



Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Brabantpark.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Brabantpark 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

Het bestemmingsplan Brabantpark voorziet in een nieuwe bestemmingsplanregeling voor de wijk Brabantpark. Het vigerende bestemmingsplan "Brabantpark" is ouder dan 10 jaar. Gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, waarin is bepaald dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar, is dit plan dus aan vernieuwing toe. Het bestemmingsplan Brabantpark is in het kader van het actualiseringprogramma opgesteld conform de nieuwe wet- en regelgeving en de daarbij behorende standaardregels.

Het ontwerpbestemmingsplan Brabantpark heeft van 12 mei 2011 tot en met 22 juni 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zienswijzen ingekomen, welke in sommige gevallen tot aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid. Tevens is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan Brabantpark biedt een nieuwe planologische regeling voor de wijk Brabantpark. Het bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie in het gebied en de bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden.

Uitvoering van het besluit

Zie kop 'juridisch'.

Argumenten

- I. De huidige bestemmingsregeling is verouderd. Een nieuw actueel bestemmingsplan is noodzakelijk in het kader van de actualiseringsplicht voor bestemmingsplannen op grond van de Wro.
- II. Op grond van artikel 3.1 Wro is de gemeenteraad bevoegd het bestemmingsplan Brabantpark vast te stellen.
- III. Er zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn gedeeltelijk verwerkt in het bestemmingsplan. Er zijn zienswijzen ingediend door:

- 1 Bewonersvereniging Hoge Steenweg, Hoge Steenweg 53 te Breda;
- 2 J.P.M. den Teuling Teteringsedijk 27 te Breda, mede namens 17 andere omwonenden;
- 3 E. Kalle en I. Spapé, Teteringsedijk 96 te Breda;
- 4 M. Manjé, Ceresstraat 35 te Breda;
- 5 Dhr. L.W.H. Rijpert, Hoge Steenweg 17 te Breda;
- 6 M.H.A. van Dijk, Ceresstraat 24a te Breda;
- 7 A.D. Kramer, Hoge Steenweg 1 te Breda;
- 8 Fam. Bramer, Turkooishof 52 te Breda;
- 9 G.P.J.M. Boot, Agaatstraat 37b te Breda;
- 10 B.J. Straver, Agaatstraat 57 te Breda;
- 11 G.G. Brondijk, Agaatstraat 45 te Breda;
- 12 H.M. Stolp, Agaatstraat 49 te Breda;
- 13 M. den Hollander, Topaasstraat 65 te Breda;
- 14 D. Heeren en A. Heeren-Graus, Topaasstraat 26 te Breda;
- 15 A.P. van Gorkum en M.J.A. Pijpers, Agaatstraat 65 te Breda;



- 16 E. Havinga, Koraalstraat 7 te Breda;
- 17 E.L.J.M. Dorren, Koraalstraat 65 te Breda;
- 18 E. den Boer, Aquamarijnhof 4 te Breda;
- 19 N. Claassens en L. IJsseldijk, Koraalstraat 51 te Breda (niet-ontvankelijk);
- 20 R.J.I. Spijker, Koraalstraat 53 te Breda, (niet-ontvankelijk);
- 21 T. en W.A. Dielemans, Koraalstraat 57 te Breda (niet-ontvankelijk);
- 22 H. Hereijgers, Koraalstraat 61 te Breda (niet-ontvankelijk);
- 23 L. Verheijen, Koraalstraat 39 te Breda;
- 24 H.J.A. van Dijk en J.A. van Dijk-Helsdingen, Bisonstraat 22 te Breda;
- 25 M. Roelofs, Bisonstraat 12 te Breda;
- 26 J.E. Kramer en K.M. Beerling, Loopschansstraat 60 te Breda;
- 27 dhr./mw. Lammers-Van de Pas, Loopschansstraat 58 te Breda;
- 28 H. Schmidt, Loopschansstraat 66 te Breda;
- 29 Bewoners van de Loopschansstraat 70 te Breda;
- 30 J. Wolters, Loopschansstraat 72 te Breda;
- 31 L. Grootveld en R. Rodenburg, Loopschansstraat 74 te Breda;
- 32 A.A.J. Roks, Loopschansstraat 76 te Breda;
- 33 P. de Bruyn en S. Koole, Loopschansstraat 78 te Breda;
- 34 B. de Boer, Loopschansstraat 84 te Breda;
- 35 Bewoner van de Loopschansstraat 56 te Breda;
- 36 M.M. van de Lisdonk, Loopschansstraat 80 te Breda;
- 37 W.T.A.M. de Laat, Loopschansstraat 54 te Breda;
- 38 Bewoner van de Loopschansstraat 52 te Breda;
- 39 A. Rijk, Loopschansstraat 64 te Breda;
- 40 C.M.G.H. Beckers en L.H.A.M. Andriessen, Loopschansstraat 62 te Breda;
- 41 I. van Huizen en A.C.J. Antonissen, Dreef 99 te Meersel-Dreef (België);
- 42 J.A.M. Hermes, Wilhelminasingel 49a te Breda;
- 43 Rassers advocaten namens VOF het Scheepshuys, Teteringsedijk 196 te Breda;
- 44 Mw. R. Schrauwen-Damen namens Schrauwen Auto-Onderdelen-Service, Teteringsedijk 134 te Breda;
- 45 Mw. W.J.M. Egbers-Slemmer, Teteringsedijk 211 te Breda;
- 46 Rassers advocaten namens Thes Nederland NV, Bredaseweg 7 te Zundert;
- 47 Dhr. C. Hartjes namens het bestuur van Stichting het Bastion, Bastionstraat te Breda;
- 48 Dhr. G. Jongeneel, Teteringsedijk 166 te Breda;
- 49 Dhr. F.L.A. Rodenburg, Giraffestraat 17 te Breda;
- 50 J.P.M. den Teuling, Teteringsedijk 27 te Breda;
- 51 Wijkraad Brabantpark;
- 52 Waterschap Brabantse Delta;
- 53 NV Nederlandse Gasunie.

Alle zienswijzen, behalve nr. 19, nr. 20, nr. 21 en nr. 22, zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en ontvankelijk. De vier zienswijzen die niet-ontvankelijk zijn, zijn buiten de termijn waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend, binnengekomen, namelijk op respectievelijk 23, 24, 28 juni en 5 augustus 2011. Deze zienswijzen zijn daarom niet verder van een beoordeling voorzien. De inhoud van deze zienswijzen komt echter overeen met de andere zienswijzen over de Koraalstraat (nr. 9 t/m 18).

De 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 zijn geheel beoordeeld. Tevens is aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond is, alsmede of en hoe de zienswijze verwerkt is in het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Zienswijzen met betrekking tot horeca aan Hoge Steenweg (theehuis) en Teteringsedijk (Efebar)

1. Bewonersvereniging Hoge Steenweg

Samenvatting:

- a. Aan de Hoge Steenweg, naast nr. 48, is een bergruimte die gebruikt wordt voor het stallen van motorfietsen. Deze locatie is onterecht aangeduid als 'horeca categorie I'.



- b. Het theehuis aan de Hoge Steenweg 48 heeft geen horecaverunning en is ten onrechte aangeduid als 'horeca categorie 1'.
- c. Verzocht wordt de gronden aan de Teteringsedijk 35-37 geen horecabestemming te geven, maar de bestemming 'Winkel' en tot sluiting van de Efebar op deze locatie over te gaan.

Beoordeling:

- a. en b. *Momenteel is aan de Hoge Steenweg een theehuis gevestigd zonder drank- en horecaverunning. De huidige activiteiten zijn niet gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren (zie artikel 1, begrip 'horeca'). Het theehuis is daarom niet aan te merken als horeca in de zin van dit bestemmingsplan. De activiteiten zijn meer maatschappelijk gericht. Deze activiteiten passen binnen de bestemming 'Gemengd' waarin maatschappelijke voorzieningen mogelijk zijn. De aanduiding 'horeca van horecacategorie 1' wordt daarom voor deze locatie op de verbeelding verwijderd. Dit betekent dat ook de aanduiding vervalt voor de bergruimte. Daar blijft de bestemming 'Gemengd' van toepassing.*
- c. *De Efebar, die is gevestigd aan de Teteringsedijk 35-37, heeft in het vigerende bestemmingsplan "Hoge steenweg e.o." de bestemming "Bouwklasse G" op grond waarvan winkels, horeca en kantoren zijn toegestaan. Tevens heeft de Efebar een drank- en horecaverunning. Het gebruik van de Efebar is dus op basis van het bestemmingsplan legaal en dient derhalve positief bestemd te worden. In voorliggend bestemmingsplan zijn de betreffende gronden bestemd voor gemengd gebruik. Dit betekent dat bij vertrek, ook andere functies mogelijk zijn, zoals maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en kleinschalige bedrijvigheid.*

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond.

2. J.P.M. den Teuling, mede namens 17 andere omwonenden

Samenvatting:

- a. Door aan de Efebar aan de Teteringsedijk 35-37 de bestemming 'horeca categorie 1' toe te kennen, wordt deze horecalocatie onherroepelijk. Verzocht wordt de bestemming te wijzigen naar de bestemming "Wonen" of "Winkel" en vanwege de overlast en de onvolledigheid van vergunningen de Efebar te sluiten.
- b. Het theehuis aan de Hoge Steenweg 48 heeft geen horecaverunning. Onterecht is een horecabestemming aan dit theehuis toegekend.

Beoordeling:

Verwezen wordt naar de beoordeling onder 1.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond.

3. E. Kalle en I. Spapé

Samenvatting:

- a. Verzocht wordt geen horecabestemming aan het café aan de Teteringsedijk toe te kennen, omdat het café voor overlast zorgt. Tevens zou het café zonder vergunning zijn gerealiseerd.
- b. Verzocht wordt tevens geen horecabestemming toe te kennen aan het theehuis aan de Hoge Steenweg. Hierbij wordt aangevoerd, dat de activiteiten van het theehuis niet onder de begripsbepaling van 'horeca 1' vallen.
- c. Indieners van de zienswijze zijn het niet eens met het vervangen van de bestemming 'Gemengd' door een beperktere bestemming 'Wonen' voor hun pand aan de Teteringsedijk 96. Hierdoor is een kantoorfunctie alleen nog mogelijk in het kader van een aan huis gebonden beroep.
- d. De panden aan de Teteringsedijk 98 en 100 zijn omgebouwd van een gezinswoning tot studentenhuis. Het college is verzocht handhavend op te treden, omdat naar hun mening sprake was van een illegale bestemmingsverandering. Met het voorliggende bestemmingsplan worden de bestaande situaties gehandhaafd, dat wil zeggen dat een illegale situatie wordt gelegaliseerd.
- e. Verzocht wordt aan te geven hoe wordt omgegaan met fietsparkeernormen.

Beoordeling

- a. *Verwezen wordt naar de beoordeling onder 1.c.*
- b. *Verwezen wordt naar de beoordeling onder 1.a en b.*



- c. *Op basis van de zienswijze is, in lijn met de aanduiding aan de Teteringsedijk 90a, op de gronden aan de Teteringsedijk 96 ook de aanduiding 'dienstverlening' toegevoegd. Ter plaatse is wonen, dienstverlening en kantoor toegestaan conform het huidige gebruik.*
- d. *In het vigerende bestemmingsplan 'Brabantpark' is wonen op deze locatie toegestaan zonder beperkingen of voorwaarden (om die reden is ook het voorbereidingsbesluit genomen). Het gebruik van de woning voor kamerverhuur is niet expliciet uitgesloten en is dus mogelijk. Pas bij de bouwvoorschriften wordt het begrip 'woning' gebruikt en dit begrip is in artikel 1, lid 20 omschreven als "een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden". Indien een woning dus wordt verbouwd met een omgevingsvergunning tot een studentenhuus, kan dus sprake zijn van overtreding van de voorschriften uit het thans vigerende bestemmingsplan 'Brabantpark'. De procedure met betrekking tot het handhavingsverzoek staat los van voorliggende bestemmingsplanprocedure. In het voorliggende nieuwe bestemmingsplan is geregeld dat kamerverhuur niet meer is toegestaan. De woningen waar op basis van het vigerende bestemmingsplan "Brabantpark" legaal kamerverhuur plaatsvindt, wat betreft gebruik, vallen onder het overgangsrecht. Indien sprake is van illegaal gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, mag dat gebruik niet worden voortgezet (artikel 28). Dit geldt tevens voor illegale bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorheen geldende bestemmingsplan. In het kader van het verzoek om handhaving zal een besluit worden genomen of sprake is van legale of illegale kamerverhuur bij de panden Teteringsedijk 98 en 100 en of handhavend zal worden opgetreden.*
- e. *In de Nota Parkeer- en stallingsbeleid Breda staat dat op een aantal locaties in woongebieden buiten het stadshart nauwelijks fietsenstallingen aanwezig zijn. Dit is onder andere het geval bij een aantal woon- en winkelveorzieningen en dorpskernen. Ook buiten het stadshart wordt ingestoken op het plaatsen van beugels die voldoen aan het keurmerk FietsParKeur. De volgende criteria worden gehanteerd bij het al dan niet realiseren van nieuwe stallingsvoorzieningen:*
- *Voor nieuw te realiseren voorzieningen geldt dat deze moeten voorzien in de fietsparkeerbehoefte die door de voorzieningen wordt opgewekt. De normering moet voldoen aan de parkeernormering die in het Bouwbesluit voor de desbetreffende functie is opgenomen. De beugels moeten dus binnen het project gerealiseerd worden.*
 - *Voor bestaande voorzieningen geldt dat hier fietsbeugels geplaatst worden indien:*
 - *op basis van klachtenregistratie duidelijk is geworden dat er sprake is van parkeeroverlast van geparkeerde fietsen;*
 - *het kort geparkeerde fietsen betreft. Lang geparkeerde fietsen moeten gestald worden in een berging of op eigen terrein;*
 - *het gaat om (wijk)winkelcentra, kleine bedrijvigheid, wooncomplexen (uitsluitend bij hoogbouw of appartementen), recreatieve bestemmingen.*

In het Bouwbesluit van het Rijk is voor een aantal functies fietsparkeernormen opgenomen. Dat betekent dat een bouwvergunning alleen verstrekt mag worden indien aan deze normen wordt voldaan. Anders dan bij parkeernormen voor de auto, is het, door deze opname in het Bouwbesluit, niet mogelijk om als gemeente zelf fietsparkeernormen vast te stellen op basis waarvan de afgifte van een bouwvergunning voor nieuwe ontwikkelingen getoetst kan worden. Het Bouwbesluit gaat immers altijd boven de gemeentelijke bouwverordening. Voor woningen kan de gemeente echter wel zelf normen opleggen. Deze bedraagt twee per woning.

In een consoliderend bestemmingsplan is het niet gebruikelijk dat fietsparkeerplaatsen geregeld worden. Hiervoor bestaan thans geen normen voor in Breda, anders dan voor autoparkeerplaatsen. Het bestemmingsplan is bovendien niet het instrument dat gaat over de daadwerkelijk aanleg en inrichting van de openbare ruimte. Een concreet voorstel voor een locatie waar fietsparkeerplaatsen toegevoegd moeten worden, kan door aanvrager worden voorgelegd aan de zogenoemde 'inrichtingstafel'. Dit is een gemeentelijke werkgroep die initiatieven vanuit de stad die betrekking hebben op de openbare ruimte beoordeelt. De inrichtingstafel beoordeelt of het voorstel financieel, functioneel en ruimtelijk haalbaar en wenselijk is.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond.



Zienswijzen met betrekking tot plangebied Brouwmeesterstraat, Ceresstraat en Hoge Steenweg

4. M. Manjé

Samenvatting:

- a. Indiener van de zienswijze is het niet eens met het toevoegen van de Brouwmeesterstraat, Ceresstraat en Hoge Steenweg aan het plangebied van het bestemmingsplan Brabantpark. Hierbij wordt aangevoerd dat deze buurt ook door de gemeente tot het 'centrum', 'stationsbuurt' en 'drie hoefijzers' wordt gerekend. Verder wordt als westelijke begrenzing van het plangebied ook niet de Brouwmeesterstraat of Ceresstraat genoemd, maar wel de Teteringenstraat. Tot slot vallen de straten ook in paragraaf 2.2.3 (figuren 2.4 en 2.5) buiten het plangebied.
- b. Verzocht wordt geen bedrijvigheid meer toe te staan in het gebied ten noorden van de Teteringsedijk, aan de Brouwmeesterstraat, Ceresstraat en Hoge Steenweg. Gevreesd wordt voor aantasting van het woongenot indien de bestaande bedrijfspanden worden verhuurd of verkocht. Planologisch ligt het meer voor de hand als dit gebied ook voor woningbouw bestemd zou worden.

Beoordeling

- a. *De plangrens van onderhavig bestemmingsplan Brabantpark volgt de plangrens van bestemmingsplan Drie Hoefijzers, zuid. Dit bestemmingsplan is op 2 juni 2010 onherroepelijk geworden. In dit bestemmingsplan zijn de plangrenzen duidelijk aangegeven. Ook is in dit bestemmingsplan aangegeven waarom de Brouwmeesterstraat e.o. niet in dat bestemmingsplan is opgenomen: "het plangebied van dit bestemmingsplan "Drie Hoefijzers, zuid" komt grotendeels overeen met het terrein van de Brouwerij ten zuiden van de spoorlijn. Aangezien ook in de directe omgeving plaatselijk geen bestemmingsplan van kracht is, wordt ook dit binnen de plangrenzen getrokken." De gronden rond de Brouwmeesterstraat e.o. zijn daarbij nooit onderdeel geweest van de herontwikkelingsplannen (zoals ook opgenomen in de Structuurvisie Spoorzone 2005 en stedenbouwkundig plan Drie Hoefijzers). Bovendien geldt voor deze gronden wel een bestemmingsplan.*
Daarnaast is het zo dat de toekenning van bestemmingen aan gronden onafhankelijk is van de ligging in een bepaald bestemmingsplan. De gronden zouden eenzelfde bestemming hebben gekregen in ieder ander bestemmingsplan.
In de toelichting wordt in paragraaf 1.2 wel de beschrijving van de plangrens en figuur 1.2 aangepast om het plangebied te verduidelijken.
- b. *Zoals onder a. beschreven is dit gebied nooit onderdeel geweest van de herontwikkelingsplannen rond de brouwerij. Dit is ook zo beschreven in het bestemmingsplan Drie Hoefijzers, zuid.*
Voorts is het zo dat in Breda sprake is van een overprogrammering aan woningen (en grootschalige kantoren) tot 2020. Er zijn momenteel al meer dan voldoende woningen gepland. Voor nieuwe woningbouwinitiatieven is momenteel, programmatisch gezien, geen ruimte. In paragraaf 3.4.2 van de toelichting is de problematiek van de stedelijke programmering beschreven.
Onderhavig bestemmingsplan is bovendien een consoliderend bestemmingsplan, waarin nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen niet mogelijk gemaakt worden.
Wel zijn op grond van de toegekende bestemming 'Gemengd' tevens andere functies, zoals dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Ook de aanduiding 'kantoor' is toegekend aan de gronden Ceresstraat 35, conform de huidige situatie. Hierdoor kan niet alleen kleinschalige bedrijvigheid zich hier vestigen, maar zijn de gronden ook voor andere functies (met uitzondering van woningbouw) beschikbaar, waardoor minder kans op leegstand ontstaat.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond.

