

HOOFDSTUK 8 Communicatie

8.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de te volgen wettelijke procedure voor het bestemmingsplan vastgelegd. Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is samen met de begeleidingsgroep Brabantpark een gebiedsvisie opgesteld (paragraaf 8.2). Deze brede gebiedsvisie is de basis geweest voor dit bestemmingsplan. Allereerst is een concept-ontwerpbestemmingsplan opgesteld. In dat stadium vindt het wettelijke vooroverleg plaats met instanties als waterschap, diensten van het Rijk en provincie. Ook wordt in deze fase het bestemmingsplan besproken met de wijkraad Brabantpark (paragraaf 8.3.1). Indien dit traject is afgerond, start de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan (paragraaf 8.3.2 en 8.3.3).

8.2 Gebiedsvisie Brabantpark

De wijkraad Brabantpark heeft haar zorg uitgesproken over de verschillende inbreidingen en de gevolgen daarvan. Ook vraagt zij aandacht voor de leefbaarheid in bepaalde delen van de wijk, en voor het daadwerkelijk verbinden van de verschillende culturen die Brabantpark rijk is.

De gemeente Breda heeft samen met een begeleidingsgroep gewerkt aan een integrale gebiedsvisie voor de komende 10 jaar.

In de gebiedsvisie zijn aan de hand van een analyse van de bestaande situatie, het geldende beleidskader en de wensen en ideeën van de begeleidingsgroep en bewoners, uitgangspunten op verschillende beleidsterreinen geformuleerd. Deze visie heeft als basis gediend voor het op te stellen bestemmingsplan en voor toekomstige ontwikkelingen die nu nog niet voorzien zijn en niet in het bestemmingsplan verankerd (kunnen) worden.

8.3 Procedure

8.3.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is onderhavig concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, 's-Hertogenbosch;
2. Waterschap Brabantse Delta, Breda;
3. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-Inspectie Regio Zuid, Eindhoven;
4. N.V. Nederlandse Gasunie, Waddinxveen;
5. Brabant Water, Breda;
6. Brabantse Milieufederatie, Tilburg;
7. Brandweer Midden en West-Brabant, Pro-actie en Preventie, Tilburg;
8. Kamer van Koophandel West-Brabant, Breda;
9. KPN Operations Vaste Net, Apeldoorn;
10. Enexis, 's-Hertogenbosch;
11. Ziggo, Den Haag;
12. Intergas N.V., Oosterhout;
13. NS Commercie, bedrijfs- en productontwikkeling, Utrecht;
14. Prorail, infraprojecten, Eindhoven;
15. Wijkraad Brabantpark.

De instanties hebben tot half februari 2011 de gelegenheid gekregen om een reactie te geven. Op 2 februari 2011 is door de Kamer van Koophandel een bijeenkomst georganiseerd voor alle ondernemers in het plangebied. Tevens heeft op 26 januari 2011 een overleg plaatsgevonden met de wijkraad Brabantpark.

De instanties genoemd onder 1, 2, 3, 7, 8, 10, 12 en 15 hebben een reactie gegeven op onderhavig bestemmingsplan. De instanties genoemd onder 1, 3, 10 en 12 hebben schriftelijk aangegeven dat zij geen op- en aanmerkingen hebben of geen belang hebben in het gebied. De overige instanties hebben wel inhoudelijk gereageerd (de instanties genoemd onder 2, 7, 8 en 15). De reacties van deze instanties zijn in deze paragraaf samengevat en beantwoord. Naar aanleiding van de bijeenkomst op 2 februari 2011 van de Kamer van Koophandel is een aantal individuele reacties binnengekomen van ondernemers in het plangebied. Deze reacties zullen eveneens in deze paragraaf beschreven worden.

Vooroverleg instanties

De reacties van het waterschap, brandweer, Kamer van Koophandel en de wijkraad zijn hieronder samengevat en beantwoord. De uitkomsten van het overleg zijn, waar dat is aangegeven, verwerkt in het bestemmingsplan.

Waterschap Brabantse Delta

- Toelichting

Verzocht wordt aandacht te schenken in de waterparagraaf aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC niet te gebruiken. Deze stoffen hebben een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Beantwoording:

In paragraaf [5.3](#) van de toelichting wordt de gevraagde zinsnede opgenomen.

- Planregels

1. Verzocht wordt binnen de bestemming 'Natuur' de functie 'waterkering, inclusief beschermingszone' op te nemen.
2. Verzocht wordt binnen de bestemmingen 'Verkeer', 'Maatschappelijk', 'Groen' en 'Wonen' tevens de functie 'waterkering, inclusief beschermingszone' aan te geven, omdat de beschermingszone een strook beslaat van 5 meter.
3. Verzocht de bestemming 'Waterberging' op te nemen, gelet op het waterbergingsgebied ter hoogte van het Hooghoutpark.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie:

Op de verbeelding en de planregels is de dubbelbestemming 'Waterstaat' opgenomen ter bescherming van de belangen van het waterschap. Gronden waaraan deze dubbelbestemming is toegekend zijn mede bestemd voor waterberging, waterkeringen en waterlopen met een waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie.

