzichte van de nieuwe bebouwing en de eventueel aan te leggen greppels.
- b. De bomen binnen het plangebied geven de omliggende kavels een mooie uitstraling welke een meerwaarde geeft qua uitstraling en aan de vastgoedwaarde. Reclamant is niet blij als deze bomen verdwijnen.
- c. Reclamant vraagt zicht af wat de bedoeling is ten aanzien van de aanleg van een waterafvoer naar de in 'Neel-Oost' aangelegde bergingsvijver. Graag ontvangt reclamant vooraf een berekening met betrekking tot de getroffen maatregelen die moeten zorgen dat mogelijke toekomstige waterproblemen zich voor gaan doen. Tevens vraagt reclamant zich af wie gaat controleren of voldoende onderhoud wordt gepleegd aan de voorgestelde greppels en wie hiervoor aansprakelijk kan worden gesteld.
- d. Reclamant plaatst de kanttekening dat alle omliggende woningen een veel hogere nokhoogte hebben dan de woning van reclamant. Hierdoor valt deze woning in zekere zin weg. Als op het onderhavige perceel ook weer twee hoge of grote woningen gebouwd mogen worden, heeft dit invloed op de waarde van onze woning, los van de meerwaarde door alle mooie bomen rond de woning.

Beoordeling

- a. Binnen het plangebied is in juli 2010 inventariserend veldonderzoek via proefsleuven gedaan en hieruit is gebleken dat binnen het plangebied geen sporen of vondsten zijn aangetroffen en er geen sprake is van een behoudenswaardige vindplaats. Vervolgonderzoek wordt dan ook niet geadviseerd. Op grond van dit veldonderzoek is dan ook de dubbelbestemming Waarde – Archeologie niet langer op het plangebied van toepassing en verwijderd uit het plan.
- b. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Het is aan de eigenaar in hoeverre op het perceel houtopstanden worden behouden dan wel, met een eventueel daarvoor benodigde vergunning, worden gekapt.
- c. Voor de opvang van overtollig hemelwater is in het plangebied Neel-Oost extra waterbergingscapaciteit gerealiseerd. Een verantwoording hiervan is in het betreffende uitwerkingsplan opgenomen. Dit moet er voor zorgen dat de binnen het betreffende plangebied geen wateroverlast meer kan ontstaan (zeer extreme situaties daargelaten). De eigenaar/bouwer is verplicht voor een adequate afwatering van het perceel zelf zorg te dragen ter voorkomen van overlast op de aangrenzende percelen. Voor de zekerheid naar de omwonenden toe is deze verplichting ook nog eens vastgelegd in de met de eigenaar afgesloten exploitatieovereenkomst. Hoe de eigenaar aan deze verplichting voldoet mag door hem zelf worden bepaald. Hij heeft de mogelijkheid dit systeem, dat hij ook zelf dient te onderhouden, aan te sluiten op het gemeentelijke afwaterings- en bergingssysteem.
- d. In het plan is inderdaad een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen welke afwijkt van de hoogte van de woning van reclamanten. Hiermee is wel aangesloten op de omliggende bebouwing en het is de keuze van de bouwer hoe hoog de woning uiteindelijk wordt. Dat voor de bouw ook bomen gekapt worden en dit hiermee het aanzien wijzigt is juist maar wordt bepaald door de eigenaar van de gronden en de plannen die uiteindelijk gerealiseerd gaan worden. Indien reclamanten menen dat zij door dit bestemmingsplan schade lijden welke redelijkerwijs niet voor hun rekening mag blijven kunnen zij dit claimen bij de gemeente.



Conclusie
Deze zienswijzen ongegrond te verklaren.

4. Ambtshalve wijzigingen

Gezien de tijd die is verstreken tussen de terinzagelegging van het ontwerp en het uiteindelijk vaststellen van het plan is er een aanpassing van het plan aan de actualiteit noodzakelijk. In het kader van de standaardisering van bestemmingsplannen zijn enkele wijzigingen opgetreden welke zijn verwerkt in het vast te stellen plan. Ook is inmiddels op 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking getreden. Ook deze heeft gevolgen voor de redactie van de planregels. Daarnaast is de dubbelbestemming Waarde –Archeologie in het plan komen te vervallen omdat uit oriënterend veldonderzoek is gebleken dat er geen redenen zijn dit nog langer in het bestemmingsplan mee te nemen. Voorts is de toelichting op enkele punten aangepast/aangevuld. In het kader van de Flora en Fauna is, op basis van een door Waardenburg BV uitgevoerd onderzoek, een aparte paragraaf (5.7) toegevoegd. Alle wijzigingen in de toelichting en de regels en op de verbeelding zijn weergegeven in het besluit tot vaststelling onder de punten 1 t/m 3.