5. Dhr. L.W.H. Rijpert

Samenvatting

- a. Indiener van de zienswijze is verbaasd dat zijn buurtje (gebied tussen Hoge Steenweg, Ceresstraat en Brouwmeesterstraat) tot het plangebied behoort van het bestemmingsplan Brabantpark. In de plantoelichting is echter niet af te leiden dat dit ook de bedoeling is.
- b. Woningvermeerdering is in het gehele plangebied uitgesloten. Aangezien het perceel van de heer Rijpert echter grenst aan het voormalige brouwerijterrein, welke een transformatie heeft ondergaan, is zijn perceel aan de Hoge Steenweg 17 ook geschikt voor woonbebouwing. Dit komt de leefbaarheid van de buurt ten goede.



Beoordeling

- a. *Verwezen wordt naar de beoordeling onder 4.a.*
- b. *Verwezen wordt naar de beoordeling onder 4.b.*

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond.

6. M.H.A. van Dijk

Samenvatting

- a. Indiener van de zienswijze is verbaasd dat de Hoge Steenweg-West, Ceresstraat en Brouwmeesterstraat bij het plangebied van het bestemmingsplan Brabantpark is betrokken. In de plantoelichting is echter niet af te leiden dat dit ook de bedoeling is (zie figuur 2.4 en 2.5).
- b. Indiener van de zienswijze is eigenaar van het perceel Brouwmeesterstraat 10. Verzocht wordt hier woningbouw mogelijk te maken, zodat er onder andere geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden en er minder verkeersbewegingen en minder parkeeroverlast plaatsvindt.
- c. Indien woningbouw niet gewenst is, wordt verzocht in ieder geval een combinatie van wonen en werken mogelijk te maken.

Beoordeling

- a. *Verwezen wordt naar de beoordeling onder 4.a.*
- b. *Verwezen wordt naar de beoordeling onder 4.b.*
- c. *Verwezen wordt naar de beoordeling onder 4.b.*

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond.

7. A.D. Kramer

Samenvatting

- a. Indiener van de zienswijze is verbaasd dat de Hoge Steenweg-West, Ceresstraat en Brouwmeesterstraat bij het plangebied van het bestemmingsplan Brabantpark is betrokken. In de plantoelichting is echter niet af te leiden dat dit ook de bedoeling is (zie figuur 2.4 en 2.5).
- b. Ter bevordering van de leefbaarheid van de woonomgeving in deze buurt, wordt verzocht woningbouw mogelijk te maken, zodat er onder andere geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden en er minder verkeersbewegingen en minder parkeeroverlast plaatsvindt.
- c. Indien woningbouw niet gewenst is, wordt verzocht in ieder geval een combinatie van wonen en werken mogelijk te maken, zodat de huidige gebruikers zich betrokken blijven voelen bij de Drie Hoefijzers.

Beoordeling

- a. *Verwezen wordt naar de beoordeling onder 4.a.*
- b. *Verwezen wordt naar de beoordeling onder 4.b. Hierbij wordt opgemerkt dat voor het pand van indiener reeds een woonbestemming is toegekend conform de huidige situatie.*
- c. *Verwezen wordt naar de beoordeling onder 4.b.*

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond.

Zienswijzen met betrekking tot de Koraalstraat 64

8. Fam. Bramer

Samenvatting

Indiener van de zienswijze heeft bezwaren tegen het bestemmen van de locatie Koraalstraat 64 voor 'Gemengde doeleinden'. Hierdoor zijn er veel meer overlast gevende activiteiten mogelijk, zonder dat is onderzocht wat de gevolgen voor de directe woonomgeving zijn. Verzocht wordt de vigerende bestemming voor deze locatie over te nemen.



Beoordeling

De bestemming van het meest oostelijk gelegen perceel aan de Koraalstraat 64 wordt naar aanleiding van de zienswijze in overeenstemming gebracht met de vigerende bestemming. Voor deze locatie geldt het bestemmingsplan Breda Zuid-Oost. Hierin is deze locatie bestemd als 'Bijzondere doeleinden' met een bouwvlak dat 100% bebouwd mag worden en een maximale goothoogte van 5 meter.

In de huidige verplichte landelijke regelgeving bestaat de bestemming 'Bijzondere doeleinden' niet meer. Een vergelijkbare bestemming is de bestemming 'Maatschappelijk', die voor deze locatie in het nieuwe bestemmingsplan wordt opgenomen. Daarnaast wordt hetzelfde bouwvlak met eenzelfde bebouwingspercentage opgenomen zoals in het bestemmingsplan Breda Zuid-Oost is toegestaan. De vigerende maximale goothoogte van 5 meter wordt in het nieuwe bestemmingsplan teruggebracht naar een maximale bouwhoogte van 5 meter.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond.

9. G.P.J.M. Boot, 10. B.J. Straver, 11. G.G. Brondijk, 12. H.M. Stolp, 13. M. den Hollander, 14. D. Heeren en A. Heeren-Graus, 15. A.P. van Gorkum en M.J.A. Pijpers, 16. E. Havinga, 17. E.L.J.M. Dorren, 18. E. den Boer

Samenvatting

- a. *Indieners hebben bezwaren tegen de wijze waarop het bouwplan voor de Koraalstraat 64 is opgenomen in het bestemmingsplan. In 2009 is een vrijstelling verleend voor deze locatie, maar aangezien er nog geen bouwvergunning is verleend, kon er geen bezwaar worden gemaakt tegen het vrijstellingsbesluit. De bestemming van deze locatie wordt nu gewijzigd, omdat de vrijstelling is verleend. Indiener van de zienswijze is echter van mening dat de vrijstelling moet worden ingetrokken, nu nog steeds geen bouwvergunning is aangevraagd.*
- b. *Indiener van de zienswijze heeft tevens bezwaren tegen het bestemmen van een ander deel van deze locatie voor 'Gemengde doeleinden'. Hierdoor zijn veel meer overlastgevendende activiteiten mogelijk, zonder dat is onderzocht wat de gevolgen voor de directe woonomgeving zijn. In het vigerende bestemmingsplan was alleen een school mogelijk en enkele andere maatschappelijke voorzieningen met een maximale bouwhoogte van 3 meter, waardoor de kleinschaligheid was gewaarborgd. Verzocht wordt de vigerende bestemming voor deze locatie over te nemen.*

Beoordeling

- a. *De verleende vrijstelling door het college geeft bepaalde rechten aan initiatiefnemer. Het college heeft destijds ingestemd om voor dit bouwplan op deze locatie af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Het college staat hier nog steeds positief tegenover. Bovendien is de gemeente in het kader van behoorlijk bestuur verplicht om de verleende vrijstelling 1 op1 te vertalen in het eerst volgende vast te stellen bestemmingsplan voor het plangebied waarin de locatie van de verleende vrijstelling is gelegen. Daar komt nog bij dat momenteel landelijke wetgeving wordt gemaakt, die het gebruik van de reeds verleende vrijstelling in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouw van het project mogelijk maakt.*
Daarnaast is in de destijds gevoerde artikel 19-procedure voor een groot deel tegemoet gekomen aan de bezwaren van omwonenden. Zo is een oorspronkelijke woontoren uit het plan geschrapt en is het kantoor ten opzichte van de bestaande woningen over een ruime afstand verder van de woningen verplaatst. Ook wordt voor het meest oostelijk gelegen perceel de kantoormogelijkheid geheel geschrapt. De vigerende bestemming wordt hiervoor teruggelegd (zie ook de beoordeling onder 8). In het kader van voorliggend bestemmingsplan konden opnieuw zienswijzen worden ingediend tegen het bouwplan. Ook bestaat de mogelijkheid van beroep tegen het bestemmingsplan(onderdeel) bij de Raad van State. Daarnaast kan tevens bezwaar worden gemaakt tegen een omgevingsvergunning voor het bouwen. De rechtsbeschermingsmogelijkheden in een bestemmingsplanprocedure zijn hierdoor vergelijkbaar aan die bij een artikel 19-procedure.
- b. *Verwezen wordt naar de beoordeling onder 8.*

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond.



23. Mw. L. Verheijen

Samenvatting

De zienswijze is gericht tegen de inrit van het kantoor van Westenburg aan de Koraalstraat. Deze inrit zou ook gebruikt gaan worden voor twee nieuw te bouwen gebouwen. Gevreesd wordt dat het aantal verkeersbewegingen zal toenemen en overlast veroorzaakt. Verzocht wordt de inrit van de twee nieuwe panden te verleggen naar de Claudius Prinsenlaan of richting het gebouw van KPMG.

Beoordeling

Het huidige kantoor van Westenburg heeft een inrit vanaf de Claudius Prinsenlaan en een in- en uitrit aan de Koraalstraat. Het nieuwe kantoor in 4 bouwlagen gaat ook gebruik maken van de inrit vanaf de Claudius Prinsenlaan. Toen het college in november 2008 het besluit nam om de woontoren te laten vervallen en de kantoorgebouwen verder van de Koraalstraat te leggen, is ook de ontsluitingssituatie onderzocht. Zo is o.a. gekeken naar een mogelijke in- én uitrit aan de Claudius Prinsenlaan of een nieuwe ontsluitingsweg via het perceel van KPMG. Een uitrit op de Claudius Prinsenlaan is echter niet wenselijk gebleken, omdat dit de doorstroming van deze stadsontsluitingsweg belemmert. Invoegend verkeer vertraagd namelijk de rijsnelheid. Indien er een nieuwe ontsluitingsweg via het perceel van KPMG aangelegd wordt, gaat dit ten koste van een groenstrook.

Verkeersonderzoek heeft aangetoond dat de toename van het aantal verkeersbewegingen op deze straten als gevolg van de ontwikkeling van het kantoor geen noemenswaardig probleem oplevert. Bovendien is de bouw van een kantoor op het meest oostelijk gelegen perceel niet meer mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan. De kantoorfunctie is geschrapt en de vigerende bestemming is teruggelegd. Verwezen wordt naar de beoordeling onder 8 en 9 t/m 18.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Zienswijzen met betrekking tot locatie Bisonstraat 3 e.o.

24. H.J.A. van Dijk en J.A. van Dijk-Helsdingen

Samenvatting

Locatie Bisonstraat 3

- a. Bij de bouw van een appartementencomplex aan de Bisonstraat 3 is het bouwvlak met minimaal 1,57 meter aan de voorzijde overschreden. Dit is schriftelijk door de gemeente toegegeven. Met de in het bestemmingsplan voorgestelde wijziging van het bouwvlak legaliseert de gemeente een strijdige situatie, waardoor sprake is van onrechtmatig overheidshandelen.
- b. Het bouwproject aan de Bisonstraat heeft een bouwhoogte van 12,8 meter. Door een maximale bouwhoogte van 14 meter toe te kennen, kan door gebruik te maken van 10% ontheffing een maximale bouwhoogte gerealiseerd worden van 15,4 meter. Dit is onwenselijk.
- c. De huisnummering die in het bestemmingsplan wordt gehanteerd op de verbeelding komt niet overeen met de nummering die Laurentius hanteert. Volgens de nummering in het bestemmingsplan bestaat het complex uit 69 appartementen, terwijl Laurentius uitgaat van 87 appartementen.

Locatie St. Ignatiusstraat en Beverweg

- d. Aan de 6 appartementengebouwen aan de St. Ignatiusstraat en Beverweg is een maximale bouwhoogte toegekend van 17 meter. Dit is een verhoging van 5 meter.
- e. De gronden rondom de appartementengebouwen aan de St. Ignatiusstraat en Beverweg hebben een groenbestemming gekregen. Dit is echter particulier groen en geen openbaar groen.
- f. Er is geen bouwvlak toegekend aan de appartementengebouwen St. Ignatiusstraat en Beverweg, waardoor een aaneengesloten gebouw van bijna 19 meter kan worden gebouwd.

Locatie Bisonstraat, appartementencomplex Lange Voren

- g. Aan de locatie Bisonstraat - Lange Voren is een maximale bouwhoogte toegekend van 14 in plaats van 12 meter. Een dergelijke verhoging is onwenselijk.
- h. Aan de locatie Wisentstraat is een maximale bouwhoogte toegekend van 12 in plaats van 10 meter. Een dergelijke verhoging is onwenselijk.



- i. De bestemming van de gronden aan de Antilooptstraat 51 wordt gewijzigd van Bedrijf naar Maatschappelijke voorziening. Deze bestemmingswijziging legaliseert de moskee op deze locatie. De ter plaatse geldende parkeernorm volgens de parkeernota wordt overschreden. Verzocht wordt alvorens tot legalisatie over te gaan, eerst via een verkeersonderzoek duidelijkheid te krijgen over een oplossing voor de parkeerproblematiek.

Algemeen

- j. Verzocht wordt aan te geven welke argumenten ten grondslag hebben gelegen aan de wijzigingen in het bestemmingsplan zoals hierboven vermeld.

Beoordeling

- a. *Naar aanleiding van een handhavingsverzoek van dhr. van Dijk en dhr. Roelofs, heeft een controle plaatsgevonden door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht. Geconstateerd is dat het appartementencomplex, dat is gebouwd ter plaatse van de Bisonstraat 3, enerzijds afwijkt van het bestemmingsplan, maar anderzijds wel overeenkomstig de bouwvergunning is uitgevoerd. Bij brief van 6 december 2010 is dat namens het college bevestigd. De bouwvergunning is bij uitspraak van 11 augustus 2010 door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State al onherroepelijk geworden. Aangezien het appartementencomplex ter plaatse van de Bisonstraat 3 is gebouwd overeenkomstig een onherroepelijke bouwvergunning dient deze bebouwing positief bestemd te worden in het voorliggende bestemmingsplan.*
- b. *De maximaal toegestane bouwhoogte op de verbeelding is gewijzigd van 14 naar 13 meter, overeenkomstig de feitelijke situatie en bouwvergunning. Echter, uitbreiding van het woongebouw met nieuwe woningen was sowieso niet mogelijk, vanwege het overaanbod aan appartementen de komende jaren. Bovendien kan alleen van artikel 24, onder a, (10% afwijking) gebruik worden gemaakt indien dat technisch noodzakelijk is, daarvan is zelden sprake.*
- c. *Op de verbeelding is de huisnummering aangepast conform de feitelijke situatie.*
- d. *De maximale bouwhoogte van de 6 appartementengebouwen is op de verbeelding, conform de vigerende hoogte, teruggebracht naar 12 meter. Echter, uitbreiding van het woongebouw met nieuwe woningen was sowieso niet mogelijk, vanwege het overaanbod aan appartementen de komende jaren.*
- e. *De betreffende gronden rondom de appartementengebouwen zijn gewijzigd naar de bestemming 'Wonen', zonder bouwvlak, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.*
- f. *Er is op de verbeelding wel een bouwvlak toegekend aan de betreffende appartementengebouwen. Bovendien was het door het toekennen van de bestemming 'Groen' aan de tussenliggende stroken groen niet mogelijk om te bouwen ten behoeve van wonen. Een aaneengesloten gebouw was dus niet mogelijk.*
- g. *De maximale bouwhoogte van appartementencomplex Lange Voren aan de Bisonstraat/ Antilooptstraat is op de verbeelding, conform de vigerende hoogte, teruggebracht naar 12 meter. Echter, uitbreiding van het woongebouw met nieuwe woningen was sowieso niet mogelijk.*
- h. *De maximale bouwhoogte van appartementencomplex locatie Wisentstraat is op de verbeelding, conform de vigerende hoogte, teruggebracht naar 10 meter. Echter, uitbreiding van het woongebouw met nieuwe woningen was sowieso niet mogelijk, vanwege het overaanbod aan appartementen de komende jaren.*
- i. *In het vigerende bestemmingsplan 'Brabantpark' geldt voor Antilooptstraat 51 de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Op deze gronden zijn bedrijven in categorie 1, 2 en 3 toegestaan, zoals deze voorkomen in de bijlage bij de voorschriften. In de bijlage is de verschillende toegestane bedrijvigheid opgenomen. Hieronder vallen ook 'religieuze organisaties', zijnde kerkgebouwen e.d., categorie 2. Een moskee is dus legaal mogelijk op dit perceel. Momenteel zou voor dergelijke functies niet meer de bestemming 'Bedrijf' toegekend worden, omdat nu hiervoor een andere definitie gehanteerd wordt. De passende bestemming voor religieuze instellingen is momenteel 'Maatschappelijk'. Op deze locatie is dus niet sprake van een strijdige functie. In het nieuwe bestemmingsplan wordt alleen de bestemmingsnaam gewijzigd. Er is dus ook geen reden een verkeersonderzoek te doen, omdat niet sprake is van een nieuwe functie. Daarnaast is de vigerende situatie overgenomen wat betreft hoogte en bebouwingspercentage. Een hoogte van 7 meter en een bebouwingspercentage van 60% was op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk.*
- j. *Wijzigingen in het bestemmingsplan zijn óf naar aanleiding van zienswijzen óf ambtshalve doorgevoerd. De wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn in het raadsvoorstel beargumenteerd. De ambtshalve wijzigingen zijn in het raadsvoorstel genoemd onder de kop*



'Argumenten', punt IV. In het raadsbesluit zijn alle wijzigingen in het bestemmingsplan opgesomd. Er kan dus precies worden gezien welke wijzigingen hebben plaatsgevonden en waarom.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond.

25. M. Roelofs

Samenvatting

- a. De bouwhoogte is verhoogd van de bebouwing aan:
 - de Wisentstraat van 10 naar 12 meter,
 - de Bisonstraat 3 en Lange Voren van 12 naar 14 meter,
 - de St. Ignatiusstraat en Beverweg van 12 naar 17 meter.Dit is onwenselijk.
- b. De bestemming van de gronden aan de Antilooopstraat 51 wordt gewijzigd van Bedrijf naar Maatschappelijke voorziening. Deze bestemmingswijziging legaliseert de moskee op deze locatie. De ter plaatse geldende parkeernorm volgens de parkeernota wordt overschreden. Verzocht wordt alvorens tot legalisatie over te gaan, eerst via een verkeersonderzoek duidelijkheid te krijgen over een oplossing voor de parkeerproblematiek. Benadrukt wordt, dat de bezwaren niet zozeer gericht zijn tegen de bestemming, maar juist tegen het parkeerprobleem dat groter kan worden.
- c. Het bouwvlak dat is opgenomen voor de nieuwbouw aan de Bisonstraat 3 is te groot. Op deze manier wordt overschrijding van het huidige bouwvlak gelegaliseerd. Dit levert voor omwonenden planschade op.

Beoordeling

- a. *De maximale bouwhoogten zijn aangepast op de verbeelding.*
- b. *Verwezen wordt naar de beoordeling onder 24.i.*
- c. *Verwezen wordt naar de beoordeling onder 24.a. Omwonenden kunnen op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek om tegemoetkoming in planschade ex artikel 6.1 Wro indienen, indien zij menen daar recht op te hebben.*

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond.

