

**Onderwerp**

Vaststelling bestemmingsplan Driesprong.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Driesprong vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Driesprong vast te stellen.

Inleiding

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Voor de wijk Driesprong gelden thans een viertal bestemmingsplannen vastgesteld tussen 1963 en 1998. Het bestemmingsplan Driesprong wordt daarom mede opgesteld in het kader van het meerjaren actualiseringsprogramma.

Daarnaast is hier sprake van wijkontwikkeling. Allereerst is voor Driesprong een structuurvisie vastgesteld en vervolgens is het bestemmingsplan Driesprong in procedure gebracht, beide in nauw overleg met de klankbordgroep Driesprong en WonenBreburch.

Het ontwerpbestemmingsplan Driesprong heeft van 13 september tot en met 24 oktober 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 8 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben er toe geleid dat het bestemmingsplan op onderdelen is aangepast. Verder zijn er ambtshalve kleine en redactionele wijzigingen doorgevoerd.

Beoogd effect van het besluit

Een nieuwe planologische regeling voor de wijk Driesprong, waarin de wijkontwikkeling van fase 1, zoals opgenomen in de structuurvisie Driesprong is opgenomen.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling kan de wijkontwikkeling door Wonen Breburch in goed overleg met de gemeente worden gerealiseerd.

Argumenten

1. De huidige bestemmingsplannen voor het plangebied zijn ouder dan de wettelijke termijn van 10 jaar. Een nieuw actueel bestemmingsplan voor de wijk Driesprong is noodzakelijk in het kader van de actualiseringsplicht uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en in het kader van de wijkontwikkeling.
2. De ingediende zienswijzen zijn gedeeltelijk verwerkt in het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 september tot en met 24 oktober 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding daarvan zijn 8 zienswijzen ingediend.

Zienswijzen

Er zijn schriftelijke zienswijzen ingediend door:

- a. Dhr. M.A.M. van Beek, Tilburgseweg 167 te Breda;
- b. Het bestuur CPO Brabantpark;
- c. Wonen Breburch;
- d. Bewonersbelangencomité Amter, p/a/ Amelandstraat 42;
- e. J.H. Drenth en E.M.A. van Kempen, Tilburgseweg 173;
- f. M.J.A.M. Bastiaansen en G.F. de Haas, Oosterhoutseweg 30;
- g. Dhr. S. Solisa, Amelandstraat 24;
- h. Dhr. E.R. Hitipeuw, Amelandstraat 12.



Ontvankelijkheid zienswijzen

De bovengenoemde zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk. De zienswijzen onder g. en h. waren niet gemotiveerd. Aan beide personen is een termijn van 2 weken gegeven om de zienswijzen alsnog te motiveren. Van de indiener, genoemd onder g. is op 9 november 2012 een brief ontvangen, waarin hij aangeeft dat hij voor de motivering verwijst naar de zienswijze van bewonersbelangencomité Amter (zienswijze d). Van dhr. Hitipeuw (indiener h) is geen nadere motivering ontvangen, zodat deze zienswijzen niet-ontvankelijk dient te worden verklaard.

Behandeling zienswijzen

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

Ad. a. Dhr. M.A.M. van Beek

Samenvatting

In figuur 10 in paragraaf 2.4 Functionele structuur van de toelichting zijn Urkstraat 3 en 5 beide als bedrijfswoning paars ingekleurd. Alleen Urkstraat 5 is echter een bedrijfswoning. Voorts is het bijgebouw van de woning Urkstraat 3 niet ingetekend. Ook ontbreekt de hoekwoning Tilburgseweg 201 en is het bijgebouw bij de woning Tilburgseweg 173 ten onrechte paars ingekleurd.

Beoordeling

De figuur is een abstracte weergave, bedoeld om de functionele structuur te verbeelden. Niet alle details van woningen en bijgebouwen zijn in dit figuur weergegeven. De opmerking over Tilburgseweg 201 is niet terecht, deze is in de figuur weergegeven. De overige opmerkingen zijn terecht en het figuur is er op aangepast. Tevens is het figuur geactualiseerd.

Deze zienswijze is gedeeltelijk gegrond, figuur 10 is hierop aangepast.

Samenvatting

De heer van Beek haalt de begripsbepaling van de (voor)gevelrooilijn aan en merkt vervolgens op dat de voorgevelrooilijn in het vigerende bestemmingsplan Moleneindsestraat e.o. op de plankaart is ingetekend. Hij schetst de situatie van de woning Tilburgseweg 201 waarvan de voorgevel ver achter de 15 meter grens uit de as van de weg ligt. Deze woning is het referentiepunt voor het intekenen van de rechte voorgevelrooilijn evenwijdig aan de Tilburgseweg in het vigerende bestemmingsplan Brabantpark. Hij geeft aan dat niet alle woningen in het plangebied voldoen aan deze begrenzing. De heer van Beek geeft aan dat het niet verplicht is om de voorgevel van de woning op de wettelijk vastgestelde voorgevelrooilijn staat. Uitbouwen en aanbouwen tegen de bestaande voorgevels moet zonder beperkingen worden toegestaan. De toetsing van wat wel en niet stedenbouwkundig mogelijk is kan door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit worden gedaan.

Indiener geeft aan dat de nu op de plankaart ingetekende voorgevelrooilijn/bouwlijn strijdig is met de planregel die aan het bepalen van de voorgevelrooilijn is verbonden. Hij vindt dat dit gecorrigeerd dient te worden, zoals is ingetekend op de detailvergroting van de plankaart, die als bijlage bij de zienswijze is gevoegd.

Voorts heeft de heer van Beek een uitspraak van de Raad van State, LJN BG3603 aangaande de voorgevelrooilijn toegevoegd.

Beoordeling

Voor wat betreft de aangehaalde jurisprudentie dient te worden opgemerkt dat deze uitspraak om meerdere redenen niet relevant is in dit kader. De uitspraak van de Raad van State is gedaan in het kader van een handhavingsskwestie en niet in het kader van de toets van het bestemmingsplan. Voorts is de Raad van State van mening dat het begrip voorgevelrooilijn uit de bouwverordening dient te worden toegepast, daar in deze zaak het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Smallerland niets regelt omtrent de voorgevelrooilijn. In tegenstelling tot de gemeente Smallerland is in het ontwerpbestemmingsplan Driesprong de begripsbepaling (voor)gevelrooilijn opgenomen in het bestemmingsplan. De constatering van de heer van Beek, dat voor wat betreft de Tilburgseweg lid b. van de begripsbepaling van toepassing is, is juist. Voorts wordt in het bestemmingsplan gebruik gemaakt van bouwvlakken, in de planregels is als stedenbouwkundige hoofdregel opgenomen (algemene



bouwregel, artikel 10.2.1) dat binnen het bouwvlak gebouwd dient te worden. In de planregels zit een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor bijgebouwen (art. 10.3), deze dienen dan wel minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn of het verlengde daarvan te worden gebouwd. Voor deze regeling is in het kader van een goede ruimtelijke ordening bewust gekozen om verrommeling aan de voorzijde van de percelen te voorkomen.

De zienswijze is ongegrond.

Samenvatting

Op de hoek Tilburgseweg 173, 175, 201 en Urkstraat 3 is de bestemming van conceptontwerp naar ontwerpbestemmingsplan gewijzigd van 'Gemengd 1' naar 'Wonen'. Hierbij is echter ten onrechte het maatvoeringsvlak met een hogere goothoogte van 7 meter gehandhaafd. Deze woningen verschillen in geen enkel opzicht van de andere woningen aan de Tilburgseweg 151 t/m 167. Verzocht wordt het maatvoeringsvlak te verwijderen.

Beoordeling

Het maatvoeringsvlak met een goothoogte van 7 meter is inderdaad overbodig aangezien in de planregels van de bestemming 'Wonen' de maatvoering van de goothoogte op een adequate manier is geregeld. De maatvoering op de verbeelding is derhalve verwijderd. De zienswijze is gegrond.

Samenvatting

De heer van Beek geeft aan dat hij zou willen dat artikel 11 van de bouwvoorschriften uit het bestemmingsplan Brabantpark, overgenomen worden in het bestemmingsplan Driesprong. Het gaat hem om lid II sub 4 en 6 en lid III voor zover het betreft de vergroting van de gezamenlijk oppervlakte van bijgebouwen tot 100 m².

Verder geeft hij aan dat door het toestaan van een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter in het ontwerpbestemmingsplan Driesprong, uitgaande van een afgetopt zadeldak, een bouwvolume van 280 m³ kan worden toegevoegd. Dit houdt in twee verdiepingen. Hij heeft enkele bouwtekeningen toegevoegd, waarmee duidelijk wordt waar toepassing van deze planregels toe kan leiden. Het is voorts volgens hem niet duidelijk of er bij bouwpercelen van geringere oppervlakte beperkingen zijn opgelegd ten aanzien van de grote van het vloeroppervlak van het bijgebouw.

Verder wijst hij met betrekking tot artikel 10.3 Afwijkingen van de bouwregels op een uitspraak van de Raad van State. In deze uitspraak wordt volgende de heer van Beek planregels ter bescherming van de stedenbouwkundige kwaliteiten en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken volledig buiten spel gezet, hieruit is volgens hem op te maken dat het juridisch niet mogelijk is de in het bestemmingsplan opgenomen bouwregels te verbieden.

Verwijzend naar de structuurvisie Driesprong stelt de heer van Beek voor om in Artikel 10 Wonen in artikel 10.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen de voorschriften sub c en sub e als volgt te wijzigen:

- c. De goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen mogen respectievelijk maximaal 3 en 5 meter bedragen.
De bouwhoogte van bijgebouwen mogen maximaal 3 meter bedragen.
- e. De bijgebouwen mogen zowel aangebouwd als vrijstaand worden gebouwd met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen maximaal 60 m² bedraagt voor bouwpercelen tot 500 m². Bij bouwpercelen groter dan 500 m² is de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 100 m².

Beoordeling

Er is vanuit stedenbouwkundig oogpunt gekeken naar de argumenten en het voorstel van de heer Van Beek. Wij kunnen de argumenten volgen voor zover betreft het beperken van de bouwhoogte van bijgebouwen, aangezien in het thans nog geldende bestemmingsplan 'Brabantpark' uit 1998 voor deze percelen in de bestemming 'Gemengde doeleinden' een zelfde beperking geldt. De verwijzing naar de uitspraak van de Raad van State omtrent het verbieden van bouwregels, gelet op de stedenbouwkundige kwaliteiten en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, wordt niet gevolgd.



Desondanks is het voorstel tot wijziging van artikel 10.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen deels overgenomen. Wel is aan artikel 10.2.3 onder c na 'bedragen' de zinsnede ' , tenzij op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' een andere goot- en bouwhoogte is aangegeven.' toegevoegd. Tevens is aan dit artikel een extra lid f toegevoegd om aan- en uitgebouwen en bijgebouwen, die qua maatvoering afwijken te beschermen.

De zienswijze is deels gegrond. Artikel 10.2.3. is overeenkomstig aangepast.

Ad. b. Bestuur CPO Brabantpark

Samenvatting

Artikel 11.2.1 sub a stelt dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bouwvlak gebouwen mogen worden gebouwd cq aanwezig mogen zijn. Ons inziens sluit dit, ongeacht artikel 11.2.3 en/of eventuele vergunningsvrij bouwmogelijkheden, het realiseren van aan- en uitbouwen en bijgebouwen uit. Wij wijzen er op dat het bouwvlak binnen de bestemming Woongebied ter hoogte van de parkrand in tegenstelling tot bij de bestemming Wonen niet de volledige perceelsdiepte omvat. Hierdoor werkt artikel 11.2.1 sub a beperkend voor het oprichten van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op het achterperceel. Wij verzoeken u om óf het bouwvlak te wijzigen/vergroten dan wel de bepaling 11.2.1 sub a te wijzigen zodat deze enkel betrekking heeft op hoofdgebouwen.