- Verbeelding

Verzocht wordt op de verbeelding het waterbergingsgebied ter hoogte van het Hooghoutpark als zodanig te bestemmen op de verbeelding.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie. Op de verbeelding is aan de betreffende gronden de dubbelbestemming 'Waterstaat' toegekend.

Brandweer Midden en West Brabant

- Secundaire bluswatervoorziening

De brandweer adviseert financiën te reserveren om minimaal 2 geboorde putten aan te brengen. De locaties dienen in overleg met de brandweer afgestemd te worden.

Beantwoording:

In het bestemmingsplan worden geen bouwplannen mogelijk gemaakt, waarbij in het kader van afdeling 6.4 Wro (grondexploitatie) kosten verhaald kunnen en moeten worden. Het aanbrengen van de geboorde putten heeft dus geen relatie met onderhavig bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- Plan van aanpak risicocommunicatie

Geadviseerd wordt met deskundigen een plan van aanpak te maken om risicocommunicatie rondom LPG tankstations en andere risicovolle situaties met de burgers in het invloedsgebied vorm te geven.

Beantwoording:

In het Convenant LPG-autogas dat op 22 juni 2005 is afgesloten tussen het ministerie van VROM en de LPG-sector is opgenomen dat de LPG-sector de resterende knelpunten op het gebied van zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico zal oplossen. Het LPG-autogas convenant is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen VROM en de LPG-branche. Bestuursrechtelijk biedt het geen enkele wettelijke grond over te gaan tot het saneren van de LPG-activiteiten.

In haar beleidsvisie externe veiligheid heeft de gemeente Breda met betrekking tot bestaande LPG tankstations in woongebieden het volgende opgenomen:

Woongebieden: Risico's uitsluiten en beperken

Onder woongebieden zijn niet alleen woonfuncties bedoeld, maar ook ondersteunende functies om een gebied bewoonbaar te maken, zoals winkels en maatschappelijke voorzieningen. Het woongebied behelst al de stedelijke gebieden buiten de bedrijventerreinen en stroomgebieden om. In dit woongebied is een aantal LPG tankstations gelegen. Aangezien het woongebied leefbaar moet blijven is het voor dit gebied van belang de risico's zoveel mogelijk uit te sluiten dan wel te beperken.

In het woongebied geen nieuwe risicobronnen toestaan

Binnen de woongebieden van Breda zijn nieuwe Bevi-inrichtingen, waaronder dus ook LPG-tankstations, uitgesloten. Dit dient als zodanig opgepakt te worden in de relevante bestemmingsplannen. Voor de vestiging van nieuwe LPG-tankstations voert de gemeente een locatiebeleid dat gericht is op het weren van nieuwe LPG-tankstations op locaties waar knelpunten met de omgeving kunnen ontstaan, zoals woonbuurten.

Terughoudendheid met ontwikkelingen binnen invloedsgebied LPG-tankstations

In Breda liggen enkele LPG-tankstations, waarbij het risico reeds rond of boven de oriënterende waarde van het groepsrisico ligt. Door bij deze LPG-tankstations geen nieuwe ontwikkelingen toe te staan binnen het zogenaamde invloedsgebied, wordt de risicosituatie daar bevroren, totdat eventuele bronmaatregelen, conform het LPG-convenant, de aanwezige risico's verlagen en nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken.

Het bestemmingsplan is een consoliderend plan; binnen het plangebied ligt één LPG-tankstation. Binnen het plan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waardoor het groepsrisico zal toenemen. Bovendien worden, door de maatregelen te nemen zoals hierboven zijn omschreven, de risico's zoveel als mogelijk uitgesloten dan wel beperkt.

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Kamer van Koophandel

- Hero-terrein

Verzocht wordt het zogeheten 'Hero-terrein' zodanig te bestemmen dat deze locatie gebruikt kan worden als woon-werkgebied.

Beantwoording:

In paragraaf 2.4 van de toelichting staat een en ander beschreven over het Hero-terrein. Hierin is aangegeven dat dit gebied, conform de vastgestelde nota 'Koers gezet' (zie ook paragraaf 3.4.2), tot 2020 niet voor herontwikkeling van woningbouw in aanmerking komt. Er is daarom gekozen om de vigerende regeling op te nemen. Dit is eveneens in overeenstemming met het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Bedrijventerrein, waarin dit gebied is aangegeven als te behouden bedrijventerrein. Mochten zich voor 2020 andere ontwikkelingen voordoen waarbij het gebied voor andere functies dan bedrijvigheid in aanmerking komt, dan zal hiervoor een aparte (juridische) procedure opgestart worden.