Zienswijzen met betrekking tot de gronden achter de Loopschansstraat

26. J.E. Kramer en K.M. Beerling, 27. dhr./mw. Lammers-Van de Pas; 28. H. Schmidt, 29. Bewoners van de Loopschansstraat 70, 30. J. Wolters, Loopschansstraat 72 te Breda; 31. L. Grootveld en R. Rodenburg, 32. A.A.J. Roks, 33. P. de Bruyn en S. Koole, 34. B. de Boer, 35. Bewoner van de Loopschansstraat 56, 36. M.M. van de Lisdonk, 37. W.T.A.M. de Laat, 38. Bewoner van de Loopschansstraat 52, 39. A. Rijk, 40. C.M.G.H. Beckers en L.H.A.M. Andriessen

Samenvatting

- a. Verzocht wordt om aan de nieuwe percelen achter de woningen aan de Loopschansstraat 72 t/m 80 de bestemming 'Wonen' toe te kennen.
- b. Verzocht wordt de maximale bouwhoogte van 10 meter die is toegekend aan het perceel met kadastrale aanduiding 8184 (Wilhelminasingel 42) terug te brengen naar de bestaande bouwhoogte.
- c. Verzocht wordt aan de achterzijde van Floor City, Wilhelminasingel 42 (perceel met kadastrale aanduiding 6737) geen bouwhoogte van 10 meter toe te kennen, maar de bestaande goot- en bouwhoogte te hanteren.
- d. Verzocht wordt de maximale bouwhoogte van het perceel met kadastrale aanduiding 7132, achter Loopschansstraat 54 t/m 68, terug te brengen naar 4 meter in plaats van 5 meter.
- e. Verzocht wordt aan het perceel met kadastrale aanduiding 7131 van de Verfkoning geen maximale bouwhoogte van 10 meter toe te kennen, maar aan de achterzijde de bestaande bouwhoogte te hanteren.
- f. Verzocht wordt aan het perceel met kadastrale aanduiding 8141 geen maximale bouwhoogte toe te kennen van 6 meter voor het lage deel, maar de bestaande bouwhoogte van 4 meter te hanteren voor het lage deel.



Beoordeling

- a. *Op basis van de zienswijzen worden de betreffende percelen conform de kadastrale grenzen als 'Wonen' bestemd.*
- b. *Op basis van de zienswijzen wordt de maximale bouwhoogte van het betreffende perceel met kadastrale aanduiding 8184 op de verbeelding gewijzigd naar de bestaande bouwhoogte.*
- c. *Op basis van de zienswijzen wordt de maximale goot- en bouwhoogte van de betreffende loods aan de achterzijde gewijzigd, conform de vigerende maximale goothoogte en de bestaande bouwhoogte, naar 4 meter respectievelijk 7 meter.*
- d. *Op basis van de zienswijzen wordt de maximale bouwhoogte van het betreffende perceel teruggebracht naar 4 meter, conform de bestaande bouwhoogte.*
- e. *Een maximale hoogte voor dit perceel van 10 meter is in verband met een mogelijke herontwikkeling van de panden aan de voorzijde wenselijk. Een eventuele herontwikkeling wordt daardoor niet bemoeilijkt en de uniformiteit en strakke voorgevels komt het straatbeeld aan de singel ten goede. Verwezen wordt tevens naar de beoordeling onder zienswijze 42.c. De bebouwing van maximaal 10 meter staat op een dergelijke ruime afstand (ca. 30 meter) van de woonpercelen dat hierdoor weinig hinder wordt ondervonden en deze hoogte op deze plek acceptabel geacht wordt.*
- f. *De maximale bouwhoogte van het lage deel van de betreffende bebouwing wordt gewijzigd naar 4 meter, conform de vigerende maximale goothoogte en de bestaande bouwhoogte.*

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond.

41. I. van Huizen en A.C.J. Antonissen

Samenvatting

Indieners van de zienswijzen hebben een bedrijf aan de Loopschansstraat 2b. Deze gronden hebben de bestemming 'Gemengd' gekregen. Verzocht wordt de gronden zodanig te bestemmen dat woningbouw mogelijk is en bedrijvigheid in een hogere milieucategorie dan 1 en 2.

Beoordeling

Zoals beschreven in paragraaf 3.4.2 van de toelichting is in Breda sprake van een overprogrammering van woningen (en grootschalige kantoren) tot 2020. Er zijn momenteel al meer dan voldoende woningen in voorbereiding. Voor nieuwe woningbouwinitiatieven is momenteel, programmatisch gezien, geen ruimte. In paragraaf 3.4.2 van de toelichting is de problematiek van de stedelijke programmering beschreven. Bovendien gold voorafgaand aan onderhavig bestemmingsplan, onder andere voor deze gronden, een voorbereidingsbesluit waarin is aangegeven dat woningbouw om programmatische redenen (overprogrammering) en stedenbouwkundige redenen (bouwen op achterterreinen) niet wenselijk is. Onderhavig bestemmingsplan is bovendien een consoliderend bestemmingsplan, waarin nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen niet mogelijk gemaakt worden.

Voor wat betreft de gevraagde hogere categorieën bedrijvigheid kan worden opgemerkt dat het vigerende bestemmingsplan deze typen bedrijvigheid eveneens niet toelaat. Dit heeft te maken met de afstand tot de woningen. Nieuwe bedrijven moeten op een minimale afstand van woningen worden gesitueerd. Bedrijvigheid in een hogere categorie, bv. 3.1, moet op minimaal 50 meter van de woningen zijn gesitueerd. Daar is in dit geval geen sprake van.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

42. J.A.M. Hermes

Samenvatting

- a. *De percelen kadastraal bekend als 5771 en 5772 zijn in gebruik als parkeerplaats van de bewoners en huurders aan de Wilhelminasingel 47 t/m 49a. Aan deze percelen zijn 2 bestemmingen, namelijk "Wonen" en "Gemengd" toegekend. Dit is niet handig indien bijvoorbeeld een deel van deze gronden zou worden ingericht als tuin in plaats van parkeerplaats.*
- b. *Verzocht wordt de bestemming "Gemengd" voor de panden aan de Wilhelminasingel 48, 49, 49a en 47a te handhaven, omdat hier momenteel of in de toekomst wellicht, bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden.*



- c. Verzocht wordt dezelfde goot- en bouwhoogten te hanteren voor het "blok Wilhelminasingel 40 t/m 49a", zodat herontwikkeling niet wordt bemoeilijkt. Uniformiteit en strakke voorgevels komt het straatbeeld aan de singel ten goede.

Beoordeling

- a. *Naar het idee van het college is het gevraagde onder a en b tegengesteld aan elkaar. Enerzijds wordt gevraagd een deel van de parkeerplaats, behorend bij de woningen, als 'Wonen' te bestemmen zodat de gronden eventueel als tuin kunnen worden ingericht en anderzijds wordt gevraagd de woningen als 'Gemengd' te bestemmen. Vanwege de grootste mogelijkheid om tot herontwikkeling van de panden aan de singelzijde te komen, is gekozen om de bestemming 'Gemengd' aan de panden Wilhelminasingel 40 tot en met 49a toe te kennen. Aan de gronden wordt de aanduiding 'wonen' toegekend voor de bestaande woningen. De achterzijde van de bebouwing kan dan tevens als tuin worden gebruikt voor de bestaande woningen. Ook wordt, conform het huidige gebruik, de aanduiding 'kantoor' toegekend aan een deel van de percelen.*
- b. *Verwezen wordt naar de beoordeling onder 42.a.*
- c. *Op basis van de zienswijze is voor de panden aan de Wilhelminasingel 40 t/m 49a op de verbeelding een uniforme maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen voor uitsluitend de bebouwing aan de voorzijde, zodat een eventuele herontwikkeling mogelijk is (binnen de bouw- en gebruiksregels en binnen de regels van het beschermde stadsgezicht).*

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond.

43. VOF Het Scheepshuys

Samenvatting

- a. *Indiener van de zienswijze stelt dat het bestemmingsplan in strijd is met het Bevi en Revi. Hierbij wordt aangevoerd dat:*
- *een afstandseis van 45 meter vanaf het vulpunt in acht moet worden genomen, omdat sprake is van een nieuwe situatie (nieuw bestemmingsplan) en er kwetsbare objecten (woningen) in de directe omgeving liggen;*
 - *geen sprake is van gewichtige redenen om van de 45 meter af te wijken;*
 - *de belangen van Het Scheepshuys zijn onvoldoende gewaarborgd; de bebouwingsmogelijkheden worden beperkt;*
 - *er is geen sprake van een conserverend bestemmingsplan: het advies in de VROM-publicatie is niet van toepassing;*
 - *er is reeds sprake van een saneringssituatie. Er is geen omgevingsvergunning in procedure die de doorzet van het tankstation Esso beperkt tot 500 m³;*
 - *in de planregels zijn onjuiste afstanden opgenomen, omdat het Bevi en Revi onjuist zijn geïnterpreteerd; er is namelijk sprake van een nieuwe situatie;*
 - *het Hero-terrein is geschikt om een LPG-tankstation te exploiteren. Verzocht wordt dit terrein mee te nemen in het bestemmingsplan.*
- b. *Verzocht wordt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' op het perceel van Het Scheepshuys te schrappen, omdat er geen archeologische waarden in de grond aanwezig zijn. Hierbij wordt opgemerkt dat de digitale plankaart afwijkt van de analoge kaart.*
- c. *Verzocht wordt de mogelijkheid tot het oprichten van kantoorruimte op het perceel op te nemen in de planregels en de toelichting van het bestemmingsplan. Indiener van de zienswijze heeft namelijk al een bouwvergunning voor het oprichten van een kantoorpaviljoen en deze zou positief bestemd dienen te worden.*
- d. *Uit de toelichting blijkt niet hoe de kosten die met dit bestemmingsplan zijn gemoeid, worden voldaan. Door woningvermeerdering tegen te gaan, ontstaat planschade.*

Beoordeling

- a. *Indiener van de zienswijze stelt dat het bestemmingsplan in strijd is met het Bevi en Revi. Hierbij wordt aangevoerd dat: een afstandseis van 45 meter vanaf het vulpunt in acht moet worden genomen, omdat sprake is van een nieuwe situatie (nieuw bestemmingsplan) en er kwetsbare objecten (woningen) in de directe omgeving liggen. Het is correct, zoals indiener stelt dat sprake is van een nieuwe situatie. Er is met het bestemmingsplan namelijk sprake van een besluit in de zin van artikel 5, lid 1 van het Bevi. Op grond van artikel 5, lid 3 dienen de afstanden uit het Revi in acht te*



worden genomen. Blijkens artikel 2, eerste lid, onder a, van de Revi is de tabel 1 in de bijhorende bijlage 1 van toepassing op de onderhavige situatie. Het betreft hier een LPG-tankstation als bedoeld in artikel 4, vijfde lid, onderdeel a van het besluit. In bijlage 1, tabel 1 is aangegeven dat bij een doorzet van minder dan 1000 m³ de afstand vanaf het vulpunt 45 meter moet bedragen. In zoverre is de zienswijze van indieners navolgbaar en ook in lijn met de brochure "Implementatie Convenant LPG- Autogas 2005" welke aangeeft:

"Bij het nemen van dergelijke besluiten is blijkens de nota van toelichting bij het Bevi sprake van een nieuwe situatie, ook al wordt een feitelijk reeds bestaande situatie opnieuw vastgelegd in een bestemmingsplan (conserverend bestemmingsplan). Ook de bestuursrechter interpreteert het Bevi in deze zin. Dit brengt met zich mee dat bij het vaststellen van een conserverend bestemmingsplan, waarbij aan de feitelijke situatie niets verandert, getoetst moet worden aan de afstanden van tabel 1 (nieuwe situaties) van bijlage 1 bij de Revi, indien zich binnen of nabij het plangebied een LPG-tankstation bevindt. Met betrekking tot een LPG-tankstation waarbij niet aan de afstanden uit tabel 1 van bijlage 1 bij de Revi wordt voldaan, ontstaat alsdan een saneringssituatie, ook al wordt wel voldaan aan de afstanden uit tabel 2 en 2a van bijlage 1 bij de Revi."

Anders dan de indieners van de zienswijzen zijn wij echter wel van mening dat hier sprake is van een conserverend bestemmingsplan. De Afdeling zegt over het definiëren van een conserverend bestemmingsplan het navolgende:

"In hetgeen [appellanten] hebben aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de vastgestelde planbegrenzing strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Zij neemt daarbij in aanmerking dat het NS-terrein niet zodanig op zichzelf staat dat hiervoor een apart bestemmingsplan noodzakelijk is. Verder biedt het plan voor deze gronden geen mogelijkheden voor gebruik die in zo sterke mate afwijken van het huidige gebruik dat deze niet in een conserverend bestemmingsplan geregeld zouden kunnen worden. In dit kader is van belang dat uit het begrip conserverend bestemmingsplan niet volgt dat alle bestemmingen gelijk moeten blijven aan de bestemmingen in het voorgaande plan en dat het plan geen enkele ruimte voor nieuwe ontwikkelingen mag bieden. Met de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan wordt de bestaande regeling voor de gronden in het plangebied geactualiseerd en worden geen grote nieuwe ontwikkelingen toegestaan. Derhalve bestaat geen bezwaar tegen het gebruik van het begrip conserverend bestemmingsplan (zaaknummer 200905802/1/R3.)"

Over het ontstaan van een saneringssituatie bij conserverende bestemmingsplannen zegt de brochure "Implementatie Convenant LPG- Autogas 2005" het navolgende:

"Dit wringt nu de afstanden in de toekomst, wanneer de veiligheidsmaatregelen zoals de hittewerende bekleding zijn geïmplementeerd, ook voor nieuwe situaties verkleind zullen worden. Het is niet wenselijk dat op deze manier saneringssituaties ontstaan of dat het vaststellen van een bestemmingsplan om deze reden wordt uitgesteld. Daarom wordt geadviseerd om bij het vaststellen van een conserverend bestemmingsplan, waarbij binnen 110 respectievelijk 45 meter vanaf het vulpunt van een LPG-tankstation geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, de bestaande situatie positief te bestemmen, mits de afstanden tussen het LPG-tankstation en een kwetsbaar object groter zijn dan de afstanden uit tabel 2 en tabel 2a. van bijlage 1 bij de Revi. Deze anticipatie op de nieuwe afstanden kan in de toelichting bij het bestemmingsplan worden gemotiveerd door te stellen dat het kwetsbare object in kwestie en het tankstation reeds aanwezig zijn en door te verwijzen naar artikel 2, vijfde lid, van de Revi. Dit artikellid beoogt een oplossing te bieden voor de vaststelling van bestemmingsplannen die voorzien in het conserverend bestemmen van bestaande kwetsbare objecten. Dit kan onder de voorwaarde dat tegelijkertijd met de vaststelling van het desbetreffende bestemmingsplan is geregeld dat binnen drie jaar na de inwerkingtreding van dat besluit aan de afstanden wordt voldaan, bijvoorbeeld door gelijktijdige aanpassing van de Wm-vergunning van het risicoveroorzakende bedrijf. In dat geval is van belang dat, zoals hierboven reeds is vermeld, na een zorgvuldige implementatie van de veiligheidsmaatregelen bijlage 1 bij de Revi in de toekomst zodanig wordt aangepast, dat de afstanden uit tabel 2a in bijlage 1 ook gelden voor nieuwe situaties."

Er is momenteel een vergunning voor een doorzetbeperking tot minder dan 500 m³ in procedure. Ook is relevant dat het Besluit LPG tankstations 2012 naar verwachting in 2012 in werking zal treden. Tegelijkertijd wordt het Revi gewijzigd: tabel 2a (bestaande situaties) van bijlage 1 wordt dan tabel 1.



Tabel 1 (nieuwe situaties) komt te vervallen. Voor bestaande en nieuwe situaties gelden dan dezelfde afstanden.

De veiligheidsmaatregelen die in het LPG-convenant zijn opgenomen waardoor de veiligheidscontouren kunnen worden verkleind, zullen worden geformaliseerd in het nieuwe Besluit LPG tankstations. Deze veiligheidsmaatregelen (verbeterde vulslang en hittewerende coating LPG tankauto's) zijn op dit moment al zo goed als in zijn geheel gerealiseerd. Ook uit oogpunt van veiligheid is er (daarom) geen reden om terug te vallen op de afstanden voor nieuwe situaties.

Het college is daarom van mening dat op grond van artikel 2, vijfde lid van de Revi in combinatie met de Brochure mag worden uitgegaan van een bestaande situatie. Dit is ook de reden waarom wij van mening zijn dat de gestelde 45 meter (uit tabel 1) hier niet aan de orde is, maar een afstand van 35 meter (tabel 2a) gehanteerd mag worden.

Indiener geeft verder aan dat de belangen van Het Scheepshuys onvoldoende zijn gewaarborgd: de bebouwingsmogelijkheden worden beperkt. De beantwoording van deze zienswijze kan echter niet los worden gezien van de in procedure zijnde doorzetbeperking tot minder dan 500 m³ per jaar welke in het bestemmingsplan is verdisconteerd. Waar in het verleden een afstand moest worden aangehouden van 40 meter vanaf het vulpunt zal dit in de toekomst 25 meter zijn. In tegenstelling tot hetgeen de indiener van de zienswijze stelt, levert de situatie dan ook geen beperking van bouw mogelijkheden op.

Een andere zienswijze betreft dat reeds sprake is van een saneringssituatie. Conform artikel 9, tweede lid van het Revi en Tabel 2a is van een saneringssituatie sprake indien bij een doorzet van minder dan 500 m³ niet een afstand van 25 meter in acht zal worden genomen. Zoals bij indieners bekend (zij hebben immers zienswijzen ingebracht tegen het concept) is een vergunning voor een doorzetbeperking in procedure.

Voor wat betreft de geschiktheid van het Hero-terrein om een LPG-tankstation te exploiteren, het volgende. In Koers Gezet is aangegeven dat het Hero-terrein tot 2020 niet voor woningbouw in aanmerking komt. Om die reden is de bestemming 'Bedrijventerrein' toegekend conform de vigerende situatie en het huidige gebruik. Op basis van de bestemming 'Bedrijventerrein' is een LPG-tankstation niet mogelijk, omdat nieuwe risicovolle inrichtingen zijn uitgesloten op dit bedrijventerrein. Een dergelijke functie is specifiek aangeduid.

Bovendien wordt momenteel onderzoek gedaan naar verschillende inrichtingsscenario's voor het gebied, anders dan wonen. Onduidelijk is nog of hier ook voor een deel (beperkt) kwetsbare objecten worden gesitueerd. Bij de verplaatsing van het LPG-tankstation zou hiervoor onwenselijke beperkingen kunnen optreden. Om die reden wordt een verplaatsing van het tankstation naar het Hero-terrein niet in onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

- b. *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 archeologische (voor)onderzoeken worden betaald door de verstoorder van het bodemarchief. De WAMZ 2007 is de Nederlandse implementatie van het ook door Nederland ondertekende 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 als een gebied met hoge en middelhoge verwachtingswaarde, dient dit gebied beschermd te worden. Dat is in voorliggend bestemmingsplan gebeurd door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toe te kennen en regels op te nemen.*
- In de planregels van het voorliggende bestemmingsplan is geregeld dat in de gebieden met een andere dan lage archeologische verwachtingswaarde een archeologische onderzoeksplicht bestaat voor de initiatiefnemer. Bodemingrepen die kleiner zijn dan 100 m² en minder diep zijn dan 30 cm min maaiveld zijn, zonder onderzoek, wel toegestaan. De bestemming 'Waarde-Archeologie' kan alleen worden opgeheven, nadat een archeologisch onderzoek is uitgevoerd en dat door het bevoegd gezag, in casu de gemeente Breda, binnen het kader zoals vastgelegd in het genoemde vastgestelde gemeentelijk beleid, is goedgekeurd. Een dergelijk onderzoek wordt in de regel pas uitgevoerd*



wanneer een daadwerkelijke aanleiding bestaat voor ontwikkelingen en dient uitgevoerd te worden in opdracht en voor rekening van de initiatiefnemer en daarmee ook de verstoorder.

Op de papieren plankaart is overigens wel degelijk de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' aangegeven. De betreffende gebieden met deze dubbelbestemming zijn op de analoge en digitale verbeelding exact dezelfde.