Afwegingen

1. Het plan heeft als ontwerp al in 2009 ter inzage gelegen. Vanwege de discussie over de te sluiten exploitatieovereenkomst in het kader van het kostenverhaal heeft het zo lang geduurd alvorens het plan ter vaststelling kon worden aangeboden.
2. Al in 2004 is aan de eigenaar van het perceel de toezegging gedaan dat op deze gronden gebouwd mocht worden. Later is toegezegd dat het maximaal 2 woningen mochten zijn. In het kader van Koers Gezet is hier dus sprake van een harde capaciteit. In het onderhavige bestemmingsplan wordt een eerder gedane toezegging juridisch vastgelegd en mogelijk gemaakt.

Juridisch

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan door belanghebbenden nu rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het plan verkrijgt rechtskracht (rechtstreekse bouwtitel) na de terinzagetermijn van 6 weken tenzij naast beroepschriften ook verzoeken om voorlopige voorziening worden ingediend. Indien dit het geval is verkrijgt het plan pas rechtskracht nadat op die verzoeken is beslist en deze worden afgewezen of indien het verzoek om voorlopige voorziening wordt toegewezen nadat op het ingediende beroepsschrift is beslist.

Financieel

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

1. de bouw van een of meer woningen;
2. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
3. de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
4. de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
5. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1500 m² bedraagt;
6. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Geen exploitatieplan is onder andere nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is. Met de eigenaar van de gronden is een anterieure overeenkomst gesloten in het kader van het kostenverhaal als hiervoor bedoeld. Hiermee is het kostenverhaal, inclusief de eventueel uit te betalen planschade, anderszins verzekerd en is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.



Communicatie

Communicatie tot nu toe

Het ontwerp van het plan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Hiervan is kennis gegeven via het Stadsblad en de Staatscourant en via internet. In de naaste omgeving is een Breda Bericht verspreid waarin de terinzagelegging en de inhoud van het plan zijn bekendgemaakt.

Communicatie vanaf nu

Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Ook hiervan zal kennis worden gegeven via het Stadsblad, de Staatscourant en de internetsite. De indieners van zienswijzen zullen persoonlijk van het besluit over het bestemmingsplan worden geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.



De raad van de gemeente Breda;