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

De vestiging van een aan huis verbonden beroep of bedrijf is voor de bijgebouwen gekoppeld aan een omgevingsvergunning. Verzocht wordt de koppeling met de omgevingsvergunning te schrappen, zodat het gemakkelijker wordt een bedrijf aan huis te starten.

Beantwoording:

De afwijking van de gebruiksregels voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten in bijgebouwen is opgenomen om te kunnen toetsen of een dergelijke activiteit qua aard, omvang en uitstraling, niet leidt tot een onevenredige aantasting van de woonomgeving en tevens geen overlast veroorzaakt met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking en parkeren. Zonder afwijking is deze toets vooraf niet mogelijk. Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- **Bebouwingspercentage**

Verzocht wordt één bebouwingspercentage voor alle bestemmingen op te nemen op de verbeelding. Voorgesteld wordt een bebouwingspercentage van 75%.

Beantwoording:

De opgenomen bebouwingspercentages zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Voor elke locatie is opnieuw afgewogen of deze percentages voldoen. Geconcludeerd is dat voor bedrijfslocaties tussen de woonbebouwing een percentage van 60% voldoende is, gelijk aan het maximale bebouwingspercentage voor aaneengebouwde woningen (tenzij reeds een hoger percentage aan bebouwing aanwezig is). Voor het bedrijventerrein, gelegen aan het spoor, is een ruimer percentage, zijnde 75%, aanvaardbaar.

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Via de Kamer van Koophandel is tevens een aantal reacties binnengekomen van ondernemers in het plangebied. Deze reacties worden hieronder samengevat en van reactie voorzien.

Boom&Bloem

Verzocht wordt de maximale bouwhoogte aan te geven voor het betreffende perceel.

Beantwoording:

In het concept-ontwerpbestemmingsplan is een maximale bouwhoogte opgenomen van 4 meter; dit komt overeen met de feitelijke situatie. Aangezien het vigerende bestemmingsplan "Brabantpark" echter een maximale bouwhoogte van 6 meter toestaat, zal de maximale bouwhoogte op de verbeelding worden gewijzigd van 4 naar 6 meter.

Eska products

Verzocht wordt 2 punten aan te passen met betrekking tot de adressen Mgr. Leijtenstraat 38, 40 en 42. Deze locaties zijn bestemd als 'Centrum':

1. De oostelijke strook van het perceel Mgr. Leijtenstraat 40 is bestemd als 'Verkeer'. Verzocht wordt dit te wijzigen naar 'Centrum'.
2. De maximale bouwhoogte voor deze percelen bedraagt 9 meter. Verzocht wordt de bouwhoogte te verhogen naar 14 meter.

Beantwoording:

Ad 1.

De oostelijke strook wordt bestemd als 'Centrum'.

Ad 2.

De vigerende regeling geeft een hoogte van maximaal 9 meter aan. Binnen de bestemming 'Centrum; zijn de toegestane functies, met uitzondering van wonen, uitsluitend op de begane grond toegestaan. In het kader van de stedelijke programmering, vastgelegd in de vastgestelde nota 'Koers gezet', is het niet wenselijk om extra woningen toe te staan, in dit geval op de verdiepingen. Woningvermeerdering is in de planregels uitgesloten. Om die reden wordt geen hogere hoogte opgenomen. Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

F. Graumans en Geelders Vastgoed

Met betrekking tot de adressen Wilhelminasingel 40a, 42, 44 en 46 wordt het volgende opgemerkt:

1. Het winkelpand aan de Wilhelminasingel 46 (Verfkonink) en het achterliggende parkeerterrein en de ontsluitingsweg naar de Wilhelminasingel dienen geheel als 'Detailhandel' bestemd te worden en niet als 'Wonen'.
2. Op de adressen Wilhelminasingel 40a, 42, 44 en 46 wordt op de verdiepingen gewoond. Verzocht wordt 'wonen op de verdieping' toe te staan.

3. Verzocht wordt een herontwikkeling van de gronden ten behoeve van commerciële ruimten (detailhandel/dienstverlening) in combinatie met wonen mogelijk te maken. Het betreft aan de singel commerciële ruimten op de begane grond met woningen op de verdiepingen en op het binnenterrein grondgebonden woningen. Verzocht wordt derhalve deze herontwikkeling rechtstreeks mogelijk te maken in het bestemmingsplan danwel via een wijzigingsbevoegdheid.

Beantwoording:

Ad 1.

Het betreffende pand en het achterliggende parkeerterrein en de ontsluitingsweg worden als 'Detailhandel' bestemd.

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Ad 2.

Op de genoemde adressen, met uitzondering van Wilhelminasingel 44, is inderdaad sprake van wonen boven de panden. Het huidige gebruik, met uitzondering van Wilhelminasingel 44, wordt in het nieuwe bestemmingsplan eveneens toegestaan.