- c. *De verbeelding en planregels zijn naar aanleiding van de zienswijze aangepast. Binnen de horecabestemming is een aanduiding 'kantoor' opgenomen overeenkomstig de verleende bouwvergunning.*
- d. *Kostenverhaal is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (afdeling 6.2, Bro) verplicht indien wordt voorzien in bepaalde ontwikkelingen. In het bestemmingsplan Brabantpark is hier geen sprake van. Derhalve is geen kostenverhaal nodig.*

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond.

44. Schrauwen Auto-Onderdelen-Service

Samenvatting

- a. *Verzoekt aan de gronden aan de Teteringsedijk 134 behalve een bestemming die de huidige bedrijvigheid van het bedrijf toestaat, tevens een bestemming toe te kennen die woningbouw toestaat.*
- b. *Indien er geen woningbouw gewenst is op deze locatie, maar bedrijvigheid, wordt verzocht in plaats van op termijn woningbouw, een algemenere bedrijfsbestemming toe te kennen in plaats van de bestemming 'Gemengd'. Op grond hiervan zou dan een hogere milieucategorie moeten zijn toegestaan, zodat de gronden niet onverkoopbaar worden.*

Beoordeling

- a. *Zoals beschreven in paragraaf 3.4.2 van de toelichting is in Breda sprake van een overprogrammering van woningen (en grootschalige kantoren) tot 2020. Er zijn momenteel al meer dan voldoende woningen in gepland. Voor nieuwe woningbouwinitiatieven is momenteel, programmatisch gezien, geen ruimte. In paragraaf 3.4.2 van de toelichting is de problematiek van de stedelijke programmering beschreven. Bovendien gold voorafgaand aan onderhavig bestemmingsplan, onder andere voor deze gronden, een voorbereidingsbesluit waarin is aangegeven dat woningbouw om programmatische redenen (overprogrammering) en op bepaalde locaties ook om stedenbouwkundige redenen (bouwen op achterterreinen) niet wenselijk is. Onderhavig bestemmingsplan is bovendien een consoliderend bestemmingsplan, waarin nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen niet mogelijk gemaakt worden.*
- b. *Voor wat betreft de gevraagde hogere categorieën bedrijvigheid kan worden opgemerkt dat het vigerende bestemmingsplan deze typen bedrijvigheid eveneens niet toelaat. Dit heeft te maken met de afstand tot de woningen. Nieuwe bedrijven moeten op een minimale afstand van woningen worden gesitueerd. Bedrijvigheid in een hogere categorie, bv 3.1, moet op minimaal 50 meter van de woningen zijn gesitueerd. Daar is in dit geval geen sprake van.*

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

45. W.J.M. Egbers-Slemmer

Samenvatting

Indiener van de zienswijze maakt bezwaar tegen het gewijzigde bouwvlak op haar perceel, Teteringsedijk 211. De wijziging heeft ingrijpende gevolgen, gelet op de woonbestemming die is toegekend aan het voormalig Hero-terrein.

Beoordeling

Vooraf moet opgemerkt worden dat het Hero-terrein niet voor woningbouw bestemd is, maar voor de nu geldende bestemming 'Bedrijventerrein' en de feitelijke situatie, zijnde bedrijvigheid. In paragraaf 2.4 van de toelichting is aangegeven hoe in onderhavig bestemmingsplan met dit terrein wordt omgegaan. Het bouwvlak is abusievelijk verder naar achteren komen te liggen. Het bouwvlak wordt aangepast op de verbeelding conform de vigerende regeling.



Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond.

46. Thes Nederland NV

Samenvatting

- a. In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie Beverweg 102 (bouwmarkt Formido) een bedrijfsdoeleindenbestemming. Op grond van de planvoorschriften zijn op grond hiervan kantoren en bedrijven (categorie 1, 2 en 3), waaronder supermarkten toegestaan. Tevens is de aanduiding 'detailhandel' toegekend. Momenteel is het dus mogelijk ter plaatse een supermarkt te exploiteren en onder het nieuwe bestemmingsplan niet. Deze beperking is onacceptabel.
- b. De Formido wordt niet in de bedrijvenlijst in bijlage 2 vermeld.
- c. De bebouwingsmogelijkheden op het perceel Beverweg 102 worden onevenredig beperkt. Zo geldt er op basis van het vigerende bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 11 meter en een bebouwingspercentage van 80%. Deze bouwvoorwaarden worden beperkt met de toegekende maximale bouwhoogte van 7 meter en een bebouwingspercentage van 60%.
- d. Het perceel Beverweg 102 is gedeeltelijk bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Dit is onterecht, omdat er geen archeologische waarden in de grond aanwezig zijn. Verzocht wordt deze bestemming niet op het perceel te leggen. Tevens wordt hierbij opgemerkt dat de digitale plankaart niet in overeenstemming is met de papieren plankaart. Gesteld wordt dat op de papieren plankaart geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' op het perceel rust.

Beoordeling

- a. *Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Brabantpark' is een supermarkt toegestaan op deze locatie. De door de raad vastgestelde 'Detailhandelsnota 2010-2020' geeft echter aan dat nieuwe detailhandel buiten de concentratiegebieden, zoals het Brabantplein, onwenselijk is. Deze nota is 16 december 2009 bekend gemaakt en voor inspraak ter inzage gelegd. Voor Thes Nederland BV was derhalve al geruime tijd te voorzien dat ter plaatse aan de Beverweg, buiten het Brabantplein, vestiging van een supermarkt onwenselijk was. In onderhavig bestemmingsplan is op de betreffende locatie daarom geen supermarkt toegestaan.*
- b. *In de bijlage nemen we geen detailhandelsbedrijven op, maar alleen bedrijven, daar valt de Formido als zijnde bouwmarkt niet onder. De detailhandelsfunctie, zijnde een bouwmarkt, blijft mogelijk.*
- c. *In het vigerende bestemmingsplan 'Brabantpark' is aan de gronden van de Beverweg 102 geen maximale bouwhoogte van 11 meter en een bebouwingspercentage van 80% toegekend. Ter plaatse gelden de standaard bouwregels, dat wil zeggen een maximale bouwhoogte van 7 meter en een bebouwingspercentage van 60%. Deze bouwregels zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. De gronden met een ruimere maatvoering waar indiener op doelt, liggen ten noorden van zijn perceel, op de hoek van de Teteringsdijk – Beverweg. Hieraan is inderdaad een bouwhoogte van 11 meter en een bebouwingspercentage van 80% toegekend. Echter, er is ook duidelijk een scheidingslijn aangeduid waardoor deze bouwvoorwaarden alleen voor dit perceel gelden.*
- d. *Verwezen wordt naar de beoordeling onder 43.b. Hierbij wordt tevens opgemerkt dat aan het perceel Beverweg 102 zowel op de analoge als de digitale verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is toegekend.*

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

47. Stichting het Bastion

Samenvatting

De stichting verhuurt op het adres Bastionstraat 13 bedrijfsruimten. In één ruimte is sprake van structurele leegstand. Het betreft een werkplaats/kantoorruimte, gelegen naast het woongedeelte van het complex. Verzocht wordt of dit deel van het complex als woon-werk atelier gebruikt kan worden.

Beoordeling

Het College heeft eind 2009 een Visie Kleinschalige Bedrijvigheid vastgesteld, om het ondernemingsklimaat voor kleine bedrijven te optimaliseren. Eén van de beleidsdoelen hierin is het beschikbaar hebben van vestigingslocaties op maat. In het coalitieakkoord is dit doel overgenomen.



In 2010 en 2011 heeft de gemeente twee onderzoeken laten doen naar de markt voor kleinschalige huisvesting in Breda. De onderzoeksresultaten zijn in een discussienota vastgelegd en geaccordeerd door het College en de raadscommissie Economie. Het doel van de onderzoeken was te bepalen of er een disfunctioneren van deze markt is.

Eén van de conclusies uit het onderzoek is dat de markt voor kleinschalige bedrijfshuisvesting nog steeds een groeimarkt is. Er is in Breda een jaarlijkse uitbreidingsvraag van 200 ruimten bij starters en ongeveer 30 bij de reeds bestaande kleine bedrijven. Daarnaast is bij de bestaande kleine bedrijven ook nog een jaarlijkse vervangingsvraag van circa 90 bedrijfsruimten.

Een andere conclusie uit het onderzoek is dat in het commerciële aanbod nog voldoende ruimte te vinden is. Daarnaast komen er steeds nieuwe concepten bij die inspelen op veranderende behoeften, zoals flexplekken en shared offices.

Er is ook een groep bedrijven die wel bedrijfsruimte zoekt, maar de commerciële prijzen niet kan betalen. Dit komt vooral voor bij starters en bedrijven in de kunst/creatieve sector. Voor hen is de prijs van commerciële ruimtes te hoog. Door het aanbieden van goedkoop/gesubsidieerd vastgoed wordt een (latente) vraag van bijvoorbeeld starters en kleine zelfstandigen in de creatieve sector zichtbaar en aangetrokken. Dit betreft een segment dat niet concurreert met de commerciële markt. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de wachtlijst van meer dan 150 wachtenden van de stichting CLIB (Culturele Locaties in Beheer), die gesubsidieerde bedrijfsruimte/ateliers aanbiedt aan kunstenaars/creatieven. Zij stappen niet over naar de commerciële ruimtes. Er bestaat dus geen overaanbod van gesubsidieerde ruimte. Een laatste conclusie is het feit dat in wijken weinig bedrijfsruimte beschikbaar is.

De gemeente Breda heeft op dit moment geen panden waar onder goedkope voorwaarden ruimte aan starters wordt aangeboden. Wel wordt gekeken naar de mogelijkheden om dit te gaan realiseren. Hierbij geldt het uitgangspunt dat dit de markt niet mag verstoren. Het zal dan ook altijd aan strenge voorwaarden verbonden zijn wie deze ruimte mag huren en het gaat om tijdelijke huur. Na een aantal jaren vormt deze doelgroep juist dan nieuwe aanwas voor de commerciële verhuurders, zoals het Bastion.

Op basis van het onderzoek naar het functioneren van de markt voor kleinschalige bedrijfshuisvesting is er geen reden om de aangegeven ruimte te gaan bestemmen als woon-werkatelier. Gezien het feit dat voor kleinschalige ruimtes nog steeds sprake is van een groeimarkt en buiten formele bedrijvenlocaties behoefte is aan bedrijfsruimte, zou de bedrijfsruimte behouden moeten blijven. Het is wellicht mogelijk de ruimte in meerdere ruimtes op te splitsen, waardoor de ruimtes kleiner worden of een ander verhuurconcept te ontwikkelen dat meer tegemoet komt aan de vraag uit de markt.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

48. G. Jongeneel

Samenvatting

Indiener van de zienswijze wil zijn woning aan de Teteringsdijk 166 aan de achterzijde uitbreiden. Zijn bouwplannen passen niet binnen het voorliggende bestemmingsplan, omdat sprake zou zijn van een uitbreiding op de verdieping. Verder is hij het oneens met het beperken van zijn bouw mogelijkheden. Zo zou op grond van het vigerende bestemmingsplan op de helft van zijn perceel onbeperkt gebouwd mogen worden.

Beoordeling

Op basis van de zienswijze is het bouwvlak aan de zijkant vergroot, zodat ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan meer bouw mogelijkheden zijn.

De planregels, om de uitbreiding van de woning mogelijk te maken, zijn echter niet aangepast. In het vigerend bestemmingsplan Brabantpark heeft de bebouwing aan de zuidzijde van de Teteringsdijk grotendeels de bestemming 'Gemengd'. In deze bestemming zijn meerdere functies mogelijk, zoals wonen, zakelijke dienstverlening en (indien reeds aanwezig) horeca, detailhandel en ambachtelijke bedrijfsactiviteiten. De bouwregels zijn dan ook ruimer dan alleen bij woningbouw zou zijn. In de praktijk bestaat momenteel het grootste gedeelte van de zuidzijde van de Teteringsdijk uit woningen, zonder een andere functie erbij. Onderhavig bestemmingsplan is aangepast aan deze situatie, met bijbehorende minder ruime bouwregels.



Het bouwplan bestaat uit het aanbouwen van een serre op de begane grond en het aanbouwen van een slaapkamer en badkamer op de begane grond met op de verdieping van deze aanbouw twee slaapkamers en een wasruimte. Voor een aan- en uitbouw (en bijgebouw) geldt een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter. Deze hoogten zijn bewust gekozen. Het is niet wenselijk dat op dergelijke bouwwerken een verdieping wordt gebouwd in verband met de privacy van aangrenzende percelen. Door deze hoogten is het niet mogelijk een verdieping op de begane grondvloer te maken.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond.

49. F.L.A. Rodenburg

Samenvatting

Aan de in eigendom zijnde gronden naast de woning aan de Giraffestraat 17 is geen bouwvlak toegekend. Verzocht wordt ook aan deze gronden een bouwvlak toe te kennen, zodat een aanbouw kan worden gerealiseerd.

Beoordeling

Op basis van de zienswijze is het bouwvlak aangepast. Voor aan- en uitbouwen geldt tevens de regeling zoals opgenomen in artikel 15.2.3 van de planregels.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond.

50. J.P.M. den Teuling

Samenvatting:

Indiener van de zienswijze is het niet eens met de woonbestemming die is toegekend aan zijn garage, berging en atelier. Verzocht wordt de bestemming zodanig te wijzigen dat de geldende gebruiksfuncties gehandhaafd kunnen blijven.

Beoordeling:

Een garage, atelier of berging (bijgebouwen) behoren tot een woning en mogen (op grond van jurisprudentie) binnen de woonbestemming te allen tijde gebruikt worden voor hobbymatige doeleinden.

Met een zogenaamde afwijking (in geval van het bestemmingsplan Brabantpark op grond van artikel 15.4) is in een bijgebouw ook een aan-huis-gebonden beroep toegestaan. Door de afgegeven bouwvergunning van 2002 heeft dhr. Den Teuling het recht om zijn aan-huis-gebonden beroep in het bijgebouw rechtmatig uit te oefenen. Dit verkregen recht hoeft niet te worden vastgelegd in een (nieuw) bestemmingsplan en dus hoeft de toegekende woonbestemming op zijn perceel niet te worden gewijzigd.

Wel is de maximale maatvoering die is toegestaan voor bijgebouwen in het voorliggende nieuwe bestemmingsplan afwijkend van de regeling in het toen geldende bestemmingsplan Hoge Steenweg e.o. Dit betekent dat de maatvoering van de garage (gebouwd conform de verleende bouwvergunning dd 28-6-2002 op basis van het toen vigerende bestemmingsplan) afwijkt van de maatvoering voor bijgebouwen die nu standaard in bestemmingsplannen wordt opgenomen. Echter op basis van artikel 21 van de planregels van voorliggend bestemmingsplan is deze afwijkende maatvoering toegestaan.

Het bijgebouw (atelier/berging/garage) is dus wat betreft gebruik en maatvoering passend binnen het nieuwe bestemmingsplan Brabantpark.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

51. Wijkraad Brabantpark

Samenvatting

- a. Indiener zegt dat is toegezegd dat het bepaalde in de gebiedsvisie juridische uitwerking zou vinden in het bestemmingsplan. Nu het bestemmingsplan er is, blijkt dit echter niet het geval, aangezien het een conserverend bestemmingsplan is.
- b. Verzocht wordt een wijzigingsbevoegdheid op te nemen op meerdere plekken om oprichting van een brede school mogelijk te maken, aangezien dit is toegezegd.
- c. Verzocht wordt een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor een AHOED.



- d. Verzocht wordt de kaarten uit de Gebiedsvisie terug te laten komen in het bestemmingsplan.
- e. Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheid voor een GSM-mast van 50 meter te schrappen.
- f. Het is onwenselijk dat het binnen de bestemming 'Wonen' mogelijk is de woning onder te verhuren aan studenten of MOE-landers.
- g. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn geen bedrijfsactiviteiten, zoals bijvoorbeeld een verbandmiddelenfabriek, wenselijk.
- h. Verzocht wordt de mogelijke toekomst van het Brabantplein te omschrijven in de toelichting.
- i. Verzocht wordt de Heusdenhoutsestraat beter te bestemmen, mogelijk met losse fietspaden.
- j. Verzocht wordt de toekomstige situatie van de flats aan de Lage Kant op te nemen.
- k. Verzocht wordt in de toelichting op te nemen dat nieuwe appartementen niet wenselijk zijn.
- l. De bestemming "Gemengd" is te ruim. Voorkomen dient te worden dat schoolgebouwen bijvoorbeeld voor zorgdoeleinden gebruikt kunnen worden.
- m. Het bouwplan aan de Koraalstraat 64 is niet overeenkomstig de vrijstelling. Voor het lagere kantoor is geen vrijstellingsprocedure doorlopen en voor het gebouw van Westenburg is de procedure nog niet afgerond.
- n. Verzocht wordt de monumentenstatus toe te kennen aan het ROC, het klooster en aan een deel van de Teteringsedijk en dit vast te leggen in het bestemmingsplan.
- o. Verzocht wordt nader te bezien of het café aan de Teteringsedijk 35-37 positief bestemd moet worden.
- p. Verzocht wordt de huidige bouwhoogte te hanteren van de bebouwing aan de Wilhelminasingel 42.
- q. Verzocht wordt een hoofdstuk aan de toelichting van het bestemmingsplan toe te voegen waarin wordt beschreven hoe de verwerking van de Gebiedsvisie heeft plaatsgevonden in dit plan.