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

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan Kom prinsenbeek, Schutsestraat de volgende wijzigingen aan te brengen:
 - In hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse, paragraaf 2.3. de volgende alinea toevoegen: '**Oriënterend veldonderzoek.** Binnen het plangebied is in juli 2010 inventariserend veldonderzoek via proefsleuven gedaan en hieruit is gebleken dat binnen het plangebied geen sporen of vondsten zijn aangetroffen en er geen sprake is van een behoudenswaardige vindplaats. Vervolgonderzoek wordt dan ook niet geadviseerd. Op grond van dit veldonderzoek behoeft in dit bestemmingsplan met de verwachtingswaarde archeologie geen rekening meer te worden gehouden.
 - In hoofdstuk 3 paragraaf 3.3 Provinciaal beleid de leden 3.3.1, 3.3.2 en 3.3.3 te laten vervallen en daarvoor als 3.3.1 de volgende tekst toe te voegen: '**3.3.1. Verordening Ruimte.** Op 17 december 2010 is door Provinciale Staten de Verordening Ruimte vastgesteld. Hierin zijn de onderwerpen vastgelegd die het provinciale belang aangaan. Tevens zijn hierin de regels hiervoor gegeven. In de Verordening Ruimte is met betrekking tot de huisvesting van onderwijsinstellingen niets specifiek geregeld.
 - In Hoofdstuk 5 Milieu en landschap in paragraaf 5.3.2 wordt de tekst onder figuur 3 geheel vervangen door de volgende tekst: 'Bij ophoging van het perceel voor de bouw van de woningen dient er rekening mee te worden gehouden dat van het perceel afkomend water geen overlast gaat veroorzaken op de aangrenzende percelen. Het gaat daarbij dan met name om de percelen aan de Straatweide 69 (voorheen Schutsestraat 29) en de Schutsestraat 27. Bij ophoging van het perceel dient er dan ook een voorziening te worden getroffen om dit ook daadwerkelijk te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld door aan de randen van de bouwpercelen een greppel te graven overeenkomstig figuur 3. Deze greppels zullen het regenwater dat afstroomt van de onverharde oppervlakte opvangen. Naar verwachting zal de hoeveelheid afstromend water beperkt zijn. Vanuit deze greppel wordt het water geïnfiltrerd naar het grondwater. Er zijn echter meerdere mogelijkheden om dit te regelen. De verantwoording voor de aanleg en het onderhoud van het gekozen systeem zijn voor de eigenaar van het perceel en/of diens rechtsopvolgers. Deze verplichting is tevens opgenomen in de met de huidige eigenaar gesloten exploitatieovereenkomst.' en in paragraaf 5.3.2 de laatste zin onder het kopje watertoets luidend: 'De plannen zullen in overleg met het waterschap worden uitgewerkt.', komt te vervallen en
 - In hoofdstuk 5 een paragraaf 5.7 Flora en fauna toe te voegen met de volgende teksten:
'5.7 Flora en Fauna.
In het kader van de Flora en Fauna is door ambtenaren van de gemeente in 2006 al een keer een quick scan. uitgevoerd. Deze was aanleiding om het Bureau Waardenburg opdracht te geven deze locatie nogmaals te onderzoeken.
Resultaten onderzoek.
In het plangebied werden twee soorten vleermuizen vastgesteld namelijk de gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Van de gewone dwergvleermuis werden maximaal drie exemplaren waargenomen. De dieren waren al vroeg op de avond aanwezig, waardoor de verblijfplaats waarschijnlijk niet ver van het plangebied verwijderd is. Van de laatvlieger werd slechts één exemplaar kortstondig waargenomen. Beide soorten gebruiken het gebied als foerageergebied. Grootoorvleermuizen werden niet waargenomen. **Belang van het plangebied voor vleermuizen.** De gewone dwergvleermuis en laatvlieger gebruiken het plangebied als foerageergebied. Door de ruime hoeveelheid geschikt foerageergebied in de omgeving (onder andere de Hooiberg en de Berk) is het plangebied niet van essentieel belang voor beide soorten. Vliegroutes of verblijfplaatsen van deze soorten zijn niet vastgesteld in het plangebied. Grootoorvleermuizen zijn niet waargenomen in het plangebied.



Ook in het nabijgelegen huis zijn recentelijk (na de schilderwerkzaamheden) geen grootoorvleermuizen meer waargenomen. In de directe omgeving is een vrij grote oppervlakte geschikt leefgebied voor de soort aanwezig, namelijk in het Liesbos en de Hooiberg. Het lijkt waarschijnlijk dat de grootoorvleermuis in het nabijgelegen huis een incidentele bezoeker geweest is vanuit één van deze twee gebieden. Over de aan-of afwezigheid van paarplaatsen van de ruige dwergvleermuis kon tijdens dit bezoek nog geen uitsluitsel worden gegeven omdat deze doorgaans pas vanaf augustus vast te stellen zijn.

Conclusie. De conclusies uit het eerdere onderzoek van de gemeente (2006) kunnen ook na dit aanvullende veldbezoek onderschreven worden. Het plangebied is niet van essentieel belang voor de grootoorvleermuis. Gewone dwergvleermuis en laatvlieger gebruiken het plangebied om te foerageren maar door de ruime beschikbaarheid van geschikte foerageergebieden in de directe omgeving, is het plangebied voor deze soorten niet van essentieel belang.