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Ad 3.

Om een tweetal redenen (programmatisch en stedenbouwkundig) wordt in onderhavig bestemmingsplan de voor ogen zijnde herontwikkeling niet opgenomen middels een directe bouwtitel of wijzigingsbevoegdheid.

a. Programmatisch:

In paragraaf 3.4.2 van de toelichting is de problematiek van de stedelijke programmering beschreven. De door de raad vastgestelde nota 'Koers gezet' is hierbij leidend. In overeenstemming met Koers gezet is woningvermeerdering in het plangebied uitgesloten. Bij nieuwe ontwikkelingslocaties wordt kritisch gekeken of wel ontwikkeld moet en kan worden en zo ja, met hoeveel woningen en welk woningtype. Een toevoeging van woningen zal gepaard moeten gaan met een kwalitatieve verbetering van de locatie én met het niet-realiseren van woningbouw elders. Op dit moment zijn er echter meer woningbouwplannen in voorbereiding dan het maximum aantal woningen dat Breda mag bouwen tot 2020. Programmatisch gezien is deze herontwikkeling dus niet wenselijk.

b. Stedenbouwkundig:

Bovendien is het stedenbouwkundig niet wenselijk om woningen op binnenterreinen te bouwen. Om het bouwen op binnenterreinen tegen te gaan, is juist het voorbereidingsbesluit genomen dat ook op deze gronden van toepassing is. Het bebouwen van binnenterreinen is stedenbouwkundig onwenselijk, omdat de gemeente Breda van mening is dat woningen georiënteerd moeten zijn op de straatzijde. Bovendien speelt het woongenot op aangelegene percelen een rol: door de functie wonen in de achtertuin treden belemmeringen op voor de burens.

De herontwikkeling naar commerciële ruimten aan de singel is wel mogelijk op basis van het nieuwe bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Wijkraad Brabantpark

Op 26 januari 2011 heeft vooroverleg plaatsgevonden met de wijkraad Brabantpark. De uitgangspunten van het plan zijn toegelicht en het plan is per pagina doorgenomen. Daarna heeft de wijkraad schriftelijk een reactie op het bestemmingsplan gegeven. De wijkraad geeft aan dat de volgende punten aanpassing behoeven van het bestemmingsplan:

- Toelichting

De wijkraad vindt dat de Gebiedsvisie Brabantpark te weinig terugkomt in de toelichting van het bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan is tot grote teleurstelling van de wijkraad een conserverend plan.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan is inderdaad een overwegend conserverend plan, zoals in de diverse hoofdstukken van het bestemmingsplan wordt verwoord. Uitgangspunt is de huidige situatie. Daarbij geldt dat ontwikkelingen vrij concreet moeten zijn, willen deze in een bestemmingsplan opgenomen worden. In hoofdstuk 5 van de Gebiedsvisie Brabantpark zijn de mogelijke toekomstige ontwikkelingen beschreven. Ook is daarbij aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan in het bestemmingsplan. De

ontwikkelingen zijn overeenkomstig het genoemde in hoofdstuk 5 van de gebiedsvisie opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- Ontbreken van een brede school

De wijkraad ziet graag dat de wenselijkheid van een brede school wordt opgenomen in de toelichting en dat concrete locaties benoemd worden in regels en op plankaart.

Beantwoording:

In paragraaf [2.3](#) van de toelichting is de wenselijkheid van een brede school opgenomen. Op gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Gemengd' zijn maatschappelijke voorzieningen mogelijk., bijvoorbeeld een nieuwe school. Op gronden met een andere bestemming dan 'Maatschappelijk' en 'Gemengd' zijn maatschappelijke voorzieningen niet direct mogelijk.. Er is op dit moment ook geen haalbaarheidsonderzoek of locatiestudie aanwezig, die aangeeft welke locatie geschikt en haalbaar is. Er kunnen op dit moment dus geen concrete locaties vastgelegd en gemotiveerd worden, omdat deze locaties momenteel niet onderzocht zijn. Eerst zal de haalbaarheid ervan onderzocht moeten worden, alvorens concrete locaties naar voren komen. Een haalbaarheidsonderzoek staat los van onderhavig bestemmingsplan. Uitgangspunt 17 uit de Gebiedsvisie geeft wel aan dat zodra een geschikte locatie gevonden is, deze ontwikkeling mogelijk gemaakt moet worden, indien nodig middels een herziening van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- Ontbreken van een AHOED

De wijkraad ziet graag dat de wenselijkheid van een AHOED wordt opgenomen in de toelichting en dat concrete locaties benoemd worden in regels en op plankaart.