Beoordeling

Het betreft hier een standaardbepaling die de gemeente Breda ook elders in Breda hanteert. Voor wat betreft de CPO-strook wil de gemeente dat de hoofdgebouwen aan de voorzijde worden gesitueerd nabij de straat en niet achter op het perceel. Gelet hierop en gelet op de zienswijze is besloten om in artikel 11.2.1 Algemeen onder a. in plaats van gebouwen, de term hoofdgebouwen op te nemen. Hiermee wordt het duidelijk(er) dat het mogelijk is om aan-, uit- en bijgebouwen buiten het bouwblok te bouwen, waarbij voor wat betreft de situering wel artikel 11.2.3 in acht dient te worden genomen. Door deze wijziging wordt artikel 11.3 'Afwijken van de bouwregels' overbodig en dienen de overige leden van artikel 11 te worden vernummerd.

De zienswijze is deels gegrond, artikel 11.2.1 'Algemeen' onder a is aangepast en artikel 11.3 'Afwijken van de bouwregels' is verwijderd.

Samenvatting

In het voorontwerp waren maximaal 129 woningen toegestaan binnen de bestemming Woongebied. In dit ontwerp zijn dat er 200 (artikel 11.2.1 sub b). Verzocht wordt om per blok aan te geven om hoe veel woningen het (maximaal) gaat.

Beoordeling

De toename van het aantal woningen binnen de bestemming Woongebied is te verklaren door het feit dat in het ontwerpbestemmingsplan ook fase 1b rechtstreeks bestemd is. Tevens is het buurthuis De Driesprong wegbestemd en zijn als gevolg hiervan de parkblokken vergroot en iets wat anders gesitueerd. Voor wat betreft de bestemming 'Woongebied' is voor een deel van de locaties het maximum opgenomen. Zo mogen in de parkblokken langs het spoor gezamenlijk maximaal 62 woningen worden gebouwd en is voor de appartementen nabij de Oosterhoutseweg en Schoklandstraat, respectievelijk 10 en 24 als maximum opgenomen. Voor de CPO-strook en het bouwdeel rondom de Ameland en Terschellingstraat is bewust geen maximum opgenomen, om voor beide enige flexibiliteit in te bouwen. Wel is zeer bewust in de planregels het maximum voor de gehele bestemming 'Woongebied' vastgelegd op 200, mede gelet op de stedelijk programmering en de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd.

Om enige flexibiliteit te behouden, is er voor gekozen om niet per blok het maximum te bepalen. Wel zijn de bouwvlakken vastgelegd, dit biedt voldoende rechtszekerheid.

De zienswijze is ongegrond.



Samenvatting

Artikel 11.2.1 sub j bepaalt een bebouwingspercentage. Aangezien op de verbeelding al bouwvlakken met een bepaalde breedte zijn opgenomen en qua bijgebouwen terug wordt gevallen op de Wabo en/of artikel 11.2.3 is deze regel onnodig inperkend.

Beoordeling

Deze regel is binnen de bestemming 'Woongebied' opgenomen, omdat binnen deze bestemming in verband met het inbouwen van de benodigde flexibiliteit niet overal het bouwvlak zo gedetailleerd is opgenomen als in de strook langs het park, die bedoeld is voor de CPO. Daar komt bij dat de woningen in de CPO-strook overwegend aaneengeschaald zullen worden gebouwd. Het bebouwingspercentage bedraagt dan 60%, hetgeen vanuit een stedenbouwkundig oogpunt ruim voldoende is.

De zienswijze is ongegrond.

Samenvatting

Buurthuis De Driesprong is wegbestemd en heeft plaats gemaakt voor onder andere de bestemming 'Verkeer' en een uitbreiding van de bouwblokken langs het spoor. Gezien de doelstelling van een parkachtige uitstraling is verdere versterking ten opzichte van het voorontwerp onwenselijk.

Beoordeling

In het conceptontwerp bestemmingsplan werd reeds ruimte geboden om de locatie van het voormalige buurthuis, al dan niet samen met de woning aan de Oosterhoutseweg 30, te herontwikkelen. In het ontwerpbestemmingsplan is uitwerking gegeven aan de herontwikkeling van het voormalige buurthuis Driesprong. Doordat het buurthuis is wegbestemd en zal worden gesloopt, wordt de openbare ruimte en de beide bouwblokken langs het spoor ten opzichte van de eerdere plannen gewijzigd. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundigplan is een andere oplossing gekozen dan de mogelijkheden die in het conceptontwerp van het bestemmingsplan werden geboden. Deze oplossing levert geen afname van het als Groen bestemde openbaar gebied in het plan op en gaat niet ten kosten van de parkachtige uitstraling. Daar komt bij dat door de sloop van het buurthuis nauwelijks sprake zal zijn van verdere versterking. Juist door het amoveren van het buurthuis komt er qua bebouwing meer eenheid in het park. De stedenbouwkundige uitwerking gaat verder in de opzet van het plan met twee parkblokken met woningen in het park en doet geen afbreuk aan de ambities of uitgangspunten van het plan.

De zienswijze is ongegrond.

Samenvatting

De wijzigingsbevoegdheid uit het conceptontwerp met betrekking tot het oostelijke deel is omgezet in rechtstreekse bouw mogelijkheden (bestemming Woongebied). Vanwege de gevoeligheid in dit gebied wordt verzocht dit om te zetten in een wijzigingsbevoegdheid. Dit omwille van de voortgang van dit bestemmingsplan.

Beoordeling

De gemeente en Wonen Breburg hebben met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid in het oostelijk deel een overeenkomst gesloten. Op basis van deze overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid van dit deel voldoende zeker gesteld en is dit deel van het bestemmingsplan ook rechtstreeks bestemd. De vrees voor de voortgang als gevolg van het rechtstreeks bestemmen van dit deel van de bouwplannen is ons inziens dan ook onterecht. Juist het niet rechtstreeks bestemmen, zou betekenen dat er een extra procedure rondom het wijzigingsplan zou moeten worden gevoerd, hetgeen de bouwplannen voor de wijk Driesprong als totaal zouden vertragen.

De zienswijze is ongegrond

Samenvatting

Aan de meest westelijke kant van het CPO blok (parkrand) moeten de woningen direct aan de weg gesitueerd worden. Dit is niet wenselijk.



Beoordeling

In het stedenbouwkundigplan dat als onderligger heeft gediend voor het bestemmingsplan hebben de westelijk gelegen woningen, in tegenstelling tot de meer oostelijk gelegen woningen, geen voortuin. Vanuit de opbouw van de ruimte is dit gewenst. Daarmee wordt een aankondiging gedaan van het lintmilieu van de Oosterhoutseweg. Op deze wijze vormt het woningblok een intermediair tussen het lintmilieu en het parkmilieu.

Het bouwblok aan de westelijke zijde ligt daarom op de bestemmingsgrens. Echter, het hoofdgebouw dient binnen het bouwblok te worden gebouwd. Dit neemt niet weg dat er in de planregels geen verplichting is opgenomen om de voorgevel ook daadwerkelijk aan de voorzijde in de bouwgrens van het bouwvlak te plaatsen. Degenen die deze percelen kopen, kunnen er ook voor kiezen om hun voorgevel op dezelfde afstand van de weg te plaatsen als de eigenaren van de verder op gelegen percelen. Tot slot is het niet zo dat deze woningen per definitie direct zijn gelegen aan de straat. In het stedenbouwkundigplan is tussen de woningen en de weg een plantsoen dat deel uitmaakt van het park gelegen. Deze groenstructuur is gelegen in de bestemming verkeer. Afhankelijk van de uitwerking van de openbare ruimte en het bouwplan zal de woning dus dichterbij of verderaf van de straat gesitueerd zijn.

En zal er tussen de gevel en de straat al dan niet sprake zijn van privé en/of openbaar groen. Deze flexibiliteit in het bestemmingsplan biedt toekomstige bewoners de ruimte voor eigen keuzes.

De zienswijze is ongegrond.

Ad. c. Wonen Breburg

Samenvatting

In §2.4 van de toelichting, functionele structuur, wordt als bestaande functie in het plangebied 'wonen' aangegeven. Langs de Tilburgseweg is de functie 'woon/werk'. In § 2.4.3 wordt echter aangegeven dat in het plangebied kleinschalige kantoor- en bedrijfsactiviteiten aan huis wel toegestaan worden. Dit is ook in overeenstemming met de mogelijkheden die we in het gebied wilden bieden. Dit betekent dat de toekomstige functie van het gebied ook de functie 'woon/werk' zou moeten zijn. In de planregels lijken hiertoe overigens wel mogelijkheden te worden geboden. Verwarring ontstaat doordat in de toelichting onder de beschrijving van de bestaande situatie soms ook toespelingen op de toekomst worden gemaakt.

Beoordeling

Het figuur is naar aanleiding van deze en de reactie onder Ad. a. aangepast. De figuur gaf niet aan dat een deel van woningen, met een eenduidig gebruik als woning, reeds gesloopt is.

De opmerking is terecht dat in het bestemmingsplan ook voor het gebied dat achter de Tilburgseweg gelegen is de mogelijkheid bestaat voor een aan huis verbonden beroep. Deze vorm van bedrijvigheid is echter ongeschikt aan de woonfunctie. Aan de Tilburgseweg is juist een menging van wonen, werken en de combinatie van beide aanwezig. Vandaar dat dit onderscheid in de figuur is gemaakt.

De zienswijze is deels gegrond.

Samenvatting

In de planregels is in artikel 11.2.1b sprake van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Deze aantallen lijken op de kaart aangegeven te moeten zijn. Wanneer ik de kaart via internet raadpleeg, zijn deze aantallen echter niet zichtbaar, net zo min als bouwhoogtes en overige in artikel 11.2.1 aangegeven aanduidingen.

Beoordeling

Op de verbeelding (plankaart) op internet zijn de maximum aantal wooneenheden, de bouwhoogte en aanduidingen zichtbaar. Om de informatie te kunnen zien dient wel eerst op de 'i' van informatie te worden geklikt en dan vervolgens op het perceel waarvan men de aantallen, bouwhoogte of aanduidingen wenst te zien.

De zienswijze is ongegrond.



Samenvatting

Onder artikel 11.2.2b worden minimale afstanden tot de perceelgrenzen aangegeven. Deze afstanden stroken niet met het beeld van de straatwand die beoogd wordt. Een van de inspiratiebronnen van het stedenbouwkundig plan is een soort organische ontwikkeling geweest van een straatwand, zoals die in oudere steden voorkomt: er wordt een rijtje woningen gebouwd, nog eens een rijtje, er tegenaan of op korte afstand, een tweekapper of zelfs een vrijstaande woning, weer een rijtje, enz. Deze vorm van bouwen levert een gevarieerd straatbeeld op. Wanneer men door de straat rijdt ervaart men een gesloten wand, maar als je goed kijkt, blijken er toch openingen tussen de woningen te zitten: een poortje, een smal tuintje. Door een minimale maat tot de erfafscheiding voor te schrijven, wordt afbreuk gedaan aan dit beeld. Indien er zou eerder willen pleiten voor een maximale maat. De mogelijkheid om een vrijstaande, hoek- of twee-onder-een-kap woning aan de parkrand te realiseren wil men graag behouden.