Beoordeling

- a. *In hoofdstuk 6 en 7 van de gebiedsvisie is duidelijk aangegeven welke aspecten wel en welke niet in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld en hoe deze uitgangspunten in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Voor de duidelijkheid is dit nogmaals in paragraaf 3.4.3 uitgewerkt. Dat dit bestemmingsplan een conserverend plan is, is een bewuste keuze. Dit plan is onderdeel van de actualiseringsopgave en wacht niet op eventuele toekomstige ontwikkelingen. Bovendien zijn de door de wijk gewenste ontwikkelingen, zoals een Brede school en een nieuw Brabantplein, nu nog niet concreet genoeg om thans in het bestemmingsplan mee te nemen.*
- b. *Als eerste moet worden opgemerkt dat vanuit gemeentewege nooit is toegezegd dat een brede school in onderhavig bestemmingsplan zou worden opgenomen. Dit is namelijk afhankelijk van de fase en planning van beide projecten. Wel is de wenselijkheid ervan erkend, dit is ook in de Gebiedsvisie en in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven. 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 wordt op dit moment onder andere door de schoolbesturen gewerkt aan een haalbaarheidsonderzoek. Echter, op dit moment is niet bekend welke locaties geschikt en haalbaar zijn. Er kunnen nu 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, onderhavig actualiseringsbestemmingsplan wacht daar niet op. Indien een nieuwe locatie noodzakelijk en haalbaar blijkt en niet passend blijkt in het dan geldende bestemmingsplan, dan is het wenselijk hiervoor op dat moment een nieuwe juridisch-planologische procedure te starten. Dit geeft tevens rechtszekerheid aan omwonenden.*
- c. *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 apotheek aan de Mgr. Leijtenstraat 40 zal (vooralsnog) op de huidige locatie blijven. Het gezondheidscentrum is centraal gelegen in de wijk en mede om die reden zal de uitbreiding een goede aanvulling op het huidige voorzieningenniveau in Brabantpark zijn. Het nieuwe gezondheidscentrum vervult daarmee de gewenste wijkfunctie. De beoogde uitbreiding is passend binnen het vigerende bestemmingsplan en wordt ook mogelijk gemaakt binnen onderhavig bestemmingsplan. Ook op andere locaties in de wijk, binnen de maatschappelijke en gemengde bestemming, is een AHOED reeds toegestaan. Dit geeft voldoende mogelijkheden voor een eventuele extra AHOED en het wordt daarom niet noodzakelijk geacht een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor een*



- AHOED. Over de invulling van het Hero-terrein is momenteel nog veel onduidelijkheid. Voor dit gebied kan momenteel geen passende bestemming anders dan 'Bedrijventerrein' worden opgenomen, omdat verschillende scenario's nog uitgewerkt moeten worden. Indien de Hero-locatie de meest geschikte locatie is voor een brede school en een tweede AHOED dan zal hiervoor te zijner tijd een procedure doorlopen moeten worden, waarbij alle ruimtelijke belangen worden afgewogen. Dit biedt tevens rechtszekerheid voor omwonenden.
- d. De in de gebiedsvisie opgenomen groenstructuurkaart, buurtindeling, wegenindeling, functionele structuurkaart zijn reeds in de toelichting opgenomen. De koesterkaart heeft géén formele status, zoals reeds meerdere malen is aangegeven. Panden met een monumentenstatus worden niet in een bestemmingsplan beschermd. De Monumentenwet is hiervoor het wettelijke kader en biedt hiervoor meer dan voldoende bescherming. De opgenomen figuren in de toelichting van onderhavig bestemmingsplan zijn voldoende ondersteunend aan de tekst.
 - e. 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 integraal 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 standaard een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor GSM-masten; in dit bestemmingsplan wordt geen uitzondering gemaakt.
 - f. In hoofdstuk 3 in de algemene gebruiksregels is een verbodsbepaling opgenomen voor het gebruik van een woning voor kamerverhuur. In elke bestemming waar wonen is toegestaan, is kamerverhuur als woonvorm uitgesloten. Onder kamerverhuur wordt op grond van artikel 1.52 "het verschaffen van woonverblijf aan meer dan één huishouden" verstaan. Hierdoor wordt voorkomen dat eengezinswoningen verhuurd kunnen worden voor kamerverhuur, omdat dan volgens vaste jurisprudentie geen sprake is van één huishouden.
 - g. Op basis van de zienswijze worden in de bestemming 'Centrum' bedrijven als toegestane functie geschrapt. Het Brabantplein kent momenteel geen bedrijvigheid in die zin en bovendien is dit gebied niet aangegeven als locatie voor kleinschalige bedrijvigheid in de Structuurvisie Bedrijventerreinen en juist wel als concentratiegebied voor detailhandel in de Detailhandelsnota.
 - h. De mogelijke toekomst van het Brabantplein, zoals onder andere opgenomen in hoofdstuk 6 en 7 van de gebiedsvisie, was reeds geheel overgenomen in de toelichting van onderhavig bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 van de gebiedsvisie zijn uitgangspunten opgenomen die niet in een bestemmingsplan juridisch geregeld kunnen worden. Voor de volledigheid was paragraaf 2.3.4 van de toelichting reeds aangevuld met het genoemde uit hoofdstuk 7 van de gebiedsvisie. Op dit moment zijn er geen concrete plannen om Brabantplein te herontwikkelen en uit te breiden. Indien hier sprake van is, dient eerst een nader (haalbaarheids)onderzoek naar de ruimtelijke en distributie-planologische mogelijkheden uitgevoerd te worden, alvorens een nieuwe planologische procedure opgestart kan worden. Op dit moment volstaat het dus om de mogelijke toekomst alleen in de toelichting te beschrijven.
 - i. Binnen de bestemming 'Verkeer', die is toegekend aan de Heusdenhoutsestraat, zijn losliggende fietspaden mogelijk. De daadwerkelijke inrichting van de weg wordt echter niet in een bestemmingsplan geregeld, maar via verkeersbesluiten.
 - j. In paragraaf 2.4 is beschreven dat de flats aan de Lage Kant op termijn waarschijnlijk worden gesloopt door WonenBreda. In de Herijkte Alliantie 2011 t/m 2014, opgesteld tussen corporaties en de gemeente, is aangegeven dat deze locatie niet binnen de planperiode van 10 jaar herontwikkeld wordt. Deze ontwikkeling is dus niet in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.
 - k. In paragraaf 2.3.2 van de toelichting wordt expliciet aangegeven dat nieuwe appartementen niet wenselijk zijn.
 - l. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn inderdaad verschillende functies mogelijk. Zoals ook aangegeven in de beantwoording van de vooroverlegreactie is vanwege de uitwisselbaarheid van verschillende maatschappelijke voorzieningen gekozen om ook zorgfuncties binnen de bestemming 'Maatschappelijk' toe te staan. Een locatie die voor onderwijsdoeleinden en voor zorgdoeleinden kan worden gebruikt, krijgt volgens de landelijke standaardregeling (SVBP) een maatschappelijke bestemming toegekend. Hierdoor zijn beide functies dus uitwisselbaar. Gelet op de flexibiliteit is dat ook wenselijk.
 - m. Verwezen wordt naar de beoordeling onder 8 en 9.
 - n. Zoals ook aangegeven in de beantwoording van de vooroverlegreacties en in de Gebiedsvisie (hoofdstuk 7, uitgangspunt 1) worden panden met een monumentenstatus niet in een



bestemmingsplan beschermd. De Monumentenwet is hiervoor het wettelijke kader en biedt hiervoor meer dan voldoende bescherming.

- o. Verwezen wordt naar de beoordeling onder 1.c.*
- p. Verwezen wordt naar de beoordeling onder 26 t/m 40.b en c.*
- q. Op basis van de zienswijze is in de toelichting paragraaf 3.4.4 uitgebreid. Hierin is beschreven hoe de Gebiedsvisie is verwerkt in het bestemmingsplan.*

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond.

52. Waterschap Brabantse Delta

Samenvatting

Het Waterschap verzoekt het gebied met de dubbelbestemming 'Waterstaat' aan te passen overeenkomstig de kaart die is bijgevoegd bij hun zienswijze. Tevens wordt verzocht in de planregels op te nemen dat een waterkering een beschermingszone van 5 meter omvat, gemeten vanaf de teen van de kering en dat deze gevrijwaard wordt van leidingen, explosiegevaar en af-/uitgravingen.

Beoordeling

Naar aanleiding van de zienswijze is de dubbelbestemming 'Waterstaat' op de verbeelding uitgebreid. In de planregels is in artikel 18, lid 18.1, onder d, een regel toegevoegd ter bescherming van de waterkering. Het vrijwaren van leidingen, explosiegevaar en af-/uitgravingen in de gehele dubbelbestemming 'Waterstaat' is al geregeld in artikel 18, lid 18.4, onder a, onderdelen 1 en 7 (aanlegvergunning).

In overleg met het waterschap, d.d. 14 juli 2011, is afgesproken dat de beschermingszone van 5 meter vanaf de teen van de kering, niet als 'Waterstaat' bestemd hoeft te worden. De bescherming van de beschermingszone vindt plaats via de Keur. In de toelichting wordt dit tevens aangegeven.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond.

53. NV Nederlandse Gasunie

Samenvatting

Op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is het voor gemeenten verplicht om bij vaststelling van een bestemmingsplan op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of kwetsbaar/risicoverhogend object mogelijk is, de waarden voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico in acht te nemen. Verzocht wordt het groepsrisico te verantwoorden met een nieuwe berekening. Met behulp van het rekenpakket CAROLA dienen de externe veiligheidsrisico's van ondergrondse en hoge druk aardgastransportleidingen te worden berekend.

Beoordeling

Met behulp van het rekenpakket CAROLA zijn de externe veiligheidsrisico's van de aardgastransportleidingen berekend. In paragraaf 5.8 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de bevindingen en conclusies opgenomen.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond.

IV. Er zijn ambtshalve aanpassingen aangebracht in het bestemmingsplan. De *belangrijkste* wijzigingen, zijn:

- a. Paragraaf 2.3.4 van de toelichting is aangevuld met het beleid uit de Detailhandelsnota en is aangepast ten behoeve van een betere leesbaarheid.*
- b. In paragraaf 2.4 zijn de beschreven ontwikkelingen daar waar nodig aangepast aan de huidige stand van zaken.*
- c. In paragraaf 3.2 is een nieuwe subparagraaf 3.2.2 over de in voorbereiding zijnde Structuurvisie Infrastructuur en Milieu toegevoegd.*
- d. Er is een nieuwe paragraaf 3.4.3 toegevoegd met de afspraken omtrent de Herijkte Alliantie 2011 t/m 2014 en de consequenties hiervan voor het plangebied.*
- e. In artikel 1, begrippen, is een begripsbepaling van "bouwmarkt" toegevoegd.*



- f. In artikel 3, lid 3.2.1, onder c, is een regel toegevoegd met betrekking tot het lpg-vulpunt en de groepsgebonden risico's in het kader van externe veiligheid. In artikel 8, lid 8.2.1, is tevens een regel toegevoegd met betrekking tot het lpg-vulpunt en de plaatsgebonden risico's in het kader van externe veiligheid.
- g. In de planregels is in verschillende bestemmingen 'additionele horeca' mogelijk gemaakt.
- h. Aangezien het nieuwe in voorbereiding zijnde beleid omtrent aanpassing van het Horecabeleidsplan (nog) niet is vastgesteld, is de thans nog geldende horeca-indeling wederom opgenomen. Naar aanleiding van de gewijzigde begripsbepaling van 'horeca' zijn de verwijzingen naar de horecacategorieën op de verbeelding en in de regels aangepast.
- i. Indien in de regels is bepaald dat de functie 'wonen' is toegestaan, is daaraan toegevoegd dat kamerverhuur niet is toegestaan.

Afwegingen

De zienswijzen geven geen aanleiding te besluiten het bestemmingsplan Brabantpark niet vast te stellen. Wel geven de zienswijzen deels aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

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 (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.

Communicatie

Communicatie tot nu toe

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is in overleg met de begeleidingsgroep een gebiedsvisie opgesteld. Deze gebiedsvisie heeft onder andere als basis gediend voor onderhavig bestemmingsplan.

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft vooroverleg plaatsgevonden met de (advies)instanties over het concept-ontwerpbestemmingsplan. Tevens heeft overleg met de wijkraad plaatsgevonden. Het ontwerpbestemmingsplan Brabantpark heeft vervolgens van 12 mei 2011 tot en met 22 juni 2011 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd op de website van de gemeente Breda, in het Stadsblad en de Staatscourant.

Met betrekking tot de ontwikkeling aan de Koraalstraat 64 is een Breda-bericht verspreid.

Communicatie vanaf nu

Na behandeling door het college worden de indieners van zienswijzen schriftelijk geïnformeerd over de wijze waarop is omgegaan met hun zienswijzen. Zij worden er tevens op gewezen dat zij tijdens de raadscommissie Ruimte kunnen inspreken. Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan na 6 weken worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, in het Stadsblad en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden kunnen gedurende deze termijn beroep instellen bij de Raad van State.



Burgemeester en wethouders van Breda ,

, burgemeester.

, secretaris.

Bijlagen

Ligt ter inzage:

Bestemmingsplan Brabantpark



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.
 - zienswijzen 8, 49 en 53 gegrond te verklaren;
 - zienswijzen 1 t/m 7, 9 t/m 18, 24 t/m 40, 42, 43, 45, 48, 51 en 52 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
 - zienswijzen 23, 41, 44, 46, 47 en 50 ongegrond te verklaren;
 - zienswijzen 19 t/m 22 niet-ontvankelijk te verklaren.
2. tot de volgende wijzigingen in de toelichting:
 - paragraaf 1.2 en figuur 1.2 is aangepast: het gebied rond de Ceresstraat/Brouwmeesterstraat/Hoge Steenweg ten westen van de Doornboslaan is nu aangegeven;
 - in paragraaf 2.3.2 is aangegeven dat nieuwe appartementen niet wenselijk zijn;
 - in paragraaf 2.3.4, onder 'horeca', is aangegeven dat voor wat betreft de horecacategorie-indeling is aangesloten bij het huidige beleid en niet is geanticipeerd op het nieuwe in voorbereiding zijnde beleid.
 - paragraaf 2.3.4 is aangevuld met het beleid uit de Detailhandelsnota en is aangepast ten behoeve van een betere leesbaarheid.
 - in paragraaf 2.4 zijn de beschreven ontwikkelingen daar waar nodig aangepast aan de huidige stand van zaken en de zienswijzen.
 - in paragraaf 3.2 is een nieuwe subparagraaf 3.2.2 over de in voorbereiding zijnde Structuurvisie Infrastructuur en Milieu toegevoegd.
 - paragraaf 3.2.3 is aangepast naar de laatste stand van zaken omtrent de planning.
 - er is een nieuwe paragraaf 3.4.3 toegevoegd met de afspraken omtrent de Herijkte Alliantie 2011 t/m 2014 en de consequenties hiervan voor het plangebied.
 - in paragraaf 3.4.4 is aangegeven op welke wijze de uitgangspunten in de gebiedsvisie zijn vertaald in het bestemmingsplan;
 - in paragraaf 5.3 is expliciet aangegeven dat de bescherming van de beschermingszone plaatsvindt via de Keur;
 - in paragraaf 5.8 is het groepsrisico verantwoord met een nieuwe berekening.
3. tot de volgende wijzigingen in de regels:
 - in artikel 1, lid 1.45 de zinsnede "en bestrijdingsmiddel" te verwijderen;
 - in artikel 1, lid 1.65 de begripsnaam "ondergeschikte horeca" te wijzigen in "additionele horeca". Hierdoor wordt het begrip verplaatst na lid 1.7 en vernummen de leden 1.8 t/m 1.64 naar 1.9 t/m 1.65;
 - in artikel 1, na lid 1.28 (nieuw), een begripsbepaling toe te voegen, onder vernumming van 1.29 t/m 1.90 naar 1.30 t/m 1.91, luidende:
1.29 bouwmarkt:
een al dan niet geheel overdekte verkoopplaats, waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelfproducten wordt aangeboden aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker, met een minimale winkelvloeroppervlak van 1500 m² en waarbij 50% van de omzet afkomstig is van de verkoop aan particulieren. Het betreft verkooppunten met een breed assortiment doe-het-zelfproducten-artikelen, waaronder ten minste 6 van de volgende groepen:
 - ijzerwaren;
 - handgereedschap;
 - installatiemateriaal (elektra/water);
 - elektrisch handgereedschap;
 - hout en houtwaren;
 - groot en/of klein sanitair;
 - verf;
 - verfproducten en toebehoren;
 - behang;



- tuinartikelen niet-levend;
- het begrip "horeca" (artikel 1, lid 1.52, nieuw) te vervangen door de begripsbepaling, luidende:
 - horeca I:
een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse (restaurantbedrijf, waaronder ook worden verstaan lunchrooms, eethuizen, bistro's, automatieken, broodjeszaken en dergelijke), met uitzondering van een seksinrichting;
 - horeca II:
een bedrijf dat is gericht op het ter plaatse verstrekken van dranken, met uitzondering van een seksinrichting;
 - horeca III:
elke voor het publiek, al dan niet tegen betaling toegankelijke lokaliteit, die in belangrijke mate is ingericht of wordt gebruikt voor het dansen, zoals discotheken en dancings, waarin al dan niet dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, met uitzondering van een seksinrichting;
 - horeca IV:
inrichtingen waarin een kans- of behendigheidsspel wordt uitgeoefend, met uitzondering van een seksinrichting;
 - horeca V:
een bedrijf dat is gericht op het bieden van logies (hotelbedrijf);
- in artikel 1, lid 1.69 het begrip te vervangen door:
 - "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is;";
- in artikel 3, lid 3.1, onder c, het woord "uitsluitend" te verplaatsen naar het begin van de zin;
- in artikel 3, lid 3.1, na e., onder vernummering van d t/m n naar e t/m o, een nieuw lid d. toe te voegen, luidende:
 - "d. ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg' een vulpunt voor lpg;";
- in artikel 3, lid 3.2.1, onder b, c en d geheel te vervangen door b, c, d en e, luidende:
 - "b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' anders is aangeduid.
 - c. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' of 'maximale bouwhoogte (m)' of 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de bouw- en/of goothoogte niet meer bedragen dan is aangeduid.
 - d. In aanvulling op onderdeel c, mag ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' de goothoogte maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 5 meter bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' anders is aangeduid.
 - e. In afwijking van onderdeel b en c, zijn ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' de bouwregels, vermeld in artikel 15, lid 15.2.2, 15.2.3, 15.2.5, 15.3 en 15.4 van toepassing;";
- in artikel 3, lid 3.3, na vernummering van de zinsnede "artikel 3.1, onder... externe veiligheid inrichtingen" tot onderdeel a, een onderdeel b toe te voegen, luidende:
 - "b. lid 3.1, onder d, voor het verplaatsen van het vulpunt lpg en de daarbijbehorende aanduiding 'vulpunt lpg', met inachtneming van het bepaalde in artikel 23, lid 23.3;";
- in artikel 3.3, onder a, onderdeel 1. en artikel 4.3, onder 1 en artikel 6.3, onder a, "detailhandelsbedrijven" te vervangen door "detailhandel";
- in artikel 3, lid 3.3 en artikel 6, lid 6.3, onder a., de zinsnede "artikel" te vervangen door "lid";
- in artikel 4, lid 4.1, onder c, de zinsnede "tot maximaal 130 m² bedrijfsvloeroppervlakte" te vervangen door "met elk een bedrijfsvloeroppervlakte tot maximaal 260 m²";
- in artikel 4, lid 4.2.1, onder b, de zinsnede "of 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'" toe te voegen;
- in artikel 4, lid 4.2.1, onder b, de zinsnede "goot- en/of" toe te voegen;
- in artikel 5, lid 5.1, onder a t/m e, te verwijderen en te vervangen door:
 - a. detailhandel;
 - b. dienstverlening;
 - c. maximaal 4 horeca I en/of II-bedrijven, waarvan maximaal 1 horeca II-bedrijf;
 - d. maatschappelijke voorzieningen;
 - e. additionele horeca;
- in artikel 5, lid 5.1, onder f, de zinsnede "ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'" te verwijderen en na de zinsnede "bedrijfsactiviteit" de zinsnede "met dien verstande dat kamerverhuur niet is toegestaan" toe te voegen;