Beantwoording:

De huidige huisarts- en tandartspraktijk op de hoek Mgr. Leijtenstraat / Barnsteenstraat heeft plannen om uit te breiden tot een gezondheidscentrum (zie ook paragraaf [2.3.5](#) en [2.4](#) Op één locatie worden verschillende (para)medische voorzieningen geclusterd. De beoogde uitbreiding is passend binnen het vigerende bestemmingsplan en wordt ook mogelijk gemaakt binnen onderhavig bestemmingsplan. De apotheek aan de Mgr. Leijtenstraat 40 zal op de huidige locatie blijven. De locatie is centraal gelegen in de wijk en mede om die reden is de uitbreiding een goede aanvulling op het huidige voorzieningenniveau in Brabantpark.

In de toelichting van het bestemmingsplan is de uitbreiding beschreven.

- Brabantplein

De uitspraken over het Brabantplein in de gebiedsvisie zijn niet opgenomen in de toelichting. Gevraagd wordt Brabantplein en de mogelijke toekomst beter op te nemen.

Beantwoording:

De uitgangspunten voor het bestemmingsplan, zoals genoemd in hoofdstuk 6 van de gebiedsvisie, waren geheel overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 van de gebiedsvisie zijn uitgangspunten opgenomen die niet in een bestemmingsplan juridisch geregeld kunnen worden. Voor de volledigheid is wel paragraaf [2.3.3](#) van de toelichting waar nodig aangevuld met het genoemde uit hoofdstuk 7 van de gebiedsvisie.

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- Driesprong

De gevolgen van de inbreiding in de Driesprong zijn niet opgenomen in de toelichting. De wijkraad wil graag de Driesprong benoemd hebben, evenals de effecten.

Beantwoording:

In paragraaf [2.4](#) van de toelichting is de herontwikkeling van de Driesprong beschreven.

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- Kaarten gebiedsvisie

De wijkraad vraagt om de kaartbeelden uit de gebiedsvisie in de toelichting op te nemen en de uitwerking hiervan duidelijk in de toelichting, regels en verbeelding op te nemen. De panden op de Koesterkaart hebben bijvoorbeeld geen aparte bestemming.

Beantwoording:

De panden op de Koesterkaart hebben inderdaad geen aparte bestemming, omdat de Koesterkaart geen formele status heeft. Bovendien worden panden met een monumentenstatus niet in een bestemmingsplan beschermd. De Monumentenwet is hiervoor het wettelijke kader en biedt hiervoor meer dan voldoende bescherming. De overige kaartbeelden (o.a. groenstructuurkaart en functionele structuur) waren reeds in de toelichting opgenomen.

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- Wijzigingsbevoegdheid GSM-mast (artikel 22)

De wijkraad vraagt om het verwijderen van artikel 22 omdat de noodzaak niet gevonden wordt.

Beantwoording:

Vanwege flexibiliteit is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om binnen iedere bestemming een GSM-mast te kunnen plaatsen. Als er daadwerkelijk een locatie aan de orde is, wordt uiteraard afgewogen of de GSM-mast wel past op deze locatie. Het is een bevoegdheid waarbij het college kan afwegen of ze hier wel of geen medewerking aan verleend. Bovendien kan iedereen zienswijzen indienen in het kader van de procedure van een wijzigingsplan. In elk bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor GSM-masten; in dit bestemmingsplan wordt geen uitzondering gemaakt.

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- Bestemming 'Wonen'

In de bestemming 'Wonen' is niet opgenomen dat elk woonhuis slechts bestemd is voor één huishouden. Gevraagd wordt in de bestemming 'Wonen' op te nemen dat slechts één huishouden per woning is toegestaan en het begrip huishouden opnemen.

Beantwoording:

In de algemene gebruiksregels (artikel 21) is opgenomen dat onder strijdig gebruik in ieder geval het gebruik van een woning voor kamerverhuur wordt verstaan. Het begrip 'kamerverhuur' is gedefinieerd en in artikel 1 opgenomen. Hiermee is geregeld dat in een woning slechts 1 huishouden is toegestaan. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- 'Centrum' en 'Gemengd'

Bedrijven in de milieucategorie 2 zijn in de bestemming 'Centrum' en 'Gemengd' onwenselijk. Ook wordt een maximale goot- en bouwhoogte gemist bij de bestemming 'Gemengd' wanneer deze niet is te zien op de verbeelding.

Beantwoording:

- Bedrijvigheid in de milieucategorie 1 en 2 is van dien aard dat de hinder, bijvoorbeeld qua geluid en geur in te passen is in de woonomgeving. Het betreft hier dus bedrijven die weinig hinder met zich meebrengen voor de omliggende woningen. Om die reden zijn ze toegestaan binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd'. Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- Abusievelijk ontbreekt soms een goot- en of bouwhoogte op de verbeelding bij de bestemming 'Gemengd'. Dit is op de verbeelding aangepast. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- 'Maatschappelijk'

De bestemming 'Maatschappelijk' laat te veel toe binnen de doeleinden. Gevraagd wordt om een nadere aanduiding 'zorg' op te nemen, omdat het realiseren van een zorgcomplex niet per definitie mogelijk moet zijn binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.