Beoordeling

Op basis van deze zienswijze is artikel 11.2.2 onder b opnieuw gezien. De zienswijze heeft betrekking op de CPO-strook. De bestemming 'Woongebied' geldt echter ook voor andere delen in het plangebied. Om meer flexibiliteit te bieden voor wat betreft de CPO-strook is besloten om op deze strook een specifieke bouwaanduiding op te nemen (Sba-1). Binnen deze strook wordt het, in afwijking van de standaardregel mogelijk om de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens te verkleinen tot minimaal 1 meter bij twee-aaneenwoningen, geschakelde- en vrijstaande woningen met dien verstande

dat deze afstand bij twee-aaneenwoningen en geschakelde woningen slechts aan één zijde in acht genomen dient te worden.

De zienswijze is deels gegrond.

Samenvatting

In artikel 11.5.1 is sprake van een goot- respectievelijk bouwhoogte van 6 en 10 meter. Gezien de reeds aanwezig bebouwing aan de Tilburgseweg, zou ik willen pleiten voor de mogelijkheid dezelfde bouwhoogtes aan te houden als aan de parkrand, namelijk 7 en 11 meter.

Beoordeling

Deze zienswijze is ook in het kader van andere bestemmingsplannen aan de orde gekomen. Naar aanleiding daarvan is intern overleg geweest. Door het wijzigen van deze maatvoering wordt meer recht gedaan aan de huidige standaardmaten van een woning en de tegenwoordig gehanteerde standaardverdiepingshoogtes. Bovendien wordt met het aanpassen van deze hoogtes geen extra bouwlaag mogelijk gemaakt. Gelet op de zienswijze en de gewijzigde standaardmaatvoering wordt de goot- en bouwhoogte gewijzigd van respectievelijk 6 en 10 meter in 7 en 11 meter.

De zienswijze is gegrond, artikel 11.5.1 is aangepast.

Ad. d. en h. Amter en S. Solisa

Samenvatting

Zienswijze met name gericht tegen de bestemming 'Woongebied' ter hoogte van de Terschelling en Amelandstraat. De sloop van de 26 woningen aldaar heeft verstrekende gevolgen voor de sociale cohesie binnen de Molukse gemeenschap. In dit verband wordt gewezen op de gezamenlijke verklaring van 4 oktober 1996 waarbij de gemeente Breda de bijzondere positie van de Molukse gemeenschap en haar culturele en godsdienstige eigenheden erkent. De belangenafweging is onevenwichtig.

Zo is de huur van de huidige woningen laag (ca € 300,-), waardoor de terugkeer van de bewoners naar de nieuwbouw vrijwel is uitgesloten.

De toelichting doet geloven dat er sprake is van een terugkeergarantie, maar gaat voorbij aan de zeer beperkte mogelijkheden om de nieuwe huurwoning te accepteren.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt een intensievere bebouwing mogelijk rondom de Terschelling en Amelandstraat, terwijl binnen dit gebied of elders in de wijk niet, althans niet voldoende goedkope huurwoningen zullen worden gebouwd.



Beoordeling

De gemeente is van mening dat bij het besluit om de 26 woningen aan de Ameland en Terschelling te slopen en nieuw te bouwen voldoende zorgvuldig is voorbereid en afgewogen.

Na overleg met de Molukse Wijkraad vonden in december 2010 huis-aan-huis gesprekken plaats waarbij WonenBreburch heeft gesproken met alle huishoudens van de Ameland en Terschellingstraat. De Molukse wijkraad heeft daarna het initiatief genomen om tot stemming over te gaan. Een grote meerderheid van de huishoudens koos in deze stemming voor nieuwbouw. De stemmen zijn geteld onder toezicht van de Molukse wijkraad.

De Molukse Wijkraad heeft wel voorwaarden opgesteld en deze verbonden aan de instemming met sloop nieuwbouw. De voorwaarden zijn aan de gemeente en aan WonenBreburch medegedeeld per brief (27 januari 2011). In juni 2011 is overeenstemming bereikt tussen de Molukse wijkraad, WonenBreburch en de gemeente over de afspraken. Alle huishoudens hebben vervolgens in september 2011 een brief ontvangen waarin de afspraken vermeld staan. De brief is ondertekend door directeur WonenBreburch Ton Streppel, en wethouder Bob Bergkamp. Één van de afspraken betreft de maximale huurprijs, die onder de huurgrens blijft, waardoor bewoners huurtoeslag kunnen aanvragen.

De locatie van de 26 nieuwe (uiteraard bereikbare) woningen wordt in overleg met alle huishoudens bepaald. In de brief is toegezegd dat de woningen in de directe nabijheid van het plein, en dus in het Hart van de Molukse Wijk worden gerealiseerd.

In het plangebied worden naast deze woningen ook minimaal 14 en maximaal 22 extra bereikbare huurwoningen en 30 bereikbare koopwoningen gerealiseerd. Alle oud bewoners van de Driesprong (Texel/Vlielandstraat) die een terugkeergarantie hadden en nu nog steeds terugwillen krijgen een woning aangeboden.

In de Driesprong zal straks ongeveer 45% van de woningen bereikbaar zijn. Dit voldoet aan de eisen van de gemeente (minimaal 30% maximaal 50% bereikbare huur).

Tot slot biedt de overeenkomst over de grondexploitatie tussen gemeente en WonenBreburch ruimte flexibel om te gaan met de differentiatie, indien WonenBreburch dit nodig acht. Daarbij blijven de toevoeging van de 26 woningen (Ameland en Terschellingstraat) en de 14 overige bereikbare huurwoningen gegarandeerd.

De zienswijze is ongegrond.

Samenvatting

Verder voorziet het ontwerpbestemmingsplan niet in een goede ruimtelijke ordening. Het woon- en leefklimaat is niet aantoonbaar gewaarborgd, mede omdat er bedrijven dicht op de nieuwe woningen zijn gesitueerd. Er is geen rekening gehouden met het reeds bestaande (geluids)overlast van de legaal aanwezige bedrijven. Betwijfeld wordt of kan worden voldaan aan de bestaande wettelijke milieunormen. Dit is onvoldoende onderzocht. In de toelichting en bijlagen is geen (volledige) inventarisatie uitgevoerd voor de bedrijven in het plangebied. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat niet met zekerheid gewaarborgd.

Niet aangetoond of gemotiveerd wordt dat gebouwd wordt op schone grond (met name voor wat betreft de voormalige bedrijfsbestemmingen) en of kan worden voldaan aan wettelijke en Europese milieunormen ten aanzien van geluid en luchtkwaliteit.

Beoordeling

De huidige bedrijven kennen allen een functie die is toegestaan volgens het oude bestemmingsplan en worden hierbij 1 op 1 overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het toetsingskader voor deze bedrijven is voorts de Wet milieubeheer. Waar er sprake is van hinder, zal in het kader van de handhaving worden gezien of een en ander in overeenstemming is met de Wet milieubeheer.

Waar er sprake is van de toevoeging van nieuwe woningen dichterbij bestaande bedrijven dan huidig, is hiervoor een nieuwe beoordeling opgenomen in de toelichting.



In het kader van de omgevingsvergunning is een bodemtoets altijd verplicht, naast de informatie die al voorhanden is op basis van historische gegevens. Er zal dan ook altijd worden gebouwd op grond, waarvan de bodemkwaliteit voldoet aan de functiegeschiktheid.

Conclusie; de genoemde milieufactoren hebben een plek in het bestemmingsplan, en zijn -waar deze historisch al aanwezig zijn- verder uitgediept in de aanwezige milieuvergunningen. Akoestiek en luchtkwaliteit zijn getoetst en voldoen aan wettelijke normen en het gemeentelijk beleid.

De zienswijze is ongegrond.

Samenvatting

Verder voldoet het ontwerpbestemmingsplan niet aan het gemeentelijk beleid om overprogrammering van woningen te voorkomen. Er worden veel te veel (overbodige) woningen gebouwd. Ten onrechte voorziet het ontwerpbestemmingsplan niet in een specifieke bestemming voor sociale huurwoningen, zoals de Wet ruimtelijke ordening mogelijk maakt. Het volkshuisvestingsaspect is onvoldoende onderzocht.

Beoordeling

De gemeenteraad heeft december 2010 ingestemd met 'Koers Gezet', waarin de woningprogrammering van Breda zorgvuldig is afgewogen. In dit document wordt de herontwikkeling van de Driesprong als belangrijke prioriteit gezien. Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan door de gemeente is de kwaliteit van het plan positief beoordeeld.

De gemeente heeft in de integrale randvoorwaarden voor het stedenbouwkundig plan en in de overeenkomsten over de grondexploitatie met WonenBreda afspraken gemaakt over het minimum en maximum aantal bereikbare woningen in het plangebied. De gemeente ziet dan ook geen reden om woningen in het plangebied in het bestemmingsplan specifiek te labelen.

De zienswijze is ongegrond.

Samenvatting

Niet is aangetoond of gemotiveerd dat zal worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

Beoordeling

In artikel 20 van de planregels van het bestemmingsplan Driesprong is opgenomen dat moet worden voldaan aan de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda. Bij de verlening van de omgevingsvergunning(en) zal hieraan getoetst worden. Hiermee is zeker gesteld dat aan de gemeentelijke parkeernormen zal worden voldaan.

De zienswijze is ongegrond.

Ad. e. J.H. Drenth en E.M.A. van Kempen

Samenvatting

Indieners zijn het niet eens met de doorgevoerde bestemmingswijziging voor hun perceel, Tilburgseweg 173. Zij vragen om conform het conceptontwerp van het bestemmingsplan Driesprong de bestemming Gemengd-1 op te nemen. Zelfs met deze bestemming zou er als sprake zijn van een aanzienlijke inperking van de mogelijkheden voor hun pand wat zij in 2001 hebben gekocht.

Door de Raad van State is voor hun perceel goedkeuring onthouden aan het bestemmingsplan Brabantpark, waardoor voor hun perceel de bouwverordening van toepassing is, hetgeen ruime mogelijkheden geeft. Het perceel is 800 m² groot en leent zich qua opbouw (inclusief aanwezige schuur/bedrijfsruimte) van ca. 140 m² voor een bedrijfsmatige invulling. Waarbij indieners denken aan:

- Vestiging van een praktijkruimte of zakelijke dienstverlening in het bijgebouw;
- Vestiging van een autoreparatie-/restauratiebedrijf en/of handel in onderdelen voor oldtimers;
- Verhuur van de schuur/bedrijfsruimte.



Beoordeling

Doordat de Raad van State voor het perceel Tilburgseweg 173 goedkeuring heeft onthouden aan het bestemmingsplan Brabantpark en er voorheen geen bestemmingsplan was voor het perceel, was automatisch de bouwverordening van toepassing. De bouwverordening biedt inderdaad ruime bouwmogelijkheden. Dit neemt niet weg dat sinds indieners het perceel in 2001 hebben gekocht geruime tijd de mogelijkheid is geweest om deze ruime bouwmogelijkheden te benutten.

Het feit dat dit tot op heden niet is gebeurd, neemt niet weg dat in de periode tussen 2001 en 2013 veel is gewijzigd in de wet- en regelgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening en het beleid van de gemeente Breda op dit terrein. Door de geruime tijd die is verstreken, de gewijzigde wet- en regelgeving en het gewijzigde beleid hadden de eigenaren kunnen of zelfs moeten verwachten dat de er een nieuw bestemmingsplan voor hun perceel zou worden opgesteld, waarbij opnieuw gekeken zou worden naar de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

De Tilburgseweg en omgeving is in de loop van de jaren steeds meer veranderd in overwegend een woonstraat met hier en daar een kleinschalige bedrijfsactiviteit. Gelet op de stedenbouwkundige en het overwegende woonkarakter van de straat, is gekozen om ook voor het perceel Tilburgseweg 173 de bestemming 'Wonen' op te nemen.