- in artikel 5, lid 5.2.1, onder c, artikel 6, lid 6.2.1, onder d en e, artikel 9, lid 9.2.1, onder d, artikel 10, lid 10.2.1, onder d, de zinsnede 'maximum bouwhoogte' te vervangen door 'maximale bouwhoogte';
- in artikel 5, lid 5.2.1, onder c, de zinsnede "en/" te verwijderen;
- in artikel 6, lid 6.1, onder b, de zinsnede "en ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting' tevens een risicovolle inrichting" toe te voegen;
- in artikel 6, lid 6.1, na d, onder vernummering van e t/m r naar f t/m s, een nieuw lid e toe te voegen, luidende:
"e. additionele horeca;"
- in artikel 6, lid 6.1, onder i en j (nieuw), geheel te vervangen door:
"i. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van horecacategorie 1' tevens maximaal 1 horeca I-bedrijf;
j. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van horecacategorie 2' tevens maximaal 1 horeca I of II-bedrijf;"
- in artikel 6, lid 6.1, de verwijzing "a tot en met i" in de tekst tussen j en k (nieuw) te wijzigen in "a tot en met j";
- in artikel 6, lid 6.1, onder l (nieuw), na "bedrijfsactiviteit" de zinsnede "met dien verstande dat kamerverhuur niet is toegestaan" toe te voegen;
- in artikel 6, lid 6.1, onder m (nieuw), na "verdiepingen" de zinsnede "met dien verstande dat kamerverhuur niet is toegestaan" toe te voegen;
- in artikel 6, lid 6.2.1, onder e, de zinsnede "of 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'" en "- en/of goothoogte" toe te voegen en de zinsnede "en/of het bebouwingspercentage" te verwijderen;
- in artikel 6, lid 6.2.1, onder f, de verwijzing naar lid 15.3 en 15.4 toe te voegen;
- in artikel 8, lid 8.1, onder a t/m e te vervangen door:
 - a. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1' maximaal 1 horeca I-bedrijf, met dien verstande dat deze uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5' maximaal 1 horeca V-bedrijf;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens een kantoor;
 - d. wonen op de verdiepingen, met dien verstande dat kamerverhuur niet is toegestaan;
 - e. in aanvulling op het bepaalde onder d., is wonen ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5' niet toegestaan;
- in artikel 8, lid 8.2.1, onder b, de zinsnede "uitgebreid" te vervangen door "vermeerderd".
- in artikel 8, lid 8.2.1, onder c, de zinsnede "maximum bouw- en goothoogte" te vervangen door "maximale bouwhoogte";
- in artikel 8, lid 8.2.1, onder c, de zinsnede "bouw- en goothoogte" te vervangen door "bouwhoogte";
- in artikel 8, lid 8.2.1, na c, een nieuwe regel d. toe te voegen, luidende:
"d. In aanvulling op het bepaalde onder c. mag ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' de bouwhoogte maximaal 10,5 meter bedragen.";
- in artikel 8, lid 8.2.1, na d, een nieuwe regel e. toe te voegen, luidende:
"e. Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' mogen in afwijking van het bepaalde onder a uitsluitend gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenberging en dergelijke, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 15 m² per bouwperceel en een bouwhoogte van maximaal 2,5 meter.";
- in artikel 10, lid 10.1, na a, onder vernummering van b t/m h naar c t/m i, een nieuw lid b toe te voegen, luidende: "b. additionele horeca;"
- in artikel 10, lid 10.1, onder c (nieuw), na "verdiepingen" de zinsnede "met dien verstande dat kamerverhuur niet is toegestaan" toe te voegen;
- in artikel 10, lid 10.2.1, onderdeel d te vervangen door:
"d. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' of 'maximum bebouwingspercentage (%)' anders is aangeduid.
e. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' of 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangeduid.";
- in artikel 10, een nieuw lid 10.4 is toegevoegd, luidend:
"Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak wijzigen, met dien verstande dat:
a. geen nieuwe bouwvlakken tot stand worden gebracht, maar uitsluitend wijzigingen van aangegeven bouwvlakken;



- b. het bouwvlak met maximaal 40% mag worden vergroot;
- c. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 5 meter dient te bedragen;
- d. de stedenbouwkundige kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast, zoals op het gebied van privacy, bezonning, uitzicht en dergelijke.”;
- in artikel 12, lid 12.1, na a, onder vernummering van b t/m f naar c t/m g, een nieuw lid b toe te voegen, luidende:
“b. additionele horeca;”;
- in artikel 15, lid 15.1, onder a, na “met dien verstande dat” een “:” toe te voegen en het cijfer “1” te plaatsen voor zinsnede: “ter plaatse van de aanduiding ‘garage’ uitsluitend een garage is toegestaan op de begane grond, die niet gebruikt mag worden voor wonen;” en hierna toe te voegen:
2. kamerverhuur niet is toegestaan.
- in artikel 15, lid 15.1, onder d, na “dienstverlening” de zinsnede “en kantoor” toe te voegen.
- in artikel 15, lid 15.2.1, onder c, zijn de zinsneden “aanduiding” vervangen door “aanduidingen” en “voor maximaal 1 woning” vervangen door “waar ter plaatse maximaal 1 woning is toegestaan en ter plaatse van de aanduiding ‘maximaal aantal wooneenheden’ waar maximaal 2 vrijstaande woningen zijn toegestaan.”;
- in artikel 15, lid 15.2.2, onder c, de zinsneden “met maximaal 3 meter” en “en met inachtneming van lid 15.2.3, onder c” te schrappen.
- in artikel 15, lid 15.2.1, onder f, de zinsnede “ter plaatse van de aanduiding ‘maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)’ of ‘maximum bebouwingspercentage (%)’ toe te voegen;
- in artikel 15, lid 15.2.2, onder a, de zinsnede “of ‘maximale goot- en bouwhoogte (m)’ of ‘maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)’” toe te voegen;
- in artikel 15, lid 15.2.3, onder vernummering van “d” naar “e”, lid c te vervangen door lid c en d, luidende:
c. De goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen of maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning liggen.
d. De bouwhoogte mag maximaal 5 meter bedragen.
- in artikel 15, lid 15.2.3, onder e, de zinsnede “Vrijstaande” toe te voegen;
- in artikel 15, lid 15.2.4, onder b te vervangen door:
b. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter mag bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel(s) c.q. het verlengde daarvan maximaal 1 meter mag bedragen.
- in artikel 15, lid 15.2.4, na onderdeel b een nieuw lid c toe te voegen, onder vernummering van c naar d, luidende:
c. In afwijking van het bepaalde onder b. mag op hoekpercelen de hoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter bedragen, mits deze erf- en terreinafscheidingen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd.
- in artikel 15, lid 15.4, na b, een nieuw onderdeel c, toe te voegen, luidende:
c. lid 15.1, onder b, voor een inrichting, bedrijf of bedrijfsactiviteit die naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de in deze regels direct toegelaten activiteiten met dien verstande dat dit niet geldt voor de vestiging van:
1. detailhandel;
2. zelfstandige kantoren;
3. horecabedrijven;
4. bedrijven welke vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
5. risicovolle bedrijven als bedoeld in artikel 2, lid 1, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.
- in artikel 18, lid 18.1, na c, een regel d. toe te voegen, luidende:
“d. de aanleg, onderhoud en bescherming van de waterkering.”;
- in artikel 19, lid 19.2.3. wordt de eerste letter vervangen door een hoofdletter;
- in artikel 23, een lid 23.3 toe te voegen, luidende:
“23.3 Vulpunt lpg



- a. Het is verboden binnen een afstand van 35 meter vanaf de aanduiding 'vulpunt lpg' kwetsbare objecten, zoals genoemd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen op te richten of te vestigen, met dien verstande dat een afstand van 25 meter geldt indien de vergunde lpg-doorzet maximaal 500 m³ bedraagt;
 - b. Voor het oprichten of vestigen van beperkt kwetsbare objecten binnen 35 meter vanaf de aanduiding 'vulpunt lpg', dient rekening gehouden te worden met de richtwaarde zoals opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, met dien verstande dat een afstand van 25 meter lpg geldt indien de vergunde lpg-doorzet maximaal 500 m³ bedraagt;
 - c. Binnen een invloedsgebied van 150 meter vanaf de aanduiding 'vulpunt lpg' dient het groepsrisico te worden berekend en verantwoord.”;
4. tot de volgende wijzigingen in de bijlagen van de regels:
 - in bijlage 1 de regel “505 473 2 –met LPG < 1000 m³/jr 3.1” te verwijderen;
 5. tot de volgende wijzigingen op de verbeelding:
 - voor de percelen Hoge Steenweg 48 en het theehuis is de aanduiding 'horeca van categorie 1' verwijderd;
 - op de gronden aan de Teteringsedijk 96 is de aanduiding 'dienstverlening' toegevoegd;
 - voor de gronden met de bestemming 'Gemengd' gelegen aan de Ceresstraat 35, is de aanduiding 'kantoor' opgenomen;
 - voor de gronden aan de Ceresstraat 35 is de aanduiding 'horeca van categorie 1' verwijderd en is de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' opgenomen;
 - voor het meest oostelijk gelegen perceel aan de Koraalstraat 64 wordt de bestemming 'Gemengd' gewijzigd in 'Maatschappelijk'. Tevens wordt het bouwvlak aangepast, evenals de maximale bouwhoogte;
 - de maximale bouwhoogte van het appartementencomplex aan de Bisonstraat 3 is gewijzigd van 14 naar 13 meter;
 - de huisnummers voor het complex aan de Bisonstraat 3 is in de ondergrond aangepast;
 - de maximale bouwhoogte voor de 6 appartementengebouwen aan de St. Ignatiusstraat en Beverweg is gewijzigd van 17 naar 12 meter;
 - de gronden tussen de appartementengebouwen aan de St. Ignatiusstraat en Beverweg zijn gewijzigd naar 'Wonen', zonder bouwvlak;
 - de maximale bouwhoogte van appartementencomplex Lange Voren aan de Bisonstraat/Antiloopstraat is gewijzigd van 14 naar 12 meter;
 - de maximale bouwhoogte van appartementencomplex locatie Wisentstraat is gewijzigd van 12 naar 10 meter;
 - conform de kadastrale grenzen wordt aan de percelen achter de woningen aan de Loopschansstraat 72 t/m 80 de bestemming 'Wonen' toegekend;
 - de maximale bouwhoogte van het perceel 8184 (Wilhelminasingel 42) is gewijzigd naar de bestaande bouwhoogte;
 - aan de achterzijde van Floor City (perceel 6737) wordt de maximale goot- en bouwhoogte van de loods gewijzigd naar de bestaande hoogte respectievelijk 4 en 7 meter;
 - de maximale bouwhoogte van het perceel 7132, achter Loopschansstraat 54 t/m 68, is gewijzigd naar 4 meter;
 - de maximale bouwhoogte van het lage deel van de bebouwing (perceel 8141) is gewijzigd naar 4 meter;
 - de gronden aan de Wilhelminasingel 40, 41, 41a en 47 t/m 49a zijn gewijzigd naar de bestemming 'Gemengd';
 - voor de gronden aan de Wilhelminasingel 40, 41 en 41a is de aanduiding 'gestapeld' verwijderd en vervangen door de aanduiding 'wonen'. Daarnaast is de aanduiding 'kantoor' toegekend;
 - voor de gronden aan de Wilhelminasingel 42, 44, 46 en 46a is de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd- wonen op de verdieping toegestaan' verwijderd en vervangen door de aanduiding 'wonen'. Daarnaast is de aanduiding 'kantoor' toegekend;
 - voor de gronden aan de Wilhelminasingel 47 t/m 49 is de aanduiding 'wonen' en 'kantoor' opgenomen, evenals de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)';
 - voor de gronden aan de Wilhelminasingel 44 is de maximale bouwhoogte gewijzigd naar 10 meter;
 - ter plaatse van de Teteringsedijk 196 is binnen de horecabestemming een aanduiding 'kantoor' opgenomen voor de bouw van een kantoor conform de verleende vergunning;
 - ter plaatse van de Teteringsedijk 210 is een aanduiding 'vulpunt lpg' opgenomen;



- het bouwvlak aan de Teteringsedijk 211 is vergroot;
 - het bouwvlak aan de Teteringsedijk 166 is vergroot;
 - het bouwvlak aan de Giraffestraat 17 is vergroot;
 - het gebied met de dubbelbestemming 'Waterstaat' is uitgebreid;
 - de namen van de aanduidingen betreffende de horecacategorieën zijn aangepast;
 - op de gronden naast de Teteringsedijk 46g is een maatvoeringsvlak 'maximale goot- en bouwhoogte' en de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' opgenomen;
 - het bouwvlak aan de voorzijde van de bebouwing aan de Teteringsedijk 20 t/m 40 is op de voorgevel gelegd;
 - de aanduiding 'gestapeld' binnen de bestemming 'Centrum' (Brabantplein) is verwijderd;
 - binnen de bestemming 'Gemengd' is het aanduidingsvlak 'bedrijfswoning' vergroot;
 - het maatvoeringsvlak 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' op de Mgr. Leijtenstraat 38-42 en Teteringsedijk 97 is gecorrigeerd naar 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)';
 - het maatvoeringsvlak 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' op de Mgr. de Vetstraat 112, Teteringsedijk 242a t/m 252c, Oosterhoutseweg 11a, Teteringsedijk 184/St. Ignatiusstraat 285, Hooghout 130 / Kangoeroestraat 1/3a/3b/3c is gecorrigeerd naar 'maximale bouwhoogte (m)';
 - het maatvoeringsvlak 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' op de Teteringsedijk 111, Teteringsedijk 295/295a/295b/295c is gecorrigeerd naar 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
 - het maatvoeringsvlak 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' op de Brabantlaan 5 /Mgr. Hopmansstraat 2/4 is gecorrigeerd naar 'maximale bouwhoogte (m)';
 - de aanduiding 'gestapeld' en het bouwvlak ter plaatse van de St. Ignatiusstraat 217-231 is vergroot conform de verleende omgevingsvergunning;
 - naast de garages aan de Smaragdstraat is de aanduiding 'nutsvoorziening' toegevoegd voor de aanwezige nutsvoorziening;
 - de aanduiding 'horeca van categorie 6' is verwijderd op de locatie Teteringsedijk 89F en vervangen door de aanduiding 'kantoor';
 - voor de nutsvoorziening aan de Loopschansstraat naast nummer 9, is een andere maatvoering opgenomen conform de feitelijke situatie;
 - voor de nutsvoorziening achter Wisentstraat 55 is een maximale bouwhoogte opgenomen conform de feitelijke situatie;
 - voor de nutsvoorziening aan de Hertog Hendriklaan naast nummer 15 is een andere maatvoering opgenomen conform de feitelijke situatie;
 - voor de nutsvoorziening naar Turkooishof 6 is een maximale bouwhoogte opgenomen conform de feitelijke situatie;
 - voor de gronden aan de Turkooishof 4 en 4a is een woonbestemming opgenomen in plaats van een bedrijfsbestemming met aanduiding 'nutsvoorziening' en tevens is een maximale bouwhoogte opgenomen;
 - de gronden die zijn gelegen vóór Turkooishof 4 en 4a zijn bestemd als 'Verkeer';
 - voor de garageboxen aan de Eekhoornstraat naast nummer 31 is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen conform de feitelijke situatie;
6. bestemmingsplan Brabantpark, met inachtneming van het gestelde onder 2 t/m 5, vast te stellen;
7. voor het bestemmingsplan Brabantpark geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 26 september 2011

, voorzitter.

, griffier.

Raad van de gemeente Breda
Postbus 90156
4800 RH BREDA



Datum
6 februari 2013

Ons nummer
201111603/1/R3

Uw kenmerk

Onderwerp
Breda
Bp 'Brabantpark'

Behandelend ambtenaar
E.S.W. Wooning
070-4264192

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,

mr. H.H.C. Visser

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. H.J.A van Dijk en J.A. van Dijk-van Helsdingen (hierna tezamen en in enkelvoud: Van Dijk), beiden wonend te Breda,
 2. de naamloze vennootschap Thes Nederland N.V., gevestigd te Willemstad (Curaçao),
 3. de vennootschap onder firma Het Scheepshuys, gevestigd te Breda,
 4. I. van Huizen en A.C.J. Antonissen, beiden wonend te Meersel-Dreef (België),
- appellanten,

en

de raad van de gemeente Breda,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 26 september 2011, kenmerk 38365, heeft de raad het bestemmingsplan "Brabantpark" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Van Dijk, Thes, Het Scheepshuys en Van Huizen en Antonissen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Van Dijk, Het Scheepshuys en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 19 november 2012, waar Thes, vertegenwoordigd door mr. R.Th.J. van 't Zelfde, advocaat te Breda, Het Scheepshuys, vertegenwoordigd door T.H. Koeman en bijgestaan door mr. F. Kooijman, advocaat te Breda, Van Huizen en Antonissen en de raad, vertegenwoordigd door E.P.C. Remijn, J.M. Curfs en J. Priester, allen werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

het beroep van Van Dijk

1. Van Dijk betoogt dat de raad ten onrechte niet is ingegaan op het verzoek om in de plantoelichting een handhavingsparagraaf op te nemen. Volgens Van Dijk dient duidelijk te zijn op welke wijze het gemeentebestuur zal gaan handhaven in situaties die in strijd zijn met het bestemmingsplan.

1.1. Uit de door Van Dijk overgelegde brief van 10 september 2011 volgt dat hij een verzoek heeft gedaan om een paragraaf over handhaving in de plantoelichting op te nemen. Nu de termijn voor het naar voren brengen van een zienswijze liep van 12 mei 2011 tot en met 22 juni 2011 en het buiten deze termijn ingediende verzoek van Van Dijk niet kan worden aangemerkt als een nadere motivering van zijn tijdig naar voren gebrachte zienswijze maar moet worden beschouwd als een nieuwe zienswijze, hoefde de raad dit verzoek niet in het bestreden besluit te betrekken.

Bovendien bestaat noch in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) noch in enige andere wettelijke regeling de verplichting tot het opnemen van een dergelijke paragraaf in de plantoelichting. Ingevolge artikel 10.1, eerste lid, van de Wro maakt het college van burgemeester en wethouders jaarlijks zijn voornemen bekend met betrekking tot de wijze waarop in het komende jaar uitvoering zal worden gegeven aan de bestuursrechtelijke handhaving van het bepaalde bij of krachtens deze wet.

2. Van Dijk betoogt dat de raad ten onrechte het plandeel met de bestemming "Wonen" heeft vastgesteld, voor zover het betreft het bouwvlak ter plaatse van het perceel Bisonstraat 3. Daartoe voert hij aan dat ten onrechte een bouwvergunning is verleend voor een appartementencomplex op dit perceel, omdat het niet binnen de grenzen van het bouwvlak van het destijds vigerende bestemmingsplan was gesitueerd.

Van Dijk heeft een herzieningsverzoek ingediend, zodat van een onherroepelijke bouwvergunning nog geen sprake is. Volgens Van Dijk is het appartementencomplex in het nu voorliggende plan dan ook ten onrechte bestemd overeenkomstig die bouwvergunning.

2.1. Bij besluit van 8 oktober 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders van Breda binnenplanse vrijstelling en bouwvergunning verleend voor het bouwen van 87 appartementen met parkeervoorziening op het perceel Bisonstraat 3. Het hiertegen door Van Dijk gemaakte bezwaar is door het college bij besluit van 16 februari 2009 ongegrond verklaard. Vervolgens is het hiertegen door Van Dijk ingestelde beroep bij uitspraak van 11 november 2009 door de rechtbank Breda ongegrond verklaard. Bij uitspraak van 11 augustus 2010, in zaak nr. 200910174/1/H1 (www.raadvanstate.nl), heeft de Afdeling het tegen die uitspraak ingestelde hoger beroep ongegrond verklaard en de aangevallen uitspraak bevestigd. Het tegen deze uitspraak ingediende herzieningsverzoek is bij uitspraak van 21 maart 2012, in zaak nr. 201103716/1/A1 (www.raadvanstate.nl), voor zover ontvankelijk, afgewezen.

Gelet op het voorgaande was de bouwvergunning ten tijde van het bestreden besluit onherroepelijk. Dat tegen voornoemde uitspraak van de Afdeling van 11 augustus 2010 een herzieningsverzoek was ingediend, waarop ten tijde van het bestreden besluit nog niet was beslist, doet daaraan niet af.

Niet in geschil is dat het appartementencomplex met en overeenkomstig de bouwvergunning is gebouwd. Met betrekking tot overeenkomstig de bouwvergunning gebouwde bouwwerken staat voorop dat deze in beginsel, gelet op de rechtszekerheid, als zodanig dienen te worden bestemd. Dit uitgangspunt kan onder meer uitzondering vinden als een dienovereenkomstige bestemmingsregeling op basis van nieuwe inzichten niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe regeling zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Daarvan is in dit geval niet gebleken.