- In hoofdstuk 5 Milieu en landschap in paragraaf 5.3 vervalt in de eerste zin de tekst: 'en een dubbelbestemming "Waarde – archeologie";
 - In hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid paragraaf 7.1 vervalt de laatste zin en hiervoor komt in de plaats: 'Binnen deze overeenkomst is een locatie-eis opgenomen. Deze eis betreft het aanleggen en onderhouden van een goedwerkend afwateringssysteem. De plannen hiervoor dienen aan de gemeente te worden overgelegd en te worden goedgekeurd. Deze eis dient door de initiatiefnemer in een koopovereenkomst, middels een kettingbeding, te worden voortgezet.';
 - In hoofdstuk 8 Communicatie paragraaf de tekst onder 8.1. in zijn geheel vervangen door de volgende tekst: 'In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit bestemmingsplan relevante procedure en communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht. In paragraaf 8.2.1 wordt de laatste regel vervangen door de volgende tekst: 'Beide instanties hebben schriftelijk aangegeven tegen het plan geen bezwaar te hebben. De schriftelijke reacties zijn in hoofdstuk 9 als bijlage aan deze toelichting toegevoegd'. In lid 8.2.2 wordt de titel 'Zienswijzen' vervangen door de titel 'Inspraak' en de gehele tekst vervangen door de volgende tekst: 'Gelet op de proceduretijd en de omvang van het plan is voorliggend bestemmingsplan direct als ontwerp ter inzage gelegd en is geen inspraak gevoerd.'
2. In de regels behorende bij het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek, Schutsestraat de volgende wijzigingen aan te brengen:
- In artikel 1 Begrippen wordt in lid 1.2 het bestemmingsplannummer NL.IMRO.0758.BP200905100-2101 gewijzigd in NL.IMRO.0758.BP2009064004-0401, het begrip archeologische waarden in lid 1.7 vervalt, de leden 1.8 t/m 1.24 respectievelijk in de leden 1.7 t/m 1.23, als lid 1.24 het begrip lessenaarsdak wordt toegevoegd, als lid 1.25 het begrip mantelzorg is toegevoegd en de leden 1.25 t/m 1.30 respectievelijk worden vernummerd 1.26 t/m 1.31;
 - Artikel 2 Wijze van meten. Als lid 2.9 de meetwijze van een lessenaarsdak toegevoegd en lid 2.9 Ondergeschikte bouwdelen oud vernummerd naar 2.10;
 - In artikel 3 Wonen in lid 3.2.1 onder b. de tekst: 'de bouwgrenzen grenzend aan de aanduiding "bijgebouwen uitgesloten" mogen' wordt gewijzigd in 'de bouwgrenzen grenzend aan de aanduiding "bijgebouwen uitgesloten [-bg] mogen';
 - In artikel 3 Wonen komt de tekst onder 3.2.2 onder b te vervallen en wordt c vernummerd naar b en d. naar c;
 - In artikel 3 Wonen komt de tekst in lid 3.2.3 onder d te vervallen en wordt e vernummerd naar d.;
 - In artikel 3 Wonen is de tekst in lid 3.2.4 onder c: 'binnen de aanduiding "bijgebouwen uitgesloten" is de bouw van bijgebouwen niet toegestaan', gewijzigd in: 'ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen uitgesloten [-bg]" is de bouw van bijgebouwen niet toegestaan';
 - In artikel 3 Wonen is in lid 3.4 Ontheffing van de gebruiksregels onder a. de gehele tekst vervangen door: 'Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in: a. Artikel 5, onder a.3, voor het gebruik van bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit met dien verstande dat: 1. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning dient te zijn; 2. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving; 3. gelet op de ligging, omvang en uitoefening geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het woonmilieu; 4. het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse, zoals de noodzaak tot aanleg van extra parkeervoorzieningen in de openbare ruimte. b. In artikel 5, onder a.2, voor het gebruik en/of (ver)bouwen van een bijgebouw bij een bestaande woning als afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg, met dien verstande dat: 1. maximaal 60m² van het bijgebouw voor mantelzorg mag worden aangewend;



2. de zorgvraag afgeleid dient te kunnen worden uit een indicatie in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning en beperkt dient te blijven tot het verlenen van zorg aan familieleden;
3. de afhankelijke woonruimte niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
4. er geen strijd ontstaat met milieuregelgeving op het gebied van geluid en geur en geen belemmering ontstaan in het kader van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende bedrijven;
5. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte moet worden beëindigd.;
- De artikelen 4 Waarde – archeologie en 8 Algemene procedureregels komen te vervallen en in dit kader wordt artikel 5 vernummerd naar 4, 6 naar 5, 7 naar 6, 9 naar 7, 10 naar 8 en 11 naar 9;
3. Op de verbeelding behorende bij het plan is de situering van het bouwvlak gewijzigd in die zin dat het aan de oost en zuidzijde nu verder van de eigendomsgrenzen is gesitueerd;
4. Het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek, Schutsestraat, met inachtneming van het gestelde onder 1 t/m 3, vast te stellen;
5. Voor het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek, Schutsestraat geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 17 maart 2011

, voorzitter.