In de bestemming 'Wonen' is een aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteit toegestaan in de woning en met een binnenplanse afwijking ook in bijgebouwen. Wel is in artikel 10.4 'Afwijken van de gebruiksregel' het maximaal aantal m² aangepast voor percelen groter dan 500 m². Dit houdt in dat de indieners hun plannen genoemd bij de eerste twee bullits kunnen realiseren. Alleen de verhuur van schuur als bedrijfsruimte valt niet onder het begrip aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit.

Uit het bovenstaande concluderen we dat, gelet op de stedenbouwkundige opzet van de omgeving, het gemeentelijk beleid en de in het bestemmingsplan opgenomen planregels niet zodanig beperkend zijn dat de eigenaren richting de toekomst toe geen mogelijkheden meer hebben.

De zienswijze is ongegrond.

Samenvatting

De bestemming 'Wonen' geeft te veel beperkingen, de bestemming 'Gemengd-1' sluit beter aan op de bestemming 'Gemengde Doeleinden' uit het vorige bestemmingsplan. Indieners overwegen om de schuur te verplaatsen of te vervangen. Hiervoor is het van belang dat er geen verdergaande beperkingen worden opgelegd en willen minimaal de bestemming Gemengd-1 uit het conceptontwerp.

Voorheen was de bouwverordening van toepassing en was een hoogte van 15 meter toegestaan.

Beoordeling

Binnen de bestemming 'Wonen' is het mogelijk om de bestaande schuur te verplaatsen mits wordt voldaan aan de bouwregels van artikel 10.2.3, daarbij kan nog worden opgemerkt dat voor de grotere percelen in het plangebied het maximum oppervlak aan bijgebouwen is vergroot naar 100 m².

Om de op het perceel van indieners aanwezige schuur met afwijkende maatvoering te beschermen, is op de verbeelding een aanduiding opgenomen met de afwijkende maatvoering, voorts is in artikel 10.2.3 onder c de zinsnede toegevoegd: ', tenzij op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' een andere goot- en bouwhoogte is aangegeven.' Tevens is aan artikel 10.2.3 een extra lid f toegevoegd, waarin is bepaald dat een dergelijk bijgebouw te allen tijde mag worden gehandhaafd en geheel of gedeeltelijk, met die afwijkende maatvoering, mag worden vervangen.

Op basis van artikel 21.1 mag het bijgebouw bij calamiteiten zelfs geheel worden vernieuwd of veranderd en kan de gemeente op basis van artikel 21.1 onder b ook nog eenmalig toestemming geven om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 21.1 onder a. en toestaan om de inhoud van het bouwwerk te vergroten met maximaal 10%.

Zoals eerder aangegeven wist of hadden de indieners kunnen weten dat het van toepassing zijn van de bouwverordening op hun perceel, gelet op de gewijzigde wet- en regelgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening alsmede het gewijzigde beleid van de gemeente Breda geen eeuwigheidswaarde zou hebben.



Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat binnen de bestemming 'Wonen' indieners, mede ook gelet op hun directe omgeving, voldoende mogelijkheden hebben om de bestaande schuur te verplaatsen dan wel vervangen en te gebruiken.

De zienswijze is deels gegrond. Op de verbeelding is de schuur met afwijkende maatvoering aangeduid en tevens is aan artikel 10.2.3 een extra lid f toegevoegd, waarin is bepaald dat een dergelijk bijgebouw te allen tijde mag worden gehandhaafd en geheel of gedeeltelijk, met die afwijkende maatvoering, mag worden vervangen.

Samenvatting

Indien de bestemming wordt beperkt tot 'Wonen' zal dit een negatieve invloed hebben op de waarde en verkoopbaarheid en is er sprake van planschade.

Beoordeling

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn er voldoende bouw- en gebruiksmogelijkheden, zodat naar verwachting geen sprake zal zijn van planschade. In dit kader speelt tevens mee dat het voor de indieners voorzienbaar is dat na hun aankoop van het perceel in 2001, gelet op de gewijzigde wet- en regelgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening alsmede het gewijzigde beleid van de gemeente Breda er een nieuw bestemmingsplan zou worden opgesteld, die ten opzichte van bouwverordening enige beperkingen met zich mee zou brengen.

De zienswijze is ongegrond.

Samenvatting

Indieners vragen een andere indeling binnen het perceel. Ze willen dat de huidige oprit wordt toegevoegd aan het bouwvlak. Ze wijzen hierbij op de huidige situatie die hieraan geen beperkingen oplegt.

Beoordeling

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om ter plaatse van naast de woning gelegen de oprit bebouwing op te richten. Echter uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening wordt op dit deel van het perceel de bouwgrens van de bestaande naast gelegen woning aangehouden. Hiermee wordt de leefkwaliteit en het woongenot voor de naast gelegen woning beschermd.

De zienswijze is ongegrond.

Samenvatting

In het kader van het besluit Hogere Grenswaarden vragen zij aandacht voor het geluid van en op de Tilburgseweg. Door afsluiting van de Oosterhoutseweg leidt dit, vooral in spitsperiodes, tot lange wachttijden bij het weg rijden. Uitbreiding in de Driesprong zal tot verdere toename leiden. Aan beide effecten wordt in het bestemmingsplan en het besluit Hogere Grenswaarden geen aandacht besteed.

Beoordeling

Door de gemeente Breda zijn wegverkeersgegevens aangeleverd voor alle onderzochte wegen, te weten de Tilburgseweg/Teteringsedijk, de Oosterhoutseweg en de wegen in het plangebied, zoals de Texelstraat, de Vlielandstraat en de Schoklandstraat. Het betreffen gegevens voor het prognosejaar 2020. In dit onderzoek moeten de geluidsbelastingen worden bepaald voor het prognosejaar 2022 (10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan). De gegevens voor het prognosejaar 2020 zijn opgehoogd met een autonome groei van 1,5% per jaar. In de verkregen verkeersgegevens is rekening gehouden met de realisatie van ongeveer 210 nieuwe woningen en de afsluiting van de Oosterhoutseweg voor doorgaand verkeer.

Overigens betreft het plangebied een bebouwd stedelijk gebied met gemengd gebruik, tot eind 2008 stonden er achter de woningen van de Tilburgseweg en de Oosterhoutseweg 235 huurwoningen, waarvan er 142 zijn gesloopt met als oogmerk onder meer vervangende nieuwbouw.

Onder 6.3 in het milieuonderzoek is geconcludeerd dat de T-splitsing Schoklandstraat-Tilburgseweg de toename van voertuigbewegingen kan verwerken en dat er op de Tilburgseweg geen belemmering optreedt voor de verkeersafwikkeling door de ontwikkelingen in het bestemmingsplan Driesprong.



De afsluiting van de Oosterhoutseweg is in de verkeersbewegingen en de geluidsonderzoeken meegenomen. Het besluit Hogere Grenswaarden heeft echter uitsluitend betrekking op de nieuw te bouwen woningen en niet op de reeds bestaande woningen. Voor de bestaande woningen kan en wordt geen Hogere Grenswaarden verleend. Voor bestaande woningen geldt in het kader van de Wet geluidhinder geen toetsingskader. Wel dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit de genoemde milieuonderzoeken kan worden geconcludeerd dat de gevolgen voor de woningen aan de Tilburgseweg niet zodanig zijn dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Voor wat betreft de Hogere grenswaarden is een apart besluit genomen, omdat het hier een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders betreft. De zienswijze van indieners is ook in deze besluitvorming betrokken. Echter het besluit tot het vaststellen van hogere waarden brengt uitsluitend voor woningen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld rechtsgevolgen te weeg, namelijk dat voor de betreffende woningen een hogere geluidsbelasting is toegelaten. Conform hetgeen de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in hun uitspraak van 22 augustus 2012, 201111309/1/R3, heeft overwogen, is de ingediende zienswijze in het kader van het besluit tot het vaststellen van hogere grenswaarden dan ook niet-ontvankelijk.

De zienswijze is ongegrond.

Ad. f. M.J.A.M. Bastiaansen en G.F. de Haas

Samenvatting

De Structuurvisie is tot stand gekomen in overleg met alle betrokken partijen en democratisch vastgelegd door de gemeenteraad. Het ontwerpbestemmingsplan komt op fundamentele punten niet overeen met de structuurvisie. De structuurvisie is zelfs niet meer herkenbaar in het ontwerpbestemmingsplan. De aanpassingen ten opzichte van de structuurvisie zijn achteraf zonder overleg met alle bij de structuurvisie betrokken partijen gemaakt.

Beoordeling

Over het stedenbouwkundig plan is uitvoerig overleg geweest met omwonenden en belanghebbenden. In november 2011 heeft een toetsing van het stedenbouwkundigplan voor de Driesprong plaatsgevonden en het college ingestemd met de stedenbouwkundige uitwerking van de structuurvisie. De conclusie in de toetsing van het plan is als volgt:

In de structuurvisie de Driesprong worden drie aaneengeschakelde hoofdruimtes benoemd als fysieke en identiteitsdrager voor de buurt:

- een omsloten park in het westen*
- een stedelijk, gebouwd plein in het centrum*
- een laan naar buurtschap Heiveld.*

In het stedenbouwkundigplan is deze opzet uitgewerkt. Het park vormt de centrale ruimte in het westelijk deel. Het plein is ontworpen rondom de bestaande locatie van buurthuis Batu Karang (voorheen buurthuis Toma) en de kerk. Hierdoor is het plein in het verlengde van het park komen te liggen. De laan bestaat uit twee delen: de schakel tussen Tilburgseweg en plein en de route naar het Heiveld, waarbij het sterkste ruimtelijke profiel gesitueerd tussen Tilburgseweg en het plein, met zicht op de kerk. Op deze wijze is een goede,

op de omstandigheden en mogelijkheden toegesneden invulling gegeven van de structuurvisie.

In afwijking van het in november 2011 getoetste plan, maar in overeenstemming met de mogelijkheden en ambities van de structuurvisie, wordt in het voorliggende plan voormalig buurthuis Driesprong herontwikkeld. Dit conform de opzet van het in november 2011 beoordeelde plan. De uitwerking is daarom conform de in de structuurvisie verwoorde visie. Alle hoofdkeuzes en uitgangspunten in de structuurvisie zijn vertaald in het stedenbouwkundig plan en vervolgens in het bestemmingsplan. Overleg met bewoners over de sloop van het buurthuis Driesprong heeft pas in een laat stadium plaatsgevonden, maar de reacties op deze wijziging waren overwegend positief. De sloop van het buurthuis maakt het mogelijk om de geplande woonblokken in het park wat te vergroten. Hierdoor heeft de gemeente met WonenBreda af kunnen spreken dat er in deelgebied 1 voldoende bereikbare woningen worden gebouwd om alle oud bewoners met een terugkeergarantie een woning aan te bieden. De voormalige locatie van het buurthuis wordt onderdeel van het park. Daarmee blijft de kwaliteit van het stedenbouwkundig plan gewaarborgd.

De zienswijze is ongegrond.



Samenvatting

Belangrijke doelstelling van het ontwerpbestemmingsplan Driesprong en de onderliggende structuurvisie is de verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving. De wijzigingen en aanpassingen hebben negatieve gevolgen voor het woon- en leefmilieu en de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe wijk. Zo wordt in het ontwerpbestemmingsplan in plaats van een aaneenschakeling van drie hoofdruimtes, een omsloten park in het westen, een stedelijk gebouwd plein in het centrum en een laan naar het Buurtschap Heiveld, een onsamenhangende wijk met een losse en gefragmenteerde opzet gecreëerd.

Beoordeling

In november 2011 heeft een toetsing van het stedenbouwkundigplan voor de Driesprong plaatsgevonden en heeft het college ingestemd met de stedenbouwkundige uitwerking van de structuurvisie.