3. Verder betoogt Van Dijk dat de raad ten onrechte het plandeel met de bestemming "Maatschappelijk" voor het perceel Antilooptstraat 51 heeft vastgesteld. Daartoe voert hij aan dat met die bestemming ten onrechte een religieuze organisatie, waaronder een moskee, als zodanig is bestemd, terwijl die functie in het voorheen geldende bestemmingsplan niet was toegestaan. Volgens Van Dijk had voor deze bestemmingswijziging een parkeeronderzoek moeten plaatsvinden, omdat er in de omgeving reeds een hoge parkeerdruk is. In dat verband wijst hij op de Gebiedsvisie Brabantpark 2010, waaruit is af te leiden dat er parkeerproblemen zijn in de Antilooptstraat en de Bisonstraat. Volgens Van Dijk is niet de juiste procedure doorlopen.

3.1. Ingevolge artikel 1, lid 1.62, van de planregels wordt onder maatschappelijke voorzieningen verstaan: voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid (medisch en paramedisch), cultuur, religie, verenigingsleven, onderwijs, openbare orde en veiligheid, kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang en peuterspeelzalen en daarmee gelijk te stellen bedrijven of instellingen.

Ingevolge artikel 10, lid 10.1, van de planregels zijn de voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden onder andere bestemd voor maatschappelijke voorzieningen.

3.2. In het voorheen geldende bestemmingsplan "Brabantpark", dat is vastgesteld door de raad bij besluit van 26 maart 1998 (hierna: "Brabantpark" (1998)), heeft het perceel de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B". Ingevolge artikel 9 van de voorschriften van dat plan zijn de als zodanig aangewezen gronden onder andere bestemd voor de categorieën 1, 2 en 3 van de als bijlage bij deze voorschriften opgenomen Staat van Bedrijven en Inrichtingen. Volgens de Staat van Bedrijven en Inrichtingen behoort een religieuze organisatie, zoals kerkgebouwen en dergelijke, tot milieucategorie 2. Gelet hierop was een moskee ook onder het voorheen geldende bestemmingsplan toegestaan. Dat in het voorheen geldende plan ook de bestemming "Wijkvoorzieningen WV" en de aanduiding "(para)medische-, sociale-, culturele-, maatschappelijke- en religieuze doeleinden" een moskee mogelijk maakt, betekent gelet op het voorgaande niet dat de moskee in dat plan niet als zodanig was bestemd.

Gelet hierop mist het betoog dat voor de moskee een bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden, waaraan een verkeersonderzoek ten grondslag had moeten worden gelegd, feitelijke grondslag.

4. In hetgeen Van Dijk heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan, voor zover bestreden, strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is ongegrond.

5. Voor een proceskostenveroordeling ten aanzien van het beroep van Van Dijk bestaat geen aanleiding.

het beroep van Thes

6. Thes heeft de beroepsgrond dat de aanwezige bouwmarkt op het perceel Beverweg 102 ten onrechte niet als zodanig is bestemd, ter zitting ingetrokken.

7. Thes betoogt dat de raad ten onrechte het plandeel met de bestemming "Gemengd" en de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" voor haar perceel Beverweg 102 heeft vastgesteld. Daartoe voert zij aan dat zij in haar bedrijfsvoering wordt beperkt omdat deze bestemming, anders dan voorheen, geen supermarkt meer mogelijk maakt. Volgens Thes was voor haar niet voorzienbaar dat detailhandel voor de raad onwenselijk is, nu zij betwist dat de aan het plan ten grondslag gelegde "Detailhandelsnota 2010-2020; Actualisatie detailhandelsbeleid" (juni 2010) (hierna: de Detailhandelsnota) ter inzage heeft gelegen en nu dit beleidsstuk detailhandel op het perceel ook niet uitsluit. Het perceel voldoet aan de criteria uit de Detailhandelsnota, nu het in de directe nabijheid van woningen

ligt en op een acceptabele loopafstand van het Brabantplein. Ook verder zijn er volgens Thes in de Detailhandelsnota aanknopingspunten te vinden om detailhandel hier toelaatbaar te achten, nu deze uitgaat van een ontwikkelingsrichting, het concentratiegebied Brabantplein voor de detailhandel niet fysiek is begrensd en ontwikkeling richting de Beverweg dus tot de mogelijkheden behoort. Thes stelt in verband met het huidige ruimtegebrek aan het Brabantplein een oplossing voor en voert aan dat aan de financiële uitvoerbaarheid van het plan niet getwijfeld hoeft te worden als op haar perceel een supermarkt mogelijk wordt gemaakt.

Verder stelt Thes dat haar gronden op de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed niet zijn aangeduid als gebied met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde en dat de Beleidsadvieskaart daarom geen grondslag biedt om aan een gedeelte van het perceel de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" toe te kennen.

7.1. Het perceel heeft de bestemming "Gemengd" en de aanduiding "detailhandel volumineus". Ingevolge artikel 6, lid 6.1, van de planregels zijn de voor "Gemengd" aangewezen gronden onder andere bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels en voor een bouwmarkt. Een supermarkt wordt niet mogelijk gemaakt. Nu het voorheen geldende bestemmingsplan op het perceel wel een supermarkt mogelijk maakte, houdt het plan een beperking in van de gebruiksmogelijkheden. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan echter geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Een beperking van rechten is in beginsel aanvaardbaar indien concrete plannen van een belanghebbende ontbreken en er gewijzigde beleidsinzichten zijn bij de raad.

Vaststaat dat op het perceel geen supermarkt aanwezig is waarmee rekening zou moeten worden gehouden. Thes heeft ook niet aannemelijk gemaakt dat er ten tijde van vaststelling van dit plan concrete plannen waren voor het vestigen van een supermarkt.

Verder heeft de raad voor de gewenste ontwikkeling van de detailhandel in dit plan aangesloten bij de Detailhandelsnota, die, anders dan door Thes gesteld, blijkens een door de raad overgelegde publicatie in Het Stadsblad van 18 november 2009 ter inzage heeft gelegen. Volgens de Detailhandelsnota is het streven gericht op een verdere clustering van het op dagelijkse boodschappen gerichte winkelaanbod. Het bestaande winkelcentrum Brabantplein komt als concentratiegebied detailhandel voor een tweede supermarkt het meest in aanmerking en heeft in het plan de bestemming "Centrum" gekregen. Uit de plantoelichting volgt verder dat buiten het concentratiegebied alleen bestaande detailhandelsvestigingen als zodanig zijn bestemd. De Afdeling acht het concentratiebeleid, dat versnippering van detailhandel moet tegengaan, en het in verband daarmee bestemmen van uitsluitend bestaande detailhandelsvestigingen buiten het concentratiegebied, niet onredelijk.

Dat het perceel van Thes in de directe nabijheid van woningen en op loopafstand van het Brabantplein ligt, doet niet af aan de keuze van de raad om het concentratiegebied tot de centrumbestemming van het

Brabantplein te beperken. De keuze van de omvang en de redelijkheid van de begrenzing van het concentratiegebied in de Detailhandelsnota staan hier niet ter beoordeling. Verder is, anders dan Thes stelt, uit de Detailhandelsnota niet af te leiden dat er buiten het concentratiegebied richting de Beverweg ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor detailhandel.

Gelet op het voorgaande heeft de raad, wat er ook zij van het door Thes gestelde ruimtegebrek op het Brabantplein en de gestelde financiële uitvoerbaarheid van een supermarkt op haar perceel, in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien voor een detailhandelbestemming op dat perceel.

7.2. Ingevolge artikel 38a van de Monumentenwet 1988, zoals die wet luidde ten tijde van het bestreden besluit, (hierna: de Monumentenwet) houdt de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wro en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Ingevolge artikel 16, lid 16.1, van de planregels zijn de voor "Waarde-Archeologie" aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

7.3. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in de uitspraak van 9 december 2009, zaak nr. 200801932/1/R1 (www.raadvanstate.nl), rust op het gemeentebestuur de plicht zich voldoende te informeren omtrent de archeologische situatie in het gebied alvorens bij het plan uitvoerbare bestemmingen kunnen worden aangewezen en concrete bouwregels voor die bestemmingen kunnen worden vastgesteld.

De raad heeft zich gebaseerd op de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1, Archeologie (2008), waarop onder andere de archeologische onderzoeksgebieden zijn weergegeven. De beleidskaart, die deel uitmaakt van het gemeentelijke beleidsstuk "Erfgoed in context; Erfgoedvisie Breda 2008-2015", is tot stand gekomen op grond van verscheidene onderzoeken, waaronder erfgoedrapporten, rapporten van archeologische onderzoeksbureaus en alle archeologische onderzoeken tot en met 2006, en archeologische literatuur en is vervolgens in 2008 door de raad vastgesteld, nadat een ieder in de gelegenheid was gesteld zienswijzen naar voren te brengen. Op de gronden die in de Beleidsadvieskaart een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben, rust in het plan de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie". Op de Beleidsadvieskaart lopen over het perceel van Thes stroken van gebieden met hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze stroken zijn overgenomen op de verbeelding en hebben de bestemming "Waarde-Archeologie". Thes heeft niet aannemelijk gemaakt dat de Beleidsadvieskaart zodanige gebreken bevat omtrent de ter plaatse aanwezige archeologische waarden dat de raad zich hierop bij de vaststelling van het plan niet mocht baseren. Gelet op het voorgaande heeft de raad in redelijkheid de archeologische dubbelbestemming voor delen van het perceel van Thes kunnen vaststellen.

7.4. Voor zover Thes ter motivering van haar beroep heeft verwezen naar de inhoud van de zienswijze, wordt overwogen dat in de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. Thes heeft in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

8. In hetgeen Thes heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan, voor zover bestreden, strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is ongegrond.

9. Voor een proceskostenveroordeling ten aanzien van het beroep van Thes bestaat geen aanleiding.

het beroep van Het Scheepshuys

10. Het Scheepshuys, dat op perceel Teteringsedijk 196 een hotel exploiteert, betoogt dat de raad ten onrechte de aanduiding "vulpunt lpg" ter plaatse van de bestemming "Bedrijf" voor het perceel Teteringsedijk 210 alsmede artikel 23, lid 23.3, van de planregels heeft vastgesteld. Daartoe voert zij aan dat deze plandelen in strijd zijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (hierna: Revi), omdat de in acht te nemen afstand als bedoeld in artikel 23, lid 23.3, van de planregels te klein is. Volgens Het Scheepshuys is in dit geval sprake van een nieuwe situatie, zodat de in bijlage 1, tabel 1 van de Revi genoemde afstanden gelden waarbinnen geen kwetsbare objecten, waaronder woningen, zijn toegestaan. Het plan voorziet in woningen binnen deze afstanden en bovendien is Het Scheepshuys voornemens op haar eigen perceel, ook binnen die afstanden, woningbouw te realiseren. Verder heeft de raad onvoldoende gewichtige redenen aangedragen waarom wordt afgeweken van de richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten, waaronder de uitbreiding van het hotel die en een kantoor dat Het Scheepshuys van plan is te realiseren op haar eigen perceel. Het Scheepshuys stelt dat de door de raad gebruikte brochure "Implementatie Convenant LPG-autogas 2005" (hierna: de brochure) geen grondslag biedt om van de vereiste afstanden van het Bevi en de Revi te mogen afwijken.

Verder stelt Het Scheepshuys dat het rapport waarin de zogeheten Kwantitatieve Risico Analyse (hierna: QRA) is gemaakt ten onrechte niet ter inzage heeft gelegen en dat het groepsrisico onvoldoende is afgewogen.

10.1. De raad stelt zich op het standpunt dat hier in verband met de vaststelling van een bestemmingsplan weliswaar sprake is van een nieuwe situatie, maar dat op grond van de brochure en artikel 2, vijfde lid, van de Revi uitgegaan mag worden van kleinere afstanden. Dit betekent volgens de raad dat uitgegaan mag worden van de afstanden als genoemd in bijlage 1, tabel 2a van de Revi. Wat betreft de uitbreiding van het hotel stelt de raad dat uitbreiding op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan niet

was toegestaan en in dit plan alleen mogelijk is als de vereiste veiligheidscontour in acht wordt genomen. Voor het kantoor is al in 2003 vrijstelling en bouwvergunning verleend, maar hier is tot op heden geen gebruik van gemaakt. Verder stelt de raad dat een QRA-berekening in dit geval niet verplicht is.

10.2. Het perceel Teteringsedijk 210 heeft de bestemming "Bedrijf" en de aanduidingen "verkooppunt motorbrandstoffen met lpg" en "vulpunt lpg". Het vulpunt ligt blijkens de verbeelding op het westelijke deel van het perceel nabij de grens van het perceel van Het Scheepshuys.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder c en d, van de planregels zijn de als zodanig aangewezen gronden uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen met lpg" bestemd voor een verkooppunt voor het verkopen van motorbrandstoffen met lpg en de bijbehorende detailhandelsvoorzieningen met een verkoopvloeroppervlak van maximaal 100 m² alsmede ter plaatse van de aanduiding "vulpunt lpg" een vulpunt voor lpg.

Ingevolge artikel 23, lid 23.3, onder a, is het verboden binnen een afstand van 35 m vanaf de aanduiding "vulpunt lpg" kwetsbare objecten, zoals genoemd in het Bevi op te richten of te vestigen, met dien verstande dat een afstand van 25 m geldt indien de vergunde lpg-doorzet minder dan 500 m³ bedraagt.

Ingevolge lid 23.3, onder b, dient voor het oprichten of vestigen van beperkt kwetsbare objecten binnen 35 m vanaf de aanduiding "vulpunt lpg", rekening gehouden te worden met de richtwaarde zoals opgenomen in het Bevi, met dien verstande dat een afstand van 25 m geldt indien de vergunde lpg-doorzet minder dan 500 m³ bedraagt.

Blijkens de verbeelding bedraagt de afstand tussen het vulpunt en de bestemming "Wonen" ongeveer 35 m en tussen het vulpunt en de aanduiding "kantoor" ongeveer 27 m. De begrenzing van het bouwvlak op het naastgelegen perceel van Het Scheepshuys loopt gelijk met de begrenzing van het perceel. De bestemming "Horeca", die het naastgelegen perceel van Het Scheepshuys heeft, grenst derhalve direct aan het vulpunt.

10.3. Ingevolge artikel 5, eerste lid, van het Bevi neemt het bevoegd gezag bij de vaststelling van een besluit als bedoeld in artikel 3.1, eerste tot en met derde lid van de Wro, op grond waarvan de bouw of vestiging van kwetsbare objecten wordt toegelaten, de grenswaarde, genoemd in artikel 8, eerste lid, in acht.

Ingevolge het tweede lid houdt het bevoegd gezag bij de vaststelling van een besluit als bedoeld in het eerste lid op grond waarvan de bouw of vestiging van beperkt kwetsbare objecten wordt toegelaten, rekening met de richtwaarde, genoemd in artikel 8, tweede lid.

Ingevolge het derde lid neemt het bevoegd gezag bij de vaststelling van een besluit als bedoeld in het eerste lid, in afwijking van het eerste lid, de bij regeling van Onze Minister vastgestelde afstanden tot kwetsbare objecten in acht en houdt bij de vaststelling van een besluit als bedoeld in het tweede lid, in afwijking van het tweede lid, rekening met de bij die regeling vastgestelde afstanden tot beperkt kwetsbare objecten, indien dat besluit betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk ligt binnen

het invloedsgebied van een inrichting als bedoeld in artikel 4, vijfde lid, onderdelen a tot en met d, waaronder een LPG-tankstation als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder e.

10.4. Ingevolge artikel 2, eerste lid, onder a, van de Revi zijn de afstanden tot al dan niet geprojecteerde kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, bedoeld in artikel 5, derde lid, van het Bevi, de afstanden die zijn vermeld in bijlage 1, tabel 1, indien het risico wordt veroorzaakt door een LPG-tankstation als bedoeld in artikel 4, vijfde lid, onderdeel a, van het Bevi.

Ingevolge het vijfde lid zijn, indien bij de vaststelling van een besluit als bedoeld in artikel 3.1, eerste tot en met derde lid, van de Wro zodanige voorschriften aan dat besluit zijn verbonden, dat binnen drie jaar na vaststelling van dat besluit aan de afstanden, bedoeld in het eerste lid, voor zover het betreft kwetsbare objecten, wordt voldaan, in afwijking van dat lid, gedurende die drie jaar de in acht te nemen afstanden tot de op het tijdstip van vaststelling van dat besluit aanwezige kwetsbare objecten, de op dat tijdstip bestaande afstanden, indien die afstanden groter zijn dan de afstanden die overeenkomen met de risicocontour 10^{-5} per jaar.

Dit artikel 2 staat in paragraaf 2, getiteld "Afstanden voor categoriale inrichtingen (nieuwe situaties)".

In bijlage 1, tabel 1 bij de Revi (afstanden als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder a) wordt een afstand tot al dan niet geprojecteerde kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aangegeven van 110 m van het vulpunt bij een LPG-tankstation met een doorzet van 1000 m³ of meer per jaar en een afstand van 45 m van het vulpunt bij een LPG-tankstation met een doorzet tot 1000 m³ per jaar.

10.5. Niet in geschil is dat hier sprake is van een LPG-tankstation, waarop het Bevi en de Revi van toepassing zijn en dat sprake is van een nieuwe situatie als bedoeld in paragraaf 2 van de Revi. Ingevolge artikel 2, eerste lid, onder a, van de Revi is tabel 1 in de bijbehorende bijlage 1 van toepassing. Zoals de Afdeling heeft overwogen in haar uitspraak van 25 oktober 2006 in zaak nr. 200508135/1 (www.raadvanstate.nl), wordt blijkens voornoemd artikel en de bijlage met de tabellen geen onderscheid gemaakt tussen nieuwe nog te bouwen en feitelijk reeds aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Nu de doorzet van het LPG-tankstation blijkens de milieuvergunning (thans: omgevingsvergunning voor de activiteit milieu) niet meer dan 1000 m³ mag bedragen en het plan, gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, binnen een afstand van 110 m vanaf het LPG-vulpunt zowel kwetsbare als beperkt kwetsbare objecten mogelijk maakt, zijn de aanduiding "vulpunt lpg" en artikel 23, lid 23.3, van de planregels niet in overeenstemming met artikel 2, eerste lid, onder a, van de Revi.

10.6. Over de stelling van de raad dat hij op grond van de brochure, die is opgesteld naar aanleiding van het "Convenant LPG-autogas", kon uitgaan van kleinere afstanden wordt onder verwijzing naar eerder genoemde uitspraak van de Afdeling van 25 oktober 2006 overwogen, dat het Convenant slechts voorziet in een verplichting om de afstanden in de Revi, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde 10^{-6} per jaar, voor bestaande en

nieuwe LPG-tankstations aan te passen, indien uit de resultaten van de onderzoeken als genoemd in het Convenant blijkt dat een hittewerende coating of een daarmee gelijkwaardig alternatief en een verbeterde vulslang een positief effect hebben op de aan te houden afstand tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Weliswaar heeft het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu inmiddels geadviseerd een aangepaste afstandstabel in de Revi op te nemen, maar ten tijde van het nemen van het bestreden besluit heeft een aanpassing van de Revi voor nieuwe situaties nog niet plaatsgevonden.

Dat volgens de raad op grond van artikel 2, vijfde lid, van de Revi een kleinere afstand geldt is onjuist, nu dat artikel niet ziet op een aanpassing van de wettelijk vereiste afstanden van de Revi, maar ziet op de aanpassing van de inrichting binnen drie jaar, zodat alsnog aan de afstanden die zijn vermeld in bijlage 1, tabel 1, van de Revi kan worden voldaan.