, griffier.

Uitspraken

ZAAKNUMMER 201106232/1/R3
DATUM VAN UITSPRAAK woensdag 11 april 2012
TEGEN de raad van de gemeente Breda
PROCEDURESOORT Eerste aanleg - enkelvoudig
RECHTSGEBIED Ruimtelijke-ordeningskamer -
Bestemmingsplannen
Noord-Brabant



201106232/1/R3.

Datum uitspraak: 11 april 2012

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Prinsenbeek, gemeente Breda,
2. [appellant sub 2], wonend te Prinsenbeek, gemeente Breda,

en

de raad van de gemeente Breda,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 17 maart 2011 heeft de raad het bestemmingsplan "Kom Prinsenbeek, Schutsestraat" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 6 juni 2011, en [appellant sub 2] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 7 juni 2011, beroep ingesteld. [appellant sub 1] heeft de gronden van haar beroep aangevuld bij brief van 4 juli 2011.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant sub 1], [appellant sub 2] en de raad hebben nadere stukken ingediend.

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

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 7 maart 2012, waar [appellant sub 1], bijgestaan door H.A.J. Krosse, [appellant sub 2] en de raad, vertegenwoordigd door A.J.J. Neele, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Met toepassing van artikel 8:64, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) heeft de Afdeling het onderzoek ter zitting geschorst teneinde de raad in de gelegenheid te stellen stukken in te dienen. Vervolgens zijn partijen in de gelegenheid gesteld daarop te reageren.

Met toepassing van artikel 8:64, vijfde lid, van de Awb is met toestemming van partijen een nadere zitting achterwege gelaten, waarna de Afdeling het onderzoek heeft gesloten.

2. Overwegingen

2.1. Het plan voorziet in de bouw van twee woningen op het perceel gelegen achter de [locatie 1]

(hierna: het perceel).

2.2. [appellant sub 1] betoogt dat bij de voorbereiding van het plan ten onrechte geen vooroverleg met de provincie Noord-Brabant heeft plaatsgevonden. De e-mail die in de plantoelichting als bijlage is opgenomen is verstuurd door de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (hierna: directie ROH) van de provincie Noord-Brabant en kan derhalve niet worden aangemerkt als verstuurd door of namens het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant.

2.2.1. Ingevolge artikel 3.1.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

2.2.2. Het betoog ten aanzien van het vooroverleg faalt, nu de reactie van de betrokken provinciale dienst dat het plan geen provinciale belangen raakt en in zoverre geen overleg noodzakelijk is, niet met zich brengt dat in strijd is gehandeld met artikel 3.1.1 van het Bro. Een reactie van het college van gedeputeerde staten is in deze bepaling niet vereist.

2.3. [appellant sub 1] voert aan dat onduidelijk is op basis van welke toezeggingen het plan tot stand is gekomen, wanneer deze toezeggingen zijn gedaan en hoe dit tot twee woningen heeft geleid. Volgens [appellant sub 1] heeft de raad aan die toezeggingen ten onrechte een doorslaggevende betekenis toegekend.

2.3.1. Blijkens de door de raad overgelegde brieven van 17 september 2004 en 13 april 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders naar aanleiding van een verzoek van [belanghebbende] toezeggingen gedaan dat het perceel onder voorwaarden met twee woningen bebouwd mocht worden. De raad is weliswaar niet gebonden aan toezeggingen van het college van burgemeester en wethouders, maar het is niet onredelijk, gelet op de belangen van [belanghebbende], dat hij daarmee bij de bestemming van het perceel blijkens het bestreden besluit rekening heeft gehouden. Dit betekent echter niet dat de raad, anders dan [appellant sub 1] stelt, dezelfde voorwaarden als het college van burgemeester en wethouders dient over te nemen. De raad heeft namelijk een grote mate van beleidsvrijheid bij het besluit omtrent het vaststellen van een bestemmingsplan. Bovendien was een planologische afweging over de in het plan voorziene woningbouw door de raad reeds in een eerder bestemmingsplan gemaakt. De stelling van [appellant sub 2] dat de afweging van de raad niet inzichtelijk is, onderschrijft de Afdeling gelet op het voorgaande niet.

Het betoog faalt.

2.4. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] betogen dat de raad ten onrechte het plan heeft vastgesteld, omdat het plan niet voorziet in een goede waterhuishouding. Niet gezegd kan worden dat thans aan de uitspraak van de Afdeling van 6 februari 2008, zaak nr. 200606492/1 is voldaan. Volgens [appellant sub 1] heeft de raad onvoldoende onderzoek gedaan naar de wateroverlast als gevolg van dit plan. In dat verband wijzen [appellant sub 1] en [appellant sub 2] erop dat zij nu al wateroverlast ondervinden door de hoger liggende aangrenzende bebouwing, omdat de huidige retentievijver niet volstaat. [appellant sub 1] voert aan dat de raad ten onrechte voorbij gaat aan de door het Waterschap Brabantse Delta gestelde voorwaarde dat behalve de retentievijver ook een greppel aan de randen van de percelen gegraven dient te worden. Verder voeren [appellant sub 1] en [appellant sub 2] aan dat de raad de verantwoordelijkheid voor een deugdelijk afwateringssysteem ten onrechte bij de eigenaar van het perceel dan wel diens rechtsopvolgers legt door de waterhuishouding in de exploitatieovereenkomst te regelen.

2.4.1. De raad stelt dat in het uitwerkingsplan "Neel-Oost" in verband met de waterhuishouding een retentievoorziening mogelijk is gemaakt, die het overtollige hemelwater uit de omgeving moet bergen. Deze retentievoorziening is inmiddels gerealiseerd. Verder stelt de raad dat [belanghebbende] (als eigenaar van het perceel) een verantwoordelijkheid heeft om voorzieningen te treffen om het overtollige hemelwater afkomend van zijn perceel af te voeren. Om die reden heeft de raad een verplichting daartoe vastgelegd in de met [belanghebbende]

gesloten exploitatieovereenkomst.

2.4.2. Bij besluit van 15 december 2005 heeft de raad het bestemmingsplan "Kom Prinsenbeek" vastgesteld, in welk plangebied ook het perceel lag. Het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant heeft bij besluit van 25 juli 2006 onder andere goedkeuring onthouden aan het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden uit te werken locatie a- WU(a)" wat betreft dit perceel, omdat de uitwerkingsregels geen regels bevatten voor waterberging. Daarbij heeft het college in aanmerking genomen dat in het verleden onvoldoende rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige situatie van het naastgelegen perceel [locatie 2] (thans [locatie 3]). De Afdeling heeft in de uitspraak van 6 februari 2008 de tegen het besluit van 25 juli 2006 ingestelde beroepen, wat betreft voornoemd plandeel, ongegrond verklaard.

2.4.3. De Afdeling stelt voorop dat de wateroverlast voor [appellant sub 1] en [appellant sub 2] als gevolg van bestaande omliggende bebouwing hier niet aan de orde is, doch dat uitsluitend ter beoordeling ligt of dit plan leidt tot een toename van wateroverlast.

Het waterschap heeft bij brief van 21 januari 2010 geoordeeld dat het verharde oppervlak in het plangebied niet zodanig toeneemt dat een afzonderlijke retentievoorziening vereist is. Wel dient rekening te worden gehouden met het lager gelegen perceel [locatie 2]. Zo dient het regenwater via een hemelwaterriool te worden afgevoerd naar de reeds aanwezige retentievijver en dient aan de randen van de lager gelegen percelen een greppel gegraven te worden. In de plantoelichting is een waterparagraaf opgenomen, waaruit naar voren komt dat het advies van het waterschap is overgenomen. Verder staat dat voorzieningen getroffen dienen te worden om wateroverlast bij de percelen [locatie 1] en [locatie 2] te voorkomen, waarbij onder andere gedacht kan worden aan greppels op de perceelsgrenzen.

Bij besluit van 19 juni 2007 heeft de raad het uitwerkingsplan "Neel-Oost" vastgesteld, waarin is voorzien in een retentievoorziening naast het perceel [locatie 2]. Vast staat dat de retentievijver inmiddels ter plaatse is gerealiseerd en ter zitting heeft de raad toegelicht dat het perceel en ook andere percelen daarop kunnen worden aangesloten. Verder bestaat het hele plangebied uit de bestemming "Wonen". Deze bestemming staat aan realisering van de benodigde greppel of een andere wijze van waterafvoer niet in de weg.