De conclusie was:

In de structuurvisie de Driesprong worden drie aaneengeschakelde hoofdruimtes benoemd als fysieke en identiteitsdrager voor de buurt:

- *een omsloten park in het westen*
- *een stedelijk, gebouwd plein in het centrum*
- *een laan naar buurtschap Heiveld.*

In het stedenbouwkundigplan is deze opzet uitgewerkt. Het park vormt de centrale ruimte in het westelijk deel. Het plein is ontworpen rondom de bestaande locatie van buurthuis Batu Karang (voorheen buurthuis Toma) en de kerk. Hierdoor is het plein in het verlengde van het park komen te liggen. De laan bestaat uit twee delen: de schakel tussen Tilburgseweg en plein en de route naar het Heiveld, waarbij het sterkste ruimtelijke profiel gesitueerd tussen Tilburgseweg en het plein, met zicht op de kerk. Op deze wijze is een goede, op de omstandigheden en mogelijkheden toegesneden invulling gegeven van de structuurvisie.

In afwijking van het in november 2011 getoetste plan, maar in overeenstemming met de mogelijkheden van de structuurvisie, wordt in het voorliggende plan voormalig buurthuis Driesprong herontwikkeld. Dit conform de opzet van het in november 2011 beoordeelde plan. De uitwerking is daarom conform de in de structuurvisie verwoorde visie.

De constatering dat voor fase 2 van de structuurvisie (de transformatie van het bedrijventerrein rondom de Urkstraat) het bestemmingsplan geen uitwerking geeft aan de structuurvisie klopt en is conform het gemeentelijke beleid. In februari 2012 heeft de gemeenteraad de uitvoeringsagenda van de structuurvisie opnieuw vastgesteld. Deze uitvoeringsagenda voorziet geen transformatie van het gebied rondom de

Urkstraat voor 2020. Vandaar dat het bestemmingsplan dit gebied conform het huidige gebruik heeft bestemd en geen ruimte biedt voor het realiseren van de structuurvisie.

In het Heiveld, dat in de structuurvisie was aangeduid als fase 3, is in dit bestemmingsplan, in tegenstelling tot het tot op heden vigerende bestemmingsplan, geen mogelijkheid meer voor verdere verstedelijking. Het bestemmingsplan biedt daarmee de zekerheid dat het buurtschap Heiveld conform de ambities uit de structuurvisie en het geactualiseerde uitvoeringsprogramma kan worden gerealiseerd.

De zienswijze is ongegrond

Samenvatting

In de structuurvisie wordt een aangenaam woonmilieu gecreëerd door geluidswalwoningen. De wijk ondervindt daardoor minder geluidsoverlast. In het ontwerpbestemmingsplan is geen sprake van geluidswalwoningen maar grote woonblokken met open ruimtes, waardoor het geluid van het spoor, op sommige plaatsen zelfs versterkt, de wijk zal ingaan. Hierdoor zullen de bestaande woningen, die nu al boven de toegestane norm zitten, een nog hogere geluidsbelasting krijgen.

Voorts zijn in strijd met de structuurvisie in het ontwerpbestemmingsplan parkeerplaatsen langs het spoor gepland. Hiervoor moeten ook bomen en andere groenvoorzieningen wijken. De bewoners in de directe omgeving zullen hiervan overlast gaan ondervinden in de vorm van extra geluidsoverlast en achteruitgang van de luchtkwaliteit.



Beoordeling

In de structuurvisie staat, over bij de gehele lengte van het gebied tussen de Oosterhoutseweg en de Urkstraat de aanduiding Geluidswalwonen met als beschrijving:

Om aan de westzijde van de Driesprong een aangenaam woonmilieu te creëren wordt ingezet op het realiseren van een geluidswal als onderdeel van het spoorlandschap en de langs het spoor gelegen woningen.

In november 2011 heeft een toetsing van het stedenbouwkundig plan voor de Driesprong plaatsgevonden en heeft het college ingestemd met de stedenbouwkundige uitwerking van de structuurvisie.

De conclusie ten aanzien van de voorgestelde oplossing was:

In het Stedenbouwkundig plan wordt, in afwijking van de Structuurvisie en de Randvoorwaarden, niet gekozen voor het realiseren van geluidswalwoningen. In plaats hiervan wordt gekozen voor het realiseren van woningen die met voorgevels naar het spoor zijn gerichte. De aanleiding hiervoor is de veranderde fasering: er zal renovatie van het aan het spoor gelegen deel van de Molukse buurt plaats vinden en de fasering van de overige fasen van de Driesprong is herzien. Het stedenbouwkundig plan geeft daarmee ruimtelijk een kwalitatief goed antwoord op deze gewijzigde omstandigheden.

De uitwerking komt met een andere oplossing die aansluit bij de gewijzigde fasering (slechts een deel van het gebied dat in de structuurvisie is aangeduid als geluidswalwoningen wordt ontwikkeld) en de door WonenBreda verwachte bewoners maar voldoet daarmee kwalitatief wel aan de ambities van de structuurvisie: er wordt met deze oplossing een aangenaam, in het park gelegen woonmilieu gecreëerd. In afwijking van het in november 2011 getoetste plan, maar in overeenstemming met de mogelijkheden van de structuurvisie, wordt in het voorliggende plan voormalig buurthuis Driesprong herontwikkeld. Dit conform de opzet van het in november 2011 beoordeelde plan. De uitwerking is daarom conform de in de structuurvisie verwoorde visie.

In de huidige situatie is er sprake van braakliggend terrein, terwijl dit bestemmingsplan bouwblokken mogelijk maakt die een min of meer aaneensluitende wand vormen. Het afscherpende effect hiervan is zeer gunstig voor het achtergelegen leefklimaat. Reflecties beperken zich naar de noordzijde van het spoor, alhoewel deze in de praktijk niet waarneembaar zullen zijn. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat bij vaststelling van een bestemmingsplan bestaande woningen langs een bestaande geluidsbron niet getoetst worden aan de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder, zie hiervoor artikel 4.1 lid 3 Bgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter wel de totale akoestische situatie binnen het plangebied in beeld gebracht, zoals hiervoor reeds is aangegeven.

Binnen De Driesprong zal de interne wegenstructuur bestaan uit wegen met een 30 km/uur regime, waarmee de geluidsproductie zoveel mogelijk wordt beperkt. Daarnaast geldt voor een dergelijke snelheid geen zonering volgens de Wet geluidhinder. Verder worden parkeerplaatsen zoveel mogelijk ingepast nabij de nieuwbouwplannen, en niet nabij bestaande woningen. Natuurlijk ontstaat door deze ontwikkeling hernieuwde levendigheid in het plangebied. Het parkeren van een auto is nu eenmaal een onderdeel van

wonen in een stadswijk. De hinder die hierbij wordt genoemd is zoveel mogelijk beperkt door bovenstaande maatregelen. In de plannen voor de openbare ruimte zullen deze verder vorm krijgen. Voorts kan nog worden opgemerkt dat in het verleden er ook 142 woningen aanwezig waren, zodat er geen sprake is van een volledig nieuwe wijk met bijbehorende voorzieningen, er is sprake van revitalisering.

De zienswijze is ongegrond.

Samenvatting

In het ontwerpbestemmingsplan is in afwijking van de structuurvisie geen sprake meer van groenstructuren als pijlers. Zo komt de verbinding tussen het park in het westen en het buurtveld Heiveld ten oosten van de Moleneindstraat niet terug.

Beoordeling

De constatering dat de beoogde kwaliteit van de in de structuurvisie benoemde relatie tussen Schoklandstraat en Moleneindstraat in dit bestemmingsplan niet wordt gerealiseerd klopt. In februari 2012 heeft de gemeenteraad de uitvoeringsagenda van de structuurvisie opnieuw vastgesteld. Deze uitvoeringsagenda voorziet geen transformatie van het gebied rondom de Urkstraat voor 2020. Vandaar dat het bestemmingsplan dit gebied conform het huidige gebruik heeft bestemd en geen ruimte biedt voor het realiseren van de structuurvisie. Voorts is het zo dat het nooit mogelijk is om letterlijk door het gebied



een groene verbinding te maken naar 't Heiveld. Dit vanwege de woningen in de Moleneindstraat en bedrijven in de Wieringenstraat. Er wordt wel gewerkt aan een groene verbinding langs het spoor. Dit is tussen het spoor en de nieuwe woningen en tussen het spoor en de woningen aan de Wieringenstraat.

De zienswijze is ongegrond.

Samenvatting

Het verharde oppervlak neemt door de ontwikkelingen toe. Een van de twee grote groene zones, het park in het westen, verdwijnt grotendeels door de voorgenomen bouw van de woonblokken en de parkeerplaatsen. Ook het grasveld met een groot aantal bomen aan de westzijde grenzend aan de Oosterhoutseweg verdwijnt, dit is het leefgebied van baardvleermuizen.

Uit onderzoek blijkt dat een gebouw in de noordwesthoek een paarverblijf is van baardvleermuizen, een door de Flora en Faunawet en Habitatrichtlijn beschermde soort. In het ontwerpbestemmingsplan wordt onvoldoende rekening gehouden met het leefgebied van deze vleermuis. In het ontwerpplan wordt gesteld dat geen ontheffing nodig is, dit is onjuist. Verder onderzoek en ontheffing zijn wel degelijk noodzakelijk.

Beoordeling

In 2011 heeft er een onderzoek plaatsgevonden naar beschermde soorten door het Natuur-Wetenschappelijk Centrum (W 626 p11-008). Hieruit kwam naar voren dat er zeldzame vleermuizen binnen het plangebied voorkomen. Het betreft de baardvleermuis die zijn verblijf heeft in de woning in het noordwesten van het plangebied.

Binnen het plangebied ligt ook een groot deel van zijn foerageergebied, namelijk het groen direct om de woning en het groen gebied direct ten zuiden daarvan.

Naar aanleiding van de zienswijze bleek dat er in het onderzoek geen rekening gehouden was met de bouw van appartementen in dit stukje groen ten zuiden van de woning.

Daarom is er een nieuw rapport opgesteld, waar specifiek(er) in is gegaan op de effecten op de baardvleermuis.

Dit rapport is ook geschreven door het Natuur-Wetenschappelijk Centrum en heeft de titel: Effectenbeoordeling situering appartementencomplex in projectgebied 'De Driesprong' in Breda in relatie tot de Baardvleermuis (Myotis 'confer' mystacinus) en is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan Driesprong opgenomen.

De conclusie uit dit rapport is:

De situering van het appartementencomplex aan de Texelstraat kan nadelige effecten hebben als hierdoor verstoring of aantasting van de bosstrook aan de Texelstraat plaats zal vinden.

Concreet betekent dit dat voorkomen moet worden dat deze bosstrook verlicht wordt of dat er bomen zullen verdwijnen.

Dit kan bewerkstelligd worden door het afschermen van het complex met opgaande vegetatie (bomen en bosschages) en het gebruik van speciale armaturen en amberkleurige verlichting.

De bomen die langs het spoor gepland staan en het park dat in het midden van de wijk gesitueerd is, zullen er voor zorgen dat eventuele verstoring van de dieren gecompenseerd wordt en dat het gehele projectgebied in de toekomst (meer) geschikt leefgebied zal gaan bieden. Hierbij moet dan bij de inrichting wel specifiek rekening gehouden worden met de eisen die de baardvleermuis aan zijn leefgebied stelt. Het gaat dan wat betreft de geplande bomen langs het spoor om de aanplant van oudere, streekeigen, inheemse boomsoorten (bij voorkeur een dubbele bomenrij of een bomenrij met bosschages en struweel erlangs). Ook in het park zouden bomenrijen (langs de wegen) en boomgroepen verspreid door het park aangeplant moeten worden om geschikt leefgebied te realiseren. Boomkronen blijven onverlicht. Voor baardvleermuizen is het daarnaast gunstig een poel aan te leggen waarbij in ieder geval één zijde flauw moet zijn (zijnde de zonbeschenen dus de noordoever). Bosschages en struweel, mits daarbij voor streekeigen inheems plantmateriaal gekozen, vormen daarnaast ook geschikt leefgebied.