Dat de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu inmiddels is aangepast met dien verstande dat de doorzet van het LPG-tankstation thans maximaal 500 m³ bedraagt leidt, daargelaten dat deze aanpassing dateert van na het bestreden besluit, niet tot een ander oordeel, nu bij deze doorzet ingevolge tabel 1 in bijlage 1, van de Revi een afstand van 45 m moet worden aangehouden en ook binnen die afstand (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn. Het betoog van Het Scheepshuys slaagt in zoverre. Gelet hierop behoeft hetgeen voor het overige ten aanzien van de bouwmogelijkheden binnen deze afstanden is aangevoerd geen bespreking meer.

10.7. Ingevolge artikel 13, eerste lid, van het Bevi, wordt, indien het bevoegd gezag een besluit vaststelt als bedoeld in artikel 3.1, eerste tot en met derde lid, van de Wro op grond waarvan de bouw of vestiging van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten wordt toegelaten, in de toelichting in elk geval vermeld:

- a) de aanwezige en de op grond van dat besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting of inrichtingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, voor zover het invloedsgebied ligt binnen het gebied waarop dat besluit betrekking heeft, op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld;
- b) het groepsrisico per inrichting op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-7} per jaar en met de kans op een ongeval met 1000 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-9} per jaar;
- g) de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;
- h) de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp in de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, waarvan de gevolgen zich uitstrekken buiten die inrichting, en
- i) de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied

van de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp voordoet.

Ingevolge artikel 15, eerste lid, van het Bevi draagt het bevoegd gezag bij de vaststelling van een besluit als bedoeld in artikel 4, eerste tot en met vierde lid, ervoor zorg dat dat besluit steunt op een berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico, die is uitgevoerd volgens bijregeling van Onze Minister gestelde regels, indien dat besluit betrekking heeft op een inrichting als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onderdelen a tot en met d en inrichtingen als bedoeld in onderdelen f en g als aan de in die bepaling opgenomen voorwaarden wordt voldaan. Een LPG-tankstation valt hier niet onder.

10.8. In de rapportage "QRA-berekeningen Teteringsedijk Breda" (hierna: rapportage QRA-berekeningen) van 6 april 2011, die is opgesteld door bureau DHV B.V., is het groepsrisico weergegeven in de huidige situatie en in de situatie wanneer het hotel gaat uitbreiden. Hoewel uit artikel 15 van het Bevi volgt dat de raad niet verplicht is het groepsrisico te berekenen voor LPG-tankstations, heeft de raad de verantwoording van het groepsrisico wel op een berekening gebaseerd. In de rapportage QRA-berekeningen is een verwijzing opgenomen naar berekeningen uit 2008 en 2011, maar die zijn niet bijgevoegd.

Voorts dient de raad, gelet op artikel 13, eerste lid, onder g, h en i van het Bevi in te gaan op vluchtmogelijkheden en op de mogelijkheden voor hulpverlening aan mogelijke slachtoffers. De enkele stelling dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde blijft, is onvoldoende om het groepsrisico te kunnen verantwoorden. Het betoog slaagt ook in zoverre.

Gelet op het voorgaande is het bestreden besluit niet met de in acht te nemen zorgvuldigheid genomen.

11. Verder betoogt Het Scheepshuys dat de raad ten onrechte het plandeel met de bestemming "Horeca", de aanduidingen "horeca van categorie 5" en "kantoor" en de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" voor haar perceel aan de Teteringsedijk 196 heeft vastgesteld. Daartoe stelt zij dat zij door dit plan beperkt wordt in haar gebruiksmogelijkheden op haar perceel, omdat zij het hele perceel, anders dan voorheen, niet meer tevens ten behoeve van wonen en kantoor mag gebruiken, hetgeen een waardevermindering van het perceel met zich brengt. De raad heeft deze belangen onvoldoende afgewogen, aldus Het Scheepshuys.

Voorts voert zij aan dat het onbebouwde deel van het perceel volgens de beleidsadvieskaart in een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde ligt. Volgens Het Scheepshuys is ten onrechte de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" toegekend. Verder voert zij aan dat de raad zelf geen deugdelijk onderzoek heeft verricht naar de archeologische waarden in de gemeente Breda. In dit plan worden volgens Het Scheepshuys dan ook ten onrechte de onderzoeksplicht en de kosten voor een onderzoek op de burger afgewenteld.

11.1. Ingevolge artikel 8, lid 8.1, van de planregels zijn de voor "Horeca" aangewezen gronden onder andere ter plaatse van de aanduiding "horeca

van categorie 5" bestemd voor maximaal 1 horeca V-bedrijf en ter plaatse van de aanduiding "kantoor" tevens een kantoor.

11.2. Het perceel van Het Scheepshuys had in het voorheen geldende bestemmingsplan "Brabantpark"(1998) de bestemming "Gemengde doeleinden". Ingevolge de voorschriften van dat plan waren de als zodanig aangewezen gronden onder andere bestemd voor wonen en voor horeca, detailhandel en ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, voor zover deze ten tijde van het van kracht worden van dat plan reeds bestonden. Bij besluit van 16 december 2003 is een vrijstelling verleend als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO) voor het gebruik ten behoeve van een hotel van het bestaande hoofdgebouw. Het hotel is in het plan als zodanig bestemd.

Over het gebruik ten behoeve van kantoor wordt overwogen dat een bouwvergunning en vrijstelling als bedoeld in artikel 19 van de WRO zijn verleend voor het bouwen van een kantoor. In dit plan is ter plaatse van het perceel van Het Scheepshuys een aanduiding in de verbeelding opgenomen, zodat een kantoor ter plaatse van de aanduiding mogelijk wordt gemaakt. Volgens de plantoelichting zijn in dit plan vanwege voldoende aanbod in de hele stad alleen bestaande vestigingen van kantoorruimtes als zodanig bestemd en zijn er geen nieuwe kantoorruimtes opgenomen. Gelet op het voorgaande heeft de raad in redelijkheid alleen rekening gehouden met de verleende bouwvergunning aan Het Scheepshuys voor de bouw van een kantoor en geen aanleiding hoeven te zien om op het gehele perceel kantoorbebouwing mogelijk te maken.

Over het gebruik ten behoeve van wonen wordt overwogen dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Een beperking van rechten wordt in beginsel aanvaardbaar geacht indien concrete plannen van een belanghebbende ontbreken en er sprake is van gewijzigde beleidsinzichten bij de raad. De raad acht woningvermeerdering om beleidsmatige en stedenbouwkundige redenen niet meer wenselijk. Dit heeft hij op 13 mei 2010 neergelegd in een voorbereidingsbesluit. Het Scheepshuys heeft niet aannemelijk gemaakt dat er concrete plannen zijn voor woningbouw. Gelet op het voorgaande heeft de raad in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien voor het mogelijk maken van woningbouw.

Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van het perceel van Het Scheepshuys 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.

11.3. Ingevolge artikel 16, lid 16.1, van de planregels zijn de voor "Waarde-Archeologie" aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Ingevolge lid 16.2 mag in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen niet worden gebouwd, anders dan uitsluitend bouwwerken,

geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming "Waarde-Archeologie", met uitzondering van de in die bepaling genoemde gevallen.

Ingevolge lid 16.3 kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2 indien op basis van een ingesteld archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar gebouwd gaat worden geen archeologische waarden als zodanig aanwezig zijn, dan wel dat er passende maatregelen zijn genomen om de aanwezige archeologische waarde veilig te stellen, zoals het aanbrengen van een beschermingslaag, het opgraven van de archeologische artefacten, het documenteren van de archeologische waarde of andere met het bevoegd gezag overeengekomen maatregelen.

Ingevolge lid 16.4, onder a, is het verboden zonder een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden de in dat lid genoemde werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren, mits deze een oppervlakte betreffen van meer dan 100 m².

Ingevolge het bepaalde onder c is in afwijking van hetgeen onder a is bepaald, geen omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden, indien uit voorafgaand archeologisch onderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden aanwezig zijn en geen archeologische waarden worden aangetast.

11.4. Ingevolge artikel 38a van de Monumentenwet houdt de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wro en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Ingevolge artikel 39, eerste lid, kan bij een bestemmingsplan in het belang van de archeologische monumentenzorg een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) verplicht worden gesteld.

Ingevolge het tweede lid kan bij een bestemmingsplan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in het eerste lid een rapport dient over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld.

Ingevolge artikel 40, eerste lid, kan bij een bestemmingsplan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a, van de Wabo een rapport dient over te leggen als bedoeld in artikel 39, tweede lid.

Ingevolge het tweede lid kan bij een bestemmingsplan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden bepaald dat aan een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in het eerste lid voorschriften kunnen worden verbonden die zijn vastgesteld krachtens artikel 2.22, derde lid, onderdeel d, van de Wabo.

11.5. Onder verwijzing naar haar uitspraak van 9 december 2009 in zaak nr. 200801932/1/R1 (www.raadvanstate.nl) is de Afdeling van oordeel dat op het gemeentebestuur de plicht rust zich voldoende te informeren omtrent de archeologische situatie in een gebied alvorens bij een plan uitvoerbare bestemmingen kunnen worden aangewezen en concrete bouwregels voor die bestemmingen kunnen worden vastgesteld. Het onderzoek dat nodig is voor de bescherming van archeologische (verwachtings)waarden kan blijkens de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 38a van de Monumentenwet (Kamerstukken II 2003/04, 29 259, nr. 3, blz. 46) bestaan uit het raadplegen van beschikbaar kaartmateriaal, maar wanneer het beschikbare kaartmateriaal ontoereikend is, zal plaatselijk bodemonderzoek in de vorm van proefboringen, proefsleuven of anderszins nodig zijn.

11.6. De raad heeft zich gebaseerd op de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1, Archeologie (2008), waarop onder andere de archeologische verwachtingswaarden zijn weergegeven. De beleidskaart, die deel uitmaakt van het gemeentelijke beleidsstuk "Erfgoed in context; Erfgoedvisie Breda 2008-2015", is tot stand gekomen op grond van verscheidende onderzoeken, waaronder erfgoedrapporten, rapporten van archeologische onderzoeksbureaus en alle archeologische onderzoeken tot en met 2006, en archeologische literatuur en is in 2008 door de raad vastgesteld, nadat een ieder in de gelegenheid was gesteld zienswijzen naar voren te brengen. Het Scheepshuys heeft niet aannemelijk gemaakt dat deze onderzoeken onjuist zijn. Gelet op het voorgaande was er voldoende informatie omtrent de archeologische situatie beschikbaar en is de mogelijke aanwezigheid van archeologische sporen in dit geval aannemelijk gemaakt.

Blijkens de plantoelichting hebben de gronden met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde in dit plan de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" gekregen. Het perceel van Het Scheepshuys ligt blijkens de Beleidsadvieskaart gedeeltelijk in het onderzoeksgebied met hoge archeologische verwachting en gedeeltelijk in het onderzoeksgebied met middelhoge verwachting. Gelet hierop heeft de raad in redelijkheid de dubbelbestemming voor het perceel kunnen vaststellen.

11.7. Over het betoog dat de kosten van een archeologisch onderzoek voor rekening van de burger zijn, wordt overwogen dat aan de Monumentenwet het beginsel ten grondslag ligt dat de verstoorder van het bodemarchief dient bij te dragen aan de kosten voor het archeologische onderzoek ter bescherming van dat bodemarchief. Het is derhalve in overeenstemming met het systeem van de Monumentenwet dat de kosten voor het aanvullende archeologische onderzoek in dit plan bij de aanvrager om een vergunning zijn gelegd. De wetgever is er daarbij vanuit gegaan dat die kosten in een redelijke verhouding dienen te staan tot de met de beoogde investering gemoeide kosten.

Niet is gebleken dat de kosten die de aanvrager van een vergunning moet maken voor het doen verrichten van enig veldonderzoek ten behoeve van het rapport dat hij bij die aanvraag dient over te leggen omtrent de archeologische waarde van het terrein, onevenredig zijn. Daarbij wordt in

aanmerking genomen dat aan de bestemming reeds onderzoek ten grondslag heeft gelegen en het perceel relatief klein is.

12. In hetgeen Het Scheepshuys heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat de aanduiding "vulpunt lpg" ter plaatse van de bestemming "Bedrijf" voor het perceel Teteringsedijk 210 en artikel 23, lid 23.3, van de planregels zijn vastgesteld in strijd met artikel 5, derde lid, van het Bevi in samenhang met artikel 2, eerste lid, onder a en tabel 1 in bijlage 1, van de Revi en artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Het beroep is gedeeltelijk gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

In hetgeen Het Scheepshuys voor het overige heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan, voor zover bestreden, strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep is voor het overige ongegrond.

13. De raad dient ten aanzien van het beroep van Het Scheepshuys op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

het beroep van Van Huizen en Antonissen

14. Het beroep van Van Huizen en Antonissen, voor zover gericht tegen de vaststelling van de plandelen met de bestemming "Gemengd" voor het perceel aan de Loopschansstraat 50a en de bestemming "Wonen", voor zover gelegen binnen de hindercontour van hun timmerwerkplaats, steunt niet op een bij de raad naar voren gebrachte zienswijze.

Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, van de Wro, gelezen in samenhang met artikel 6:13 van de Awb, kan door een belanghebbende slechts beroep worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, voor zover dit beroep de vaststelling van plandelen, voorschriften of aanduidingen betreft die de belanghebbende in een tegen het ontwerpplan naar voren gebrachte zienswijze heeft bestreden.

Dit is slechts anders indien een belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij ter zake geen zienswijze naar voren heeft gebracht. Deze omstandigheid doet zich niet voor. Het beroep voor zover gericht tegen voornoemde plandelen is niet-ontvankelijk.

15. Van Huizen en Antonissen betogen dat de raad ten onrechte het plandeel met de bestemming "Gemengd" voor hun perceel aan de Loopschansstraat 2b heeft vastgesteld. Daartoe voeren zij aan dat ten onrechte het bouwvlak is verkleind en dat zij daardoor niet meer kunnen uitbreiden, terwijl zij daartoe wel plannen hadden. Verder voeren zij aan dat de bouwhoogte ten opzichte van het voorheen geldende plan ten onrechte is verlaagd. Ter zitting hebben zij aangevoerd dat hun perceel, anders dan voorheen, niet meer voor woondoeleinden gebruikt kan worden.

15.1. Het perceel Loopschansstraat 2b heeft de bestemming "Gemengd". De als zodanig aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels. Blijkens de verbeelding is een maximale bouwhoogte van 4 m toegestaan.

In het voorheen geldende bestemmingsplan "Brabantpark" (1998) had het perceel de bestemming "Gemengde Doeleinden GD" en de aanduiding "b". De als zodanig aangewezen gronden waren onder andere bestemd voor wonen en horeca, detailhandel en ambachtelijke bedrijfsactiviteiten voor zover deze ten tijde van het van kracht worden van het plan reeds bestonden. Verder gold ingevolge artikel 11, lid II, van de voorschriften van dat plan een bebouwingspercentage van maximaal 60% en mocht de goothoogte voor bedrijven ten hoogste 4 m bedragen.

15.2. Niet in geschil is dat de bouw mogelijkheden wat betreft het bouwvlak en de bouwhoogte in dit plan ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan enigszins zijn beperkt en dat het perceel, anders dan voorheen, niet meer voor wonen gebruikt mag worden. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Een beperking van rechten wordt in beginsel aanvaardbaar geacht indien concrete plannen van een belanghebbende ontbreken en er sprake is van gewijzigde beleidsinzichten bij de raad. Van Huizen en Antonissen hebben ter zitting bevestigd dat er geen concrete bouwplannen waren ten tijde van de vaststelling van het bestreden besluit.

In de plantoelichting staat bij de bestemming "Gemengd" dat over het algemeen een niet-woonfunctie op de begane grond en een woonfunctie op de verdieping mogelijk wordt gemaakt. Nu de bestaande bebouwing op het perceel uit één bouwlaag bestaat en gebruikt wordt voor bedrijfsdoeleinden heeft de raad, in aanmerking genomen dat het toevoegen van woningen beleidsmatig onwenselijk is, in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien om wonen op dit perceel mogelijk te maken.

Verder heeft de raad naar aanleiding van de naar voren gebrachte zienswijzen van omwonenden het bestreden plandeel gewijzigd vastgesteld. Deze zienswijzen hadden betrekking op de toegestane bouwhoogte op het perceel van Van Huizen en Antonissen, omdat gevreesd werd voor aantasting van de privacy en het uitzicht. De raad heeft deze belangen terecht bij het bestreden besluit betrokken en in redelijkheid zwaarder kunnen laten wegen. Verder acht de raad het om stedenbouwkundige en beleidsmatige redenen onwenselijk dat de bebouwing op het achterterrein, waar het perceel zich bevindt, wordt uitgebreid. Gelet op het voorgaande heeft de raad in redelijkheid de bestaande bebouwing als zodanig kunnen bestemmen en geen aanleiding hoeven zien voor dit perceel ruimere bouw- en gebruiksmogelijkheden op te nemen.

16. In hetgeen Van Huizen en Antonissen in beroep, voor zover ontvankelijk, hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan, voor zover bestreden, strekt ten behoeve van een goede

ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep, voor zover ontvankelijk, is ongegrond.

17. Voor een proceskostenveroordeling ten aanzien van het beroep van Van Huizen en Antonissen bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart het beroep van I. van Huizen en A.C.J. Antonissen, voor zover gericht tegen de vaststelling van de plandelen met de bestemming "Gemengd" voor het perceel aan de Loopschansstraat 50a en de bestemming "Wonen" voor zover gelegen binnen de hindercontour van de timmerwerkplaats aan de Loopschansstraat 2b, niet-ontvankelijk;
- II. verklaart het beroep van de vennootschap onder firma Het Scheepshuys gedeeltelijk gegrond;
- III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Breda van 26 september 2011, kenmerk 38365, tot vaststelling van het bestemmingsplan "Brabantpark" voor zover het de aanduiding "vulpunt lpg" ter plaatse van de bestemming "Bedrijf" voor het perceel Teteringsedijk 210 en artikel 23, lid 23.3, van de planregels betreft;
- IV. verklaart de beroepen van I. van Huizen en A.C.J. Antonissen en van de vennootschap onder firma Het Scheepshuys voor het overige en van H.J.A van Dijk en J.A. van Dijk-van Helsdingen en van de naamloze vennootschap Thes Nederland N.V. geheel ongegrond;
- V. veroordeelt de raad van de gemeente Breda tot vergoeding van bij de vennootschap onder firma het Scheepshuys in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 967,60 (zegge: negenhonderdzevenenzestig euro en zestig cent), waarvan € 944,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- VI. gelast dat de raad van de gemeente Breda aan de vennootschap onder firma Het Scheepshuys het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 302,00 (zegge: driehonderdtwee euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. M.G.J. Parkins-de Vin, voorzitter, en mr. J.G.C. Wiebenga en mr. F.C.M.A. Michiels, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.P.F. Boermans, ambtenaar van staat.

w.g. Parkins-de Vin
voorzitter

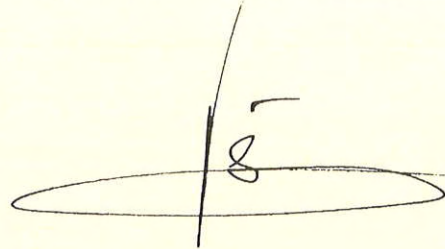
w.g. Boermans
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 6 februari 2013

429-661.

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 crossing through them.

mr. H.H.C. Visser