Beantwoording:

Vanwege de uitwisselbaarheid van verschillende maatschappelijke voorzieningen is gekozen om ook zorgfuncties binnen de bestemming 'Maatschappelijk' toe te staan. Bepaalde zorgfuncties genereren vergelijkbare verkeersstromen als een onderwijsfunctie. Bij nieuwe zorgfuncties moet voldaan worden aan de parkeernorm.

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- Plan Koraalstraat 64

Het bouwvlak van het nieuwe kantoor is niet conform de verleende vrijstelling. Gevraagd wordt het bouwvlak aan te passen aan de vrijstelling.

Bovendien is voor het kantoor tegenover de Agaatstraat geen vrijstelling/ontheffing verleend. Gevraagd wordt de bestemming 'Kantoor' te verwijderen.

Beantwoording:

Het bouwvlak van het nieuwe kantoor wordt aangepast aan de verleende vrijstelling.

Voor het mogelijke kantoor tegenover de Agaatstraat is inderdaad geen vrijstelling/ontheffing verleend. De grond is van de gemeente en omdat er destijds geen kandidaat was voor koop is de procedure voor vrijstelling/ontheffing niet afgerond. Gesteld werd dat te zijner tijd, als een kandidaat zich meldt, de juiste procedure gevoerd zou worden en er was geen noodzaak een procedure alleen speciaal voor de locatie te voeren. Momenteel wordt een bestemmingsplan voor de hele wijk gemaakt waarin de toekomstige ontwikkelingen worden meegenomen. Het kantoor wordt nu direct opgenomen in het bestemmingsplan zodat als een kandidaat zich meldt voor deze locatie niet apart een procedure wordt doorlopen, maar deze reeds opgenomen is in dit bestemmingsplan.

Tevens wordt gevraagd de bestemming 'kantoor' te verwijderen. Vanwege bovenstaande wordt de functie 'kantoor' niet verwijderd. Wel worden aan de locatie functies toegestaan die op basis van het vigerende plan mogelijk worden, zodat niet uitsluitend een kantoor mogelijk is. De vigerende functies blijven gelden en worden omgezet naar de huidige bestemmingsbenamingen.

- Hoogte wooncomplexen

Gevraagd wordt de appartementencomplexen wat betreft de maximale hoogten conform de huidige situatie te bestemmen en nieuwe appartementen niet mogelijk te maken.

Beantwoording:

Het is juist dat voor een aantal complexen de hoogte nog niet was opgenomen. Dit is nu aangepast op de verbeelding. Het is echter niet zo dat nieuwe appartementen mogelijk waren, omdat in elke bestemming waar wonen is toegestaan een regel is opgenomen dat het aantal woningen niet vermeerderd mag worden. Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- Hoogte garageboxen

Onder andere langs het Hooghout staan garageboxen met een kap. De maximale bouwhoogte van 3 meter zoals opgenomen in het bestemmingsplan klopt voor deze garageboxen niet. Gevraagd wordt conform de huidige situatie te bestemmen.

Beantwoording:

Het is juist dat er garageboxen met een kap aanwezig zijn. De bijbehorende hoogte wordt voor deze garageboxen aangepast. De verbeelding is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- Bouwhoogte NHTV

Gevraagd wordt de huidige werkelijke bouwhoogte van de NHTV te bestemmen in plaats van de toegestane 21 meter.

Beantwoording:

De huidige hoogte, circa 12 meter, is opgenomen. De verbeelding is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- Bedrijventerrein Hero en Goeseelstraat

Op beide terreinen zijn bedrijven in categorie 2 en 3 toegestaan. De wijkraad geeft aan dat echter geen rekening is gehouden met de afstand tot de bestaande woningen en vraagt daarom een zonering aan te brengen.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie: in de planregels en op de verbeelding is een zonering aangebracht. Paragraaf [5.5](#) van de toelichting is tevens aangepast.

- Bedrijvigheid Teteringsedijk

Aan de zuidzijde van de Teteringsedijk ontbreken enkele bedrijven in het bestemmingsplan. Gevraagd wordt deze positief te bestemmen.

Beantwoording:

De bestaande bedrijven worden positief bestemd. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- Monumentenstatus ROC en klooster

Het ROC aan de singel en het klooster hebben onterecht niet de monumentale status in het bestemmingsplan. Gevraagd wordt deze toe te voegen.

Beantwoording:

Panden met een monumentenstatus worden niet in een bestemmingsplan beschermd. De Monumentenwet is hiervoor het wettelijke kader en biedt hiervoor de bescherming. Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- Revalidatiecentrum

Gevraagd wordt de maximale hoogte voor de gronden van het revalidatiecentrum op te nemen.