Nu de waterberging is onderzocht en de volgens het waterschap noodzakelijke voorzieningen om wateroverlast als gevolg van het plan voor omliggende percelen te voorkomen planologisch mogelijk worden gemaakt, heeft de raad bij de vaststelling van het plan voldoende rekening gehouden met de waterhuishoudkundige gevolgen van het plan voor de percelen [locatie 1] en [locatie 2]. Ten aanzien van het afwateringssysteem heeft het gemeentebestuur een verplichting daartoe vastgelegd in een exploitatieovereenkomst met de eigenaar van het perceel. De concrete wijze van afvoer is echter een uitvoeringskwestie die in deze procedure niet aan de orde kan komen.

Het betoog faalt.

2.5. Verder vrezen [appellant sub 1] en [appellant sub 2] voor aantasting van hun woon- en leefklimaat. Zij stellen dat de bouwhoogte ten onrechte afwijkt van die in de directe omgeving. De raad is eraan voorbij gegaan dat het hier een inbreidingslocatie betreft en dat de in de planregels toegestane bouwhoogte van 10 m voor hoofdgebouwen in combinatie met het toegestane lessenaarsdak voor woningen en de kort op de perceelsgrens toegelaten bijgebouwen ertoe zullen leiden dat er veel minder zonlicht zal zijn voor de woningen in de directe omgeving. [appellant sub 1] heeft in verband hiermee bezwaar tegen de situering van het bouwvlak. Mede door het verdwijnen van de waardevolle bomen ter plaatse vrezen [appellant sub 1] en [appellant sub 2] dat hun privacy zal worden aangetast en hun woningen in waarde zullen dalen. [appellant sub 2] vreest dat hij tegen een blinde muur zal moeten kijken.

2.5.1. De raad stelt dat de eigenaar van het perceel bepaalt hoeveel groen er zal verdwijnen. De enkele omstandigheid dat de groenvoorzieningen zullen verdwijnen en daarmee de privacy zal verminderen geeft volgens de raad geen aanleiding de ontwikkeling niet toe te staan.

2.5.2. De woningen van [appellant sub 1], aan de [locatie 1], en [appellant sub 2], aan de [locatie

2], staan blijkens de verbeelding op een afstand van respectievelijk 35 m ten noorden en 10 m ten westen van het bouwvlak. Het is aannemelijk dat verwezenlijking van het plan zal leiden tot enige aantasting van het woon- en leefklimaat. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] hebben echter niet aannemelijk gemaakt dat die aantasting als gevolg van de situering van het bouwvlak en de bouwhoogte dermate groot is dat de raad het plan niet in redelijkheid heeft kunnen vaststellen. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat weliswaar groen zal verdwijnen, maar dat er gezien de afstand tussen de woningen nog voldoende privacy zal zijn. Anders dan gesteld zijn de nu aanwezige bomen volgens de raad niet waardevol. Wat betreft de bouwhoogte van de te realiseren woningen wordt voorts overwogen dat de raad in redelijkheid heeft kunnen aansluiten bij de bestemmingsplannen voor een deel van de omliggende bebouwing en de omstandigheid dat een woning met twee bouwlagen en een kap tegenwoordig een bouwhoogte van circa 10 m kent. Voorts is de in het plan voorgeschreven bouwhoogte van 5 m voor bijgebouwen en de situering daarvan nabij de zijdelingse perceelsgrens in een stedelijke omgeving niet ongebruikelijk. Dat enkele woningen in de omgeving, waaronder ook de woningen van [appellant sub 1] en [appellant sub 2], lager zijn doet hieraan niet af. Ten aanzien van de bijgebouwen stelt de Afdeling vast dat ingevolge artikel 1, lid 1.24 van de planregels een lessenaarsdak alleen mogelijk is bij een woning, zodat de vrees dat bij de perceelsgrens een bijgebouw gebouwd mag worden met een lessenaarsdak ongegrond is. Gelet op de afstand tussen de woningen en het bouwvlak heeft de raad heeft zich voorts in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat verwacht mag worden dat voldoende zonlicht tot de woningen en de tuinen zal toetreden. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van woningen van [appellant sub 1] en [appellant sub 2] betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn.

De betogen falen.

2.6. In hetgeen [appellant sub 1] en [appellant sub 2] hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. De beroepen zijn ongegrond.

2.7. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. M.A.A. Mondt-Schouten, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. M.F.N. Pikart-van den Berg, ambtenaar van staat.

w.g. Mondt-Schouten w.g. Pikart-van den Berg
lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 11 april 2012

429-661.