De conclusies uit de onderzoeken zijn dat het nieuwbouwplan door het nemen van een aantal maatregelen in de openbare ruimte inpasbaar is. Deze maatregelen vormen bouwstenen voor het inrichtingsplan openbare ruimte. De effecten zullen met een goede compensatie niet significant zijn. Het leefgebied van de baardvleermuizen zal dan gewoon blijven functioneren. Een ontheffing in het kader van de Flora en Faunawetgeving is daarom niet nodig.

De zienswijze is ongegrond.



Samenvatting

Driesprong is een wijkontwikkelingsgebied met als doel een evenwichtig en gedifferentieerd woningprogramma. In het ontwerpbestemmingsplan is hiervan geen sprake en zal de Driesprong qua samenstelling niet veranderen ten opzichte van de oude situatie. Het aantal betaalbare woningen is groter dan in de structuurvisie is afgesproken. Daarnaast wordt het mogelijk om, als blijkt dat middeldure woningen moeilijk verkoopbaar zijn, deze om te zetten in bereikbare huurwoningen. Het doel van de structuurvisie is een stevige integratie van de Driesprong in de stad met vergaande differentiatie van woontypologieën en prijscategorieën. Van concrete plannen voor het integreren van oud en nieuw is in het ontwerpbestemmingsplan geen sprake.

Beoordeling

De afspraken over de gewenste differentiatie zijn verwerkt in het stedenbouwkundig plan en zijn conform de uitgangspunten in de Structuurvisie. De structuurvisie streeft naar een afname van het percentage bereikbare woningen van minimaal 30% tot maximaal 50% in deelgebied 1. Het huidige plan voor deelgebied 1 bestaat voor bijna 45% uit bereikbare woningen (inclusief bestaande woningen). De gemeente biedt ruimte om tijdelijke verhuur van koopwoningen mogelijk te maken bij tegenvallende verkoopcijfers. Conform leegstandswet gaat het om een periode van maximaal 5 jaar. Het bestemmingsplan zelf doet overigens geen uitspraken over de differentiatie. Voor de nieuwbouw geldt dat er op de 232 woningen 70 bereikbare huur en koopwoningen worden toegevoegd. De overige woningen worden in verschillende prijscategorieën gebouwd. Door de opzet van het stedenbouwkundige plan is ook de aansluiting bij de bestaande stad geoptimaliseerd.

De zienswijze is ongegrond.

Samenvatting

Indieners merken op dat door het weghalen van het buurthuis Driesprong, dat een belangrijke buffer vormt tegen het spoorweglawaaï, de geluidsbelasting en geluidsoverlast voor hun directe woonomgeving ontoelaatbaar zal toenemen.

Beoordeling

Het buurthuis is slechts een laag gebouw en kent een akoestisch erg ongunstig dakprofiel. Hierdoor is de afscherming naar de achterzijde zo goed als nihil te noemen. Het buurthuis is dan ook niet aan te merken als goede buffer tegen railverkeerslawaaï. Met het verdwijnen van het buurthuis en toevoegen van een nieuw bouwblok zal het nettoresultaat een forse reductie van het geluid in het plangebied als geheel zijn.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de ontwikkeling op de omgeving. Dit onderzoek bevestigt dat de nieuwbouwplannen gunstige effecten

hebben op de geluidssituatie in het plangebied, voor 95% van het plangebied is er sprake van fors lagere niveaus. Tevens blijkt dat de plannen zeer lokaal kunnen leiden tot een extra reflectie.

De genoemde reflectie genereert een cumulatieve verhoging van ten hoogste 2 dB op de minst belaste gevel (de gevel die haaks op het spoor ligt) van de woning aan de Oosterhoutseweg 30. De overige gevels zijn in de huidige situatie al zwaar belast en gaan er na de ontwikkeling juist iets op vooruit.

De extra reflectie kan op diverse wijzen worden verminderd, bijvoorbeeld verbeteren van de absorptie-eigenschappen van de gevel van het nieuwbouwplan. Ook het toepassen van extra groen in het overdrachtsgebied zorgt voor extra absorptie, en neemt bovendien direct zicht op de treinen weg.

Hiernaast verbetert de maximale geluidbelasting ter plaatse van dit woonobject ten opzichte van de autonome situatie met 0,5 dB, doordat de verkeersdrukke over de Oosterhoutseweg afneemt. In dit kader is ook een afweging gemaakt tussen de belangen van de indieners van de zienswijze en het algemeen belang, in dit geval de wijkontwikkeling in Driesprong. Het feit dat voor 95% van het plangebied er sprake is van fors lagere niveaus en de geluidsniveaus op de woning Oosterhoutseweg 30 in absolute zin aanvaardbaar zijn in een binnenstedelijk gebied, is de conclusie dat er binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de akoestische toelichting staat een uitgebreide verkenning over de effecten op de omgeving, met bijbehorende niveaus en contourenplaatjes.

De zienswijze is ongegrond.



Ambtshalve wijzigingen

In de toelichting is paragraaf 5.8 aangepast om de verantwoording van het groepsrisico te verduidelijken.

In de planregels kan in de bestemming Woongebied artikel 11.3 worden geschrapt, aangezien dat door aanpassing van artikel 11.2.1 Algemeen alleen hoofdgebouwen binnen bouwvlak dienen te worden gebouwd. Hierdoor is het niet langer nodig om via een afwijking het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak op hoekpercelen toe te staan.

In verband met de digitalisering zijn in de planregels de artikelen 3.4, 9.3 en 11.5 'Wijzigingsbevoegdheid' verwijderd en is in plaats daarvan in Hoofdstuk 3 van de planregels een nieuw artikel 15 'Algemene aanduidingsregels' toegevoegd waarin de wijzigingsbevoegdheid als zodanig is opgenomen waardoor deze digitaal aan meerdere bestemmingen kan worden gekoppeld. Inhoudelijk heeft deze aanpassing geen enkel gevolg.

Afwegingen

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

Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wet ruimtelijke ordening opnieuw aan de vooroverlegpartners voorgelegd, omdat er (ambtshalve) wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Zij kunnen binnen een termijn van 6 weken een reactieve aanwijzing geven, indien zij het niet eens zijn met de wijzigingen. Na deze termijn van 6 weken wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Financieel

Grondexploitatie/kostenverhaal

Het bestemmingsplan betreft deels een wijkontwikkelingsplan. In dat kader zijn voor de twee deelgebieden 1A en 1B, met WonenBreda overeenkomsten over de grondexploitatie gesloten. De overeenkomsten bevatten onder meer afspraken over kostenverhaal met betrekking tot de in het bestemmingsplan gelegen gronden waarop een bouwplan is voorzien. Door het sluiten van deze overeenkomsten is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende zeker gesteld. Voor het overige is sprake van een conserverend plan, waarbinnen de bebouwing reeds aanwezig is. In dit deel van het plangebied gaat het om beheer en onderhoud van de openbare ruimte.

Conclusie

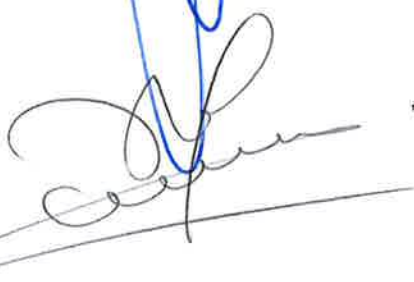
Gelet op het bovenstaande bestaat er voor het onderhavige bestemmingsplan geen aanleiding tot kostenverhaal via een exploitatieplan. Er is dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.



Communicatie

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

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.

Bijlagen

Ligt ter inzage:
Bestemmingsplan Driesprong



De raad van de gemeente Breda;

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

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. om de zienswijzen a tot en met c en e deels gegrond te verklaren, de zienswijzen d, f en h ongegrond te verklaren;
2. om de zienswijze g niet-ontvankelijk te verklaren wegens het niet nader motiveren van de zienswijze ondanks dat hiervoor een redelijke termijn is gesteld;
3. tot de volgende wijzigingen in de toelichting:
 - a. naar aanleiding van zienswijze a in paragraaf 2.4 Functionele structuur figuur 10 te vervangen;
 - b. paragraaf 5.4 Ecologie in verband met recente jurisprudentie inzake 'Natura 2000' en de ingediende zienswijzen aan te vullen;
 - c. paragraaf 5.6 Geluid naar aanleiding van de zienswijze aan te vullen;
 - d. paragraaf 5.8 Externe veiligheid aan te vullen met een verduidelijking omtrent de verantwoording van het groepsrisico.
4. Aan de bijlagen bij de toelichting de volgende (nadere) onderzoeken toe te voegen:
 - a. Effectenbeoordeling situering appartementencomplex in projectgebied 'De Driesprong' in Breda in relatie tot de baardvleermuis.
 - b. Nader akoestisch onderzoek villa Oosterhoutseweg 30.
5. De bijlage 'Ontwerpbesluit Hogere Waarden' te vervangen door het definitieve 'Besluit Hogere Waarden'.
6. tot de volgende wijzigingen in de planregels:
 - a. in artikel 1 'Begrippen' het begrip 1.56 Kamerverhuur toe te voegen luidende:

1.56 Kamerverhuur
het geheel of nagenoeg geheel verhuren van een woonverblijf aan meer dan één huishouden. Het verhuren van maximaal twee kamers aan maximaal 2 personen wordt niet als kamerverhuur aangemerkt, indien de eigenaar (hospita) in dezelfde woning woont;
 - b. artikelen 3.4, 9.3 en 11.5 'Wijzigingsbevoegdheid' te verwijderen en in plaats daarvan in Hoofdstuk 3 van de planregels een nieuw artikel 15 'Algemene aanduidingsregels' toe te voegen luidende:

'Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 20, bevoegd het plan te wijzigen binnen het aangegeven 'Wro-zone – wijzigingsgebied' door de bestemming te wijzigen in 'Groen', 'Verkeer' en 'Wonen', met dien verstande dat:

 1. *maximaal 8 grondgebonden woningen mogen worden gebouwd;*
 2. *de goothoogte van het hoofdgebouw maximaal 7 meter en de bouwhoogte maximaal 11 meter (hoekwoning) mag bedragen;*
 3. *er tevens wegen, straten, groen en paden worden aangelegd;*
 4. *de planregels van de bestemmingen 'Groen' (artikel 7, 'Verkeer' (artikel 9) en 'Wonen' (artikel 11) voor het overige van overeenkomstige toepassing zijn;*
 5. *voor wat betreft de binnenwaarde van geluidgevoelige ruimten voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder en het Bouwbesluit;*
 6. *door middel van onderzoeken wordt aangetoond dat wordt voldaan aan verkeerstechnische, milieuhygiënische, externe veiligheids-, water- en bodemhuishoudkundige normen.'*

en de overige artikelen in hoofdstuk 3 en 4 van de planregels te vernummeren;
 - c. de nummering van de artikelen 5.3, 6.3 en 6.4 redactioneel te wijzigen;
 - d. aan artikel 6.1 'Bestemmingsomschrijving' onder a toe te voegen 'en ondergeschikte horeca';
 - e. in artikel 10.2.2 'Hoofdgebouwen' onder a in plaats van de goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter de hoogtes 7 en 11 meter op te nemen;



- f. artikel 10.2.3 'Aan- en uitbouwen en bijgebouwen' onder c te wijzigen om onderscheid te maken tussen aan- en uitbouwen en bijgebouwen; lid c luidt thans: *'De goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen mogen respectievelijk maximaal 3 en 5 meter bedragen. De bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 meter bedragen, tenzij op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' een andere goot- en bouwhoogte is aangegeven.'*
- g. in artikel 10.2.3 'Aan- en uitbouwen en bijgebouwen' onder e. toe te voegen na '60 m²' en bij percelen van 500 m² of meer maximaal 100 m² bedraagt;
- h. aan artikel 10.2.3 'Aan- en uitbouwen en bijgebouwen' een nieuw lid f toe te voegen luidende: *'Aan- en uitbouwen en bijgebouwen die qua maatvoering afwijken van het gestelde onder a t/m e mogen worden gehandhaafd en indien gewenst in deze afwijkende maatvoering geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd'.*
- i. artikel 10.3 lid c te schrappen, omdat deze bepaling onvoldoende rechtszeker is;
- j. in artikel 10.4 lid a, onder 1. na 'worden gebruikt' toe te voegen 'en bij percelen van 500 m² of meer maximaal 100 m²'.
- k. in artikel 11.2.1 'Algemeen' onder a. in plaats van 'gebouwen' de term 'hoofdgebouwen' op te nemen;
- l. in artikel 11.2.2 'Hoofdgebouwen' onder a in plaats van de goot- en bouwhoogte van *'respectievelijk 6 en 10 meter'* de hoogtes *'7 en 11 meter'* op te nemen;
- m. aan artikel 11.2.2 lid b. na sublid 1 en 2 een nieuw sublid 3 toe te voegen luidende: *'uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-1 (sba-1)' mag de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen 1 meter bedragen, met dien verstande dat bij twee-aaneenwoningen en geschakelde woningen deze afstand slechts aan één zijde in acht dient te worden genomen';*
- n. artikel 11.2.3 onder c. redactioneel te wijzigen in: *'bij vrijstaande woningen slechts aan één zijde in de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden gebouwd, aan de andere zijde dient de minimaal 1 meter tot de zijdelingse bouwperceelgrens te worden aangehouden';*
- o. artikel 11.3 in het geheel te verwijderen en de overige leden van artikel 11 te vernummeren;
- 7. tot de volgende wijzigingen op de verbeelding:;
 - a. op de hoek Tilburgseweg 173, 175, 201 en Urkstraat 3 het maatvoeringsvlak met een goothoogte 7 meter te verwijderen, aangezien dit maatvoeringsvlak gelet op de planregels overbodig is.
 - b. aan de zuidwestelijke strook met de bestemming 'Woongebied' de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1 (sba-1)' op te nemen;
 - c. in de ondergrond de straatnamen op te nemen;
- 8. het bestemmingsplan Driesprong, met inachtneming van het gestelde onder 2 t/m 7, vast te stellen.
- 9. voor het bestemmingsplan Driesprong geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 15 april 2013

, voorzitter.

, griffier.

Terug naar resultaten

[Print deze pagina](#) [E-mail deze pagina](#)

Uitspraak 201305573/1/R3

DATUM VAN UITSPRAAK	woensdag 16 juli 2014
TEGEN	de raad van de gemeente Breda
PROCEDURESOORT	Eerste aanleg - enkelvoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Noord-Brabant

201305573/1/R3.
Datum uitspraak: 16 juli 2014

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Breda,
2. [appellant sub 2], wonend te Breda,
3. [appellant sub 3], wonend te Breda,

en

de raad van de gemeente Breda,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 15 april 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Driesprong" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1], [appellant sub 2] en [appellant sub 3] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

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

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

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 29 januari 2014, waar [appellant sub 1], [appellant sub 2] en de raad, vertegenwoordigd door drs. J.A.F. Koning en ir. J.M. Vollaard, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

Toetsingskader

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het plan

2. Het plan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de wijk "Driesprong" in Breda.

Het beroep van [appellant sub 3]

3. De raad heeft in zijn verweerschrift naar voren gebracht dat het beroep van [appellant sub 3], die woont op het perceel [locatie 1], niet-ontvankelijk dient te worden verklaard, omdat [appellant sub 3] zijn zienswijze niet heeft gemotiveerd, hoewel het college van burgemeester en wethouders hem hiertoe tot uiterlijk 9 november 2012 in de gelegenheid heeft gesteld.

3.1. [appellant sub 3] heeft op een daartoe strekkend verzoek van de Afdeling haar een afschrift toegezonden van zijn brief, die is gedateerd op 6 november 2012 en is gericht aan de raad, waarin hij uiteenzet waarom hij het niet eens is met het ontwerp van het plan. Nu [appellant sub 3] met deze brief zijn zienswijze binnen de door het college gestelde termijn alsnog van een motivering heeft voorzien, volgt de Afdeling het betoog van de raad niet. Het beroep van [appellant sub 3] is ontvankelijk.

3.2. Gelet op het voorgaande is de raad in zijn bestreden besluit ten onrechte niet ingegaan op de zienswijze van

[appellant sub 3]. Het bestreden besluit berust in zoverre niet op een deugdelijke motivering. De Afdeling ziet evenwel aanleiding om dit gebrek te passeren met toepassing van artikel 6:22 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Daartoe overweegt de Afdeling dat aannemelijk is dat [appellant sub 3] door deze schending niet is benadeeld. Hierbij betreft de Afdeling dat de raad in zijn bestreden besluit inhoudelijk is ingegaan op de zienswijze die het Bewonersbelangencomité Amter heeft ingediend en dat [appellant sub 3] zich in de motivering van zijn zienswijze heeft aangesloten bij de zienswijze van dit bewonersbelangencomité. Voorts zijn er geen andere belanghebbenden die door deze schending zouden kunnen zijn benadeeld.

4. [appellant sub 3] kan zich niet verenigen met de vaststelling van het plan. Hiertoe voert hij aan dat de raad ten onrechte bij de voorbereiding van het plan geen overleg heeft gevoerd met drie Molukse kerkelijke organisaties over de sloop en nieuwbouw van woningen aan de Amelandstraat en de Terschellingstraat.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat er voldoende overleg is gevoerd met de bewoners van de wijk Driesprong en in het bijzonder met de Molukse gemeenschap. Bij de voorbereiding van het plan heeft overleg plaatsgevonden met een klankbordgroep, waarbij ook de Molukse gemeenschap is betrokken. Het besluit om woningen aan de Amelandstraat en Terschellingstraat te slopen en te vervangen door nieuwe woningen is volgens de raad zorgvuldig voorbereid en afgewogen.

4.2. Het bieden van inspraak en het voeren van overleg met de door [appellant sub 3] bedoelde organisaties maakt geen deel uit van de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geregelde bestemmingsplanprocedure. Evenmin brengt de te betrachten zorgvuldigheid een dergelijke verplichting met zich. De vermeende schending van een inspraakverplichting of verplichting tot overleg met bedoelde organisaties heeft daarom geen gevolgen voor de rechtmatigheid van de bestemmingsplanprocedure en het bestemmingsplan.

4.3. Het beroep van [appellant sub 3] is ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 1] wat betreft de voorgevelrooilijn

5. [appellant sub 1] betoogt dat de raad het plan, voor zover dit ziet op de voorgevelrooilijn voor de percelen Tilburgseweg 151-167, ten onrechte heeft vastgesteld. Volgens hem is de voorgevelrooilijn voor deze percelen onjuist opgenomen op de verbeelding van het plan. De voorgevelrooilijn op de verbeelding doorsnijdt volgens [appellant sub 1] de bestaande bebouwing. De voorgevelrooilijn dient volgens [appellant sub 1] te worden vastgesteld zoals in het bestemmingsplan "Brabantpark" is opgenomen. Volgens hem is dit door de Afdeling bevestigd in haar uitspraak van 1 mei 2013 in zaak nr. [201207414/1/A1](#).

5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het bouwvlak van de woningen op de percelen Tilburgseweg 151-167 op de juiste plaats is gesitueerd en dat de woningen niet worden doorsneden door de voorgevelrooilijn. In het plan wordt op de verbeelding gewerkt met bouwvlakken. Bij de situering van het bouwvlak is rekening gehouden met de voorgevels van de woningen. Volgens de raad verschilt de topografische ondergrond van de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) van de topografische ondergrond die de raad hanteert bij de opmaak van de verbeelding, maar doorsnijdt de voorgevelrooilijn de woningen aan de Tilburgseweg niet.

5.1.1. Ingevolge artikel 10, lid 10.2.1, onder a en c, van de regels van het voorliggende plan mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" gebouwen worden gebouwd en mogen de aangegeven bouwgrenzen slechts worden overschreden voor geringe uitbreidingen zoals erkers, entreepartijen en balkons met maximaal 1 meter diep over een breedte van maximaal de breedte van het hoofdgebouw minus 2 meter.

Ingevolge lid 10.2.3, onder a en b, dienen aan- en uitbouwen en bijgebouwen op minimaal 1 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan te worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde in lid 10.2.1, onder c, en mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen tegen de bouwperceelgrens worden gebouwd dan wel op een afstand van minimaal 1 meter.

5.1.2. In de systematiek van het voorliggende plan wordt, anders dan in het vorige plan "Brabantpark", gewerkt met bouwvlakken die de bouwmogelijkheden voor gebouwen en andere bouwwerken bepalen. Het uitgangspunt hierbij is dat de naar de Tilburgseweg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak samenvalt met de voorgevel of het verlengde daarvan van de bestaande bebouwing, met dien verstande dat geringe uitbreidingen, zoals erkers, entreepartijen en balkons, de bouwgrens mogen overschrijden. De Afdeling ziet geen aanleiding om te twijfelen aan het standpunt van de raad dat deze bouwgrens de bestaande woningen niet doorsnijdt, behoudens geringe overschrijdingen in verband met erkers, entreepartijen en balkons. Dat de bouwgrens niet geheel overeenkomt met de omschrijving van het begrip "voorgevelrooilijn" in het vorige bestemmingsplan "Brabantpark" en hiervan enkele meters afwijkt, doet er niet aan af dat de raad de bouwgrens van het bouwvlak op de verbeelding in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening heeft kunnen achten. Weliswaar is in artikel 1.88 van het voorliggende plan ook een omschrijving van het begrip "voorgevelrooilijn" opgenomen, die gelijklopend is aan de omschrijving in het vorige plan, maar in het voorliggende plan komt deze term niet voor in artikel 10 van de regels dat betrekking heeft op de bestemming "Wonen", zodat dit begrip voor deze bestemming niet van betekenis is. Het betoog van [appellant sub 1] faalt.

Het beroep van [appellant sub 2] en het beroep van [appellant sub 1] voor het overige

6. [appellant sub 2], die eigenaar is van het perceel [locatie 2], kan zich niet verenigen met het plandeel met de bestemming "Wonen" dat ziet op zijn perceel. Hij wil dat de bestemming "Gemengd - 1" wordt toegekend die overeenkomt met de bestemming "Gemengde doeleinden" in het vorige plan "Brabantpark", maar waaraan goedkeuring is onthouden. [appellant sub 2] vreest dat de bestemming "Wonen" een negatieve invloed heeft op de waarde en de verkoopbaarheid van zijn woning en perceel. Ter plaatse van zijn perceel heeft het bestemmingsplan een conserverend karakter. Voorts wordt er volgens [appellant sub 2] afgeweken van het gemeentelijke beleid volgens hetwelk bestemd wordt naar actueel gebruik. Volgens [appellant sub 2] meet de raad met twee maten, omdat aan het perceel Tilburgseweg 207-213/215 wel de bestemming "Gemengd - 1" is toegekend, terwijl het pand op dat perceel al een langere tijd leegstaat en er geen bedrijf meer is gevestigd.

Voorts kan [appellant sub 2] zich niet verenigen met het plandeel voor zijn perceel omdat hierbij geen rekening is gehouden met de bedrijfsactiviteiten die hij in een loods op zijn perceel uitoefent. Deze activiteiten bestaan onder meer uit autorestauratie en -reparatie en behoren tot categorie 2. Als gevolg van het plan kan hij zijn loods ook niet meer verhuren aan een bedrijf, waardoor hij schade zal lijden.

6.1. [appellant sub 2] heeft voorts bezwaar tegen de in het plan opgenomen bouwhoogte van de loods. [appellant sub 2] wil een loods kunnen bouwen van 7 meter hoog en wil de mogelijkheid hebben om de loods op het perceel te kunnen verplaatsen naar een meer geschikte plek op het perceel.

[appellant sub 1], die woont op het naastgelegen perceel [locatie 3], betoogt dat de in de plan opgenomen regels

ten onrechte een grotere loods mogelijk maken dan feitelijk aanwezig is. Het bijgebouw dient volgens [appellant sub 1] ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw en de in het plan toegelaten omvang van de loods past volgens hem niet in deze woonomgeving.

6.2. De raad stelt zich op het standpunt dat de Tilburgseweg en omgeving in de afgelopen jaren is veranderd in een woonstraat met op enkele locaties kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Gelet op de stedenbouwkundige structuur en het woonkarakter van de straat is ervoor gekozen om voor het perceel [locatie 2] de bestemming "Wonen" op te nemen. Binnen de bestemming "Wonen" zijn voldoende bouw- en gebruiksmogelijkheden zodat er geen planschade zal ontstaan.

Voorts stelt de raad dat het bij de bestemming "Wonen" mogelijk is een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit uit te oefenen en is het mogelijk om het bestaande bijgebouw te verplaatsen of te vervangen. Om dit bestaande bijgebouw, dat een afwijkende maatvoering heeft, te beschermen is op de verbeelding een aanduiding opgenomen met een afwijkende maatvoering, die enerzijds recht doet aan de omgeving en wat betreft de bouwhoogte beperkter is dan de bouwverordening mogelijk maakt, en die anderzijds de mogelijkheid biedt om de loods te vernieuwen en enigszins te vergroten.

6.3. Het perceel [locatie 2] heeft in het plan de bestemming "Wonen". Ter plaatse is op de verbeelding een aanduiding aangebracht die aangeeft dat de goothoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 3,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter.

Ingevolge artikel 10, lid 10.1, van de planregels zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor:

a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, echter uitgezonderd kamerverhuur;

(...);

d. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf", bedrijven in de milieucategorie 1 en 2, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels.

Ingevolge lid 10.2.1, onder a, mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" gebouwen worden gebouwd.

Ingevolge lid 10.2.2, onder a, mag de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen maximaal 7 respectievelijk 11 meter bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" een andere bouwhoogte is aangeduid.

Ingevolge lid 10.2.3, onder a en b, dienen aan- en uitbouwen en bijgebouwen op minimaal 1 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan te worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde in lid 10.2.1, onder c, en mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen tegen de bouwperceelgrens worden gebouwd dan wel op een afstand van minimaal 1 meter.

Ingevolge het bepaalde onder c mogen de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen respectievelijk maximaal 3 en 5 meter bedragen. De bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 meter bedragen, tenzij op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" een andere goot- en bouwhoogte is aangegeven.

Ingevolge het bepaalde onder e mogen de bijgebouwen zowel aangebouwd als vrijstaand worden gebouwd met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 60 m² bedraagt en bij percelen van 500 m² of meer 100 m².

Ingevolge het bepaalde onder f mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen die qua maatvoering afwijken van het gestelde onder a t/m e worden gehandhaafd en indien gewenst in deze afwijkende maatvoering geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd.

Ingevolge het bepaalde in lid 10.4, aanhef en onder a, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17 voor het gebruik van bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit met dien verstande dat maximaal 60 m² van het bijgebouw voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit mag worden gebruikt en bij percelen van 500 m² of meer maximaal 100 m².

Ingevolge artikel 17, onder a, is het verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming.

Ingevolge het bepaalde onder b, aanhef en sub 3, wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruik van bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit.

6.4. De Afdeling stelt vast dat zij bij haar uitspraak van 13 maart 2000 in zaak nr. E01.98.0690 het besluit van het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant van 12 november 1998, waarbij goedkeuring is verleend aan het door de raad bij besluit van 26 maart 1998 vastgestelde bestemmingsplan "Brabantpark", heeft vernietigd voor zover het betreft het tot "Gemengde doeleinden GD" bestemde plandeel dat betrekking heeft op het perceel [locatie 2]. Voorts heeft de Afdeling hieraan goedkeuring onthouden. Als gevolg hiervan was ten tijde van de vaststelling van het voorliggende plan geen planologisch regime voor het perceel van kracht, maar gold de bouwverordening van de gemeente.

6.5. De rechtszekerheid vereist in het algemeen dat bestaande legale bebouwing en bestaand legaal gebruik overeenkomstig de bestaande situatie worden opgenomen in een bestemmingsregeling. Dit uitgangspunt kan onder meer uitzondering vinden indien het als zodanig bestemmen van bestaande legale bebouwing en bestaand legaal gebruik op basis van nieuwe inzichten niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen.

Uit de stukken blijkt dat [appellant sub 2] woonachtig is op het perceel [locatie 2] en dat hij in de loods op zijn perceel bedrijfsactiviteiten uitoefent die behoren tot milieucategorie 2 van de in bijlage 1 bij de planregels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten. De loods is legaal gebouwd en ook de hierin verrichte bedrijfsactiviteiten zijn legaal.

6.6. De Afdeling stelt vast dat het plan een bijgebouw mogelijk maakt met een goothoogte van maximaal 3,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter. De op het perceel aanwezige loods overschrijdt deze afmetingen niet. Weliswaar maakt het plan een bijgebouw op het perceel mogelijk dat in zeer beperkte mate hoger is dan de bestaande loods, doch de raad heeft dit niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening hoeven achten, ook niet indien [appellant sub 2] de maximaal toegelaten bouw mogelijkheden benut door de bestaande

kap van de loods te vervangen door een plat dak op een hoogte van 6 meter. Een loods hoger dan 6 meter hoefde de raad, gelet op de stedenbouwkundige omgeving, in redelijkheid niet toe te staan. De betogen van [appellant sub 1] en van [appellant sub 2] over de bouwhoogte falen.

Voorts stelt de Afdeling vast dat de bedrijfsactiviteiten die [appellant sub 2] in de loods uitoefent, niet als zodanig zijn bestemd. Ingevolge het plan zijn aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten uitsluitend toegestaan in hoofdbouwen en niet in bijgebouwen. Het gebruik van bijgebouwen voor deze activiteiten is ingevolge artikel 10, lid 10.4, aanhef en onder a, van de planregels uitsluitend toegestaan indien hiervoor een omgevingsvergunning wordt verleend waarbij wordt afgeweken van artikel 17. Bovendien mag met deze omgevingsvergunning in dit geval slechts maximaal 100 m² van het bijgebouw voor bedoelde bedrijfsactiviteiten worden gebruikt, terwijl het bijgebouw van [appellant sub 2], dat in zijn geheel voor deze bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt, een groter oppervlak beslaat.

6.7. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad onvoldoende inzichtelijk gemaakt waarom hij de bedrijfsactiviteiten die [appellant sub 2] in zijn loods uitoefent, niet in overeenstemming acht met een goede ruimtelijke ordening. Weliswaar heeft de raad in dit verband gesteld dat het karakter van de Tilburgseweg en omgeving de laatste jaren is veranderd in een woonstraat, doch de door [appellant sub 2] gewenste bedrijfsactiviteiten behoren tot milieucategorie 1 of 2 en zijn niet of niet zonder meer onverenigbaar met een bestemming voor woondoeleinden. Voorts is gebleken dat in de omgeving van het perceel in het plan ook bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten, onder meer direct ten noorden van het perceel van [appellant sub 2] aan de Urkstraat 5 en de Wieringenstraat 52 en ten westen van zijn perceel aan de Tilburgseweg 139. Voorts zijn in het plan op de nabijgelegen percelen Tilburgseweg 207 tot en met 215, die tot "Gemengd-1" zijn bestemd, bedrijfsmatige activiteiten in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Het perceel van [appellant sub 2] was in het voorontwerp van het plan ook bestemd tot "Gemengd-1", maar in het ontwerp van het plan en het vastgestelde plan is deze bestemming gewijzigd in de bestemming "Wonen". Gelet op het voorgaande heeft de raad onvoldoende gemotiveerd waarom hij het perceel van [appellant sub 2] niet heeft bestemd tot "Gemengd-1" dan wel het plandeel met de bestemming "Wonen" niet heeft voorzien van de aanduiding "bedrijf" als bedoeld in artikel 10, lid 10.1, aanhef en onder d, van de planregels. Dit klemmt temeer nu [appellant sub 2] zijn loods binnen de bestemming "Wonen" niet mag verhuren aan derden voor de uitoefening van bedoelde bedrijfsactiviteiten, terwijl dit wel mogelijk is onder de bestemming "Gemengd-1" of indien het plandeel met de bestemming "Wonen" wordt voorzien van de aanduiding "bedrijf". Het betoog van [appellant sub 2] slaagt.

6.8. Verder stelt de Afdeling vast dat het plan, gelet op artikel 10, lid 10.2.1, onder a, en lid 10.2.3 van de planregels zich er niet tegen verzet dat de bestaande loods wordt vervangen door een loods op een andere locatie op het perceel, behoudens het bepaalde in lid 10.2.3, onder a en b. Hierbij neemt de Afdeling in aanmerking dat het gehele gedeelte van het perceel van [appellant sub 2] dat achter het hoofdgebouw ligt, behoort tot het bouwvlak dat de percelen Tilburgseweg 151 tot en met 201 omvat. Het betoog van [appellant sub 2] faalt.

Conclusie ten aanzien van de beroepen van [appellant sub 1] en [appellant sub 2]

7. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit wat betreft het plandeel met de bestemming "Wonen" voor het perceel [locatie 2] een deugdelijke motivering ontbeert. Het beroep van [appellant sub 2] is gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:46 van de Awb te worden vernietigd.

Gelet op hetgeen is overwogen in 5.1.2 en 6.6 is het beroep van [appellant sub 1] ongegrond.

7.1. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om voor het vernietigde plandeel een nieuw plan vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen.

Om te voorkomen dat door de vernietiging voor het perceel geen bestemmingsplan zal gelden en de bouwregels ingevolge de bouwverordening zullen gelden, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vijfde lid, van de Awb de hierna te melden voorlopige voorziening te treffen.

Proceskosten

8. Ten aanzien van [appellant sub 3] en [appellant sub 1] bestaat er geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

Ten aanzien van [appellant sub 2] is van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen niet gebleken.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep van [appellant sub 2] gegrond;
 - II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Breda van 15 april 2013, waarbij het bestemmingsplan "Driesprong" is vastgesteld, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Wonen" voor het perceel [locatie 2];
 - III. draagt de raad van de gemeente Breda op om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak en met inachtneming hiervan voor het vernietigde plandeel een nieuw besluit te nemen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze en binnen de daarvoor geldende termijn bekend te maken en mede te delen;
 - IV. treft de voorlopige voorziening dat het plandeel met de bestemming "Wonen" van het bestemmingsplan "Driesprong" dat ziet op het perceel [locatie 2] blijft gelden tot de inwerkingtreding van het nieuw vast te stellen plan;
 - V. verklaart de beroepen van [appellant sub 3] en M.A.M [appellant sub 1] ongegrond;
 - VI. gelast dat de raad van de gemeente Breda aan [appellant sub 2] het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van €160,00 (zegge: honderd zestig euro) vergoedt.
- Aldus vastgesteld door mr. E. Helder, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. F.W.M. Kooijman, ambtenaar van staat.

w.g. Helder w.g. Kooijman
lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 16 juli 2014