Beantwoording:

Abusievelijk is geen bouwhoogte opgenomen voor een deel van het revalidatiecentrum. Dit is op de verbeelding aangepast. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- Ontbreken delen Brabantpark

Gevraagd wordt de sportvelden en de Nieuwe Inslag op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Beantwoording:

In de Gebiedsvisie Brabantpark (paragraaf 1.2) is aangegeven wat de plangrenzen zijn van de diverse bestemmingsplannen en visies. De sportvelden zijn opgenomen in het bestemmingsplan Heusdenhout (onherroepelijk op 16 februari 2011). De Nieuwe Inslag is voor een deel in onderhavig bestemmingsplan opgenomen en wordt voor een deel in bestemmingsplan Claudius Prinsenlaan opgenomen. De grenzen zijn zo logisch mogelijk gekozen en sluiten zoveel mogelijk aan bij bestaande (gebieds)visies. Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- Huisartsenpost

De huisartsenpraktijk op de hoek Teteringsedijk/Kapittelweg ontbreekt.

Beantwoording:

De huisartsenpraktijk is op de verbeelding opgenomen. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- Teteringsedijk

De herinrichting van de Teteringsedijk (wegversmalling en toevoeging groen) is niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Beantwoording:

Er zijn afspraken gemaakt in het kader van het bestemmingsplan Molenkwartier. Als eerste zullen aanpassingen aan de Teteringsedijk gedaan worden die nodig zijn voor de nieuwe woningen in Molenkwartier. Dit betekent een aantal plateaus op de plek waar de ontsluiting van Molenkwartier gelegen is en een herinrichting/versmalling van de noordzijde van de Teteringsedijk ter plaatse van Molenkwartier. Het overgrote deel van deze aanpassingen valt in het plangebied van het bestemmingsplan Molenkwartier, behalve een deel van de plateaus. In de bestemming 'Verkeer' die de Teteringsedijk heeft, zijn de plateaus direct mogelijk. Ook een eventuele groenaanplant en versmalling van de Teteringsedijk op termijn is direct in deze bestemming mogelijk. Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- Doornboslaan

Het gebied ten westen van de Doornboslaan behoort niet tot de wijk Brabantpark. Gevraagd wordt dit deel te verwijderen.

Beantwoording:

Heel het grondgebied van de gemeente Breda is verdeeld in nieuwe bestemmingsplangebieden. Breda streeft ernaar om op termijn zo min mogelijk gebiedsbestemmingsplannen te hebben. Het kan zijn dat wijken of buurten dan niet geheel overeenkomen met bestemmingsplangrenzen. Een plangrens is daarbij altijd discutabel, het gaat er echter om wat (juridisch) geregeld wordt. Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- Groen-Natuur

Onduidelijk is wanneer iets de bestemming Groen krijgt en wanneer Natuur. Gevraagd wordt heel het park Brabantpark te bestemmen als Natuur.

Beantwoording:

De bestemming 'Natuur' wordt toegekend aan gronden die bijvoorbeeld onderdeel zijn van de Ecologische Hoofdstructuur of een (gemeentelijke) ecologische verbindingzone, zoals de Molenleij en haar oevers. Het noordelijk deel van het Hooghoutpark is geen natuur, maar een park met een speel- en ontmoetingsfunctie, waarbij een 'Groen'-bestemming meer passend is. Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- Bomen

Gevraagd wordt de waardevolle, beschermde bomen te bestemmen.

Beantwoording:

De gemeente Breda heeft ervoor gekozen om bomen niet in een bestemmingsplan te regelen. Waardevolle, beschermde bomen worden door andere regelgeving beschermd. Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- Wonen boven apotheek

De wijkraad vraagt de woningen boven de apotheek positief te bestemmen.

Beantwoording:

De woningen boven de apotheek zijn positief bestemd. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- Lijst van bedrijfsactiviteiten

Gevraagd wordt de Lijst van Bedrijfsactiviteiten te herzien.

Beantwoording:

De lijst is herzien. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen die zijn aangebracht in het bestemmingsplan naar aanleiding van het vooroverleg, is ook een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Hieronder is een opsomming gegeven van de *meest relevante ambtshalve* aanpassingen in onderhavig bestemmingsplan ten opzichte van het concept-ontwerp:

Toelichting:

- Paragraaf [2.2.2](#) over verkeer is aangepast naar aanleiding van het overleg met de begeleidingsgroep.
- Paragraaf [2.3.2](#) over wonen is aangepast.
- In paragraaf [2.3.5](#) en [2.4](#) zijn de plannen voor uitbreiding van de huidige huisarts- en tandartspraktijk op de hoek Mgr. Leijtenstraat/Hooghout tot een gezondheidscentrum beschreven.
- In paragraaf [2.4](#) is de beschrijving over de ontwikkelingen aangepast aan de laatste stand van zaken.
- In paragraaf [2.4](#) is de ontwikkelingslocatie Teteringsedijk 196 verwijderd, aangezien hier de bouwvergunning in 2003 reeds verleend is. Locaties waar de bouwvergunning verleend is, ongeacht of al gebouwd is of niet, worden niet gezien als 'ontwikkelingslocaties'.
- Paragraaf [3.3.2](#) is aangepast, aangezien per 1 maart 2011 een integrale versie van de Verordening in werking is getreden.
- Paragraaf [5.4](#) is aangepast omwille van de leesbaarheid van de tekst.
- In paragraaf [5.6](#) is de tekst over 'railverkeer' toegevoegd aangezien deze abusievelijk ontbrak.

- i. Paragraaf [5.8](#) is aangepast aan de laatste stand van zaken omtrent de inrichtingen, de nieuwste wetgeving en omwille van de leesbaarheid. Ook is de tekst over de gasleiding die ten noorden van het plangebied is gelegen aangepast, aangezien deze in juni 2011 buiten gebruik wordt gesteld.
- j. Paragraaf [6.3](#) is aangepast naar aanleiding van wijzigingen in de planregels.
- k. Hoofdstuk [8](#) is aangevuld met de resultaten van het vooroverleg.

Planregels en verbeelding:

- a. De horecaderfinities in de begrippen en in de betreffende artikelen zijn gewijzigd, anticiperend op de aanpassing van het Horecabeleidsplan uit 2005 wat betreft het onderdeel 'horecacategorie indeling'. In paragraaf [2.3.4](#) van de toelichting is de wijziging toegelicht. Deze wijziging heeft ook gevolgen voor de benaming van de aanduidingen op de verbeelding.
- b. In de bestemming 'Bedrijf' is een bouwregel opgenomen waarbij is aangegeven dat binnen een bepaalde afstand van het vulpunt (afhankelijk van de jaarlijks vergunde lpg-doorzet) nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen van inrichtingen vooraf in het kader van externe veiligheid dienen te worden getoetst en te voldoen aan de plaatsgebonden en/of groepsgebonden risico's.
- c. Voor de kleinschalige (zelfstandige) kantoren en dienstverlening in de bedrijfsunits op bedrijventerrein Goeseelsstraat is een specifieke aanduiding 'kantoor' opgenomen.
- d. In de bestemming 'Gemengd' zijn aanduidingen opgenomen dat uitsluitend daar een bouwmarkt en een supermarkt aanwezig mag zijn. Het is beleidsmatig en ruimtelijk niet wenselijk dat binnen detailhandel een extra supermarkt en bouwmarkt mogelijk is.
- e. In de bestemming 'Gemengd' is een bouwregel opgenomen voor het bedrijf aan de Antiloostraat 79, waarbij is aangegeven dat binnen een bepaalde afstand nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen van inrichtingen vooraf in het kader van externe veiligheid dienen te worden getoetst en te voldoen aan de plaatsgebonden en/of groepsgebonden risico's.
- f. In de bestemming 'Gemengd' zijn twee extra afwijkingsmogelijkheden van de gebruiksregels opgenomen.
- g. In de bestemming 'Maatschappelijk' is toegevoegd dat woningvermeerdering niet mogelijk is.
- h. De aanwezige garageboxen zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer' in plaats van de bestemming 'Wonen'.
- i. In de bestemming 'Wonen' is de uitbreiding van de Roha-shop opgenomen in onderhavig bestemmingsplan door hiervoor (beperkte) afwijkende bouwregels op te nemen.
- j. In de bestemming 'Wonen' en op de verbeelding is een aanduiding 'maatschappelijk' opgenomen voor de aanwezige huis- en tandartsen die nog niet aangegeven waren.
- k. In de planregels en op de verbeelding is de bestemming 'Waarde-beschermd stadsgezicht' opgenomen voor de gebieden gelegen in het beschermd stadsgezicht.
- l. Op verschillende locaties in het plangebied was abusievelijk de toegestane goot- en/of bouwhoogte niet opgenomen. Dit is nu aangepast op de verbeelding.
- m. Op een aantal plekken in het plangebied zijn de bouwvlakken aangepast.
- n. De stadsverwarmingsleidingen zijn, middels de bestemming 'Leiding', op de verbeelding en in de planregels opgenomen.
- o. Op verschillende plekken in het plangebied waren specifieke functies aanwezig. Deze waren nog niet opgenomen in het concept-ontwerpbestemmingsplan. Dit is nu aangepast in de planregels en op de verbeelding.
- p. Het door het college vastgestelde wijzigingsplan 'Brabantpark, wijzigingsplan Teteringsdijk naast 46G' is opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

8.3.2 Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de tervisielegging heeft iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan of onderdelen kunnen inbrengen. Deze zienswijzen zijn beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. In een raadsvoorstel is de behandeling van de ingediende zienswijzen opgenomen. Het college zal de raad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

8.3.3 Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk.