

HOOFDSTUK 7 Procedure en communicatie

7.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de te volgen wettelijke procedure voor het bestemmingsplan vastgelegd. Als eerste wordt een concept-ontwerpbestemmingsplan opgesteld. In dat stadium vindt ook het wettelijke vooroverleg plaats met instanties als waterschap, diensten van het Rijk en provincie en de inspraak (paragraaf 7.2.1 en 7.2.2). Indien dit traject is afgerond, start de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan (paragraaf 7.2.3).

7.2 Procedure

7.2.1 Vooroverleg

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

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, provincie Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch;
2. Waterschap Brabantse Delta, Breda;
3. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-Inspectie Regio Zuid, Eindhoven;
4. Brabant Water, Breda;
5. Brabantse Milieufederatie, Tilburg;
6. Brandweer Midden en West-Brabant, Pro-actie en Preventie, Tilburg;
7. Kamer van Koophandel West-Brabant, Breda;
8. Tennenet, Arnhem;
9. KPN Operations Vaste Net, Apeldoorn;
10. Enexis, 's-Hertogenbosch;
11. Ziggo, Den Haag;
12. Brabantse Milieufederatie;
13. Nederlandse Gasunie;
14. ZLTO, afdeling Breda, Teteringen;
15. Rijksdienst voor het cultureel erfgoed;
16. Rijkswaterstaat dienst Noord-Brabant;
17. Dorpsraad Princenhage;
18. Wijkraad Haagpoort.

De instanties hebben tot 28 juni 2012 de gelegenheid gekregen om een reactie te geven. De instanties genoemd onder 1, 2, 7, 8, 17 en 18 hebben een reactie gegeven op onderhavig bestemmingsplan. De instanties genoemd onder 1 en 8 hebben schriftelijk aangegeven dat zij geen op- of aanmerkingen hebben of geen belang hebben in het gebied. De overige instanties hebben wel inhoudelijk gereageerd (de instanties genoemd onder 2, 7, 17 en 18).

Vooroverlegreacties

De reacties van het Waterschap Brabantse Delta, Kamer van Koophandel, Dorpsraad Princenhage en Wijkraad Haagpoort zijn hieronder samengevat en beantwoord. De uitkomsten van het vooroverleg zijn, waar dat is aangegeven, verwerkt in het bestemmingsplan.

1. Waterschap Brabantse Delta *samenvatting*

- a. Verzocht wordt het Waterschap in een vroegtijdig stadium te betrekken bij verdere uitwerking van een te ontwikkelen locatie. Indien het afstromend hemelwater wordt aangesloten op oppervlaktewater dient de lozing via een retentievoorziening te geschieden. Ontwikkeling van de ontwikkellocatie Princenhagelaan (zone A16) mag geen nadelige gevolgen hebben voor het reserveringsgebied waterberging.

beantwoording

De ontwikkelingen zijn in de toelichting beschreven in paragraaf 2.4. De locatie Princenhagelaan Zuid (zone A16) was reeds in het voorgaande bestemmingsplan juridisch mogelijk gemaakt. Als er voor de locatie concrete plannen worden ontwikkeld dan zal het Waterschap in een zo vroeg vroeg mogelijk stadium betrokken worden.

De ontwikkeling Advocaatsdreef 15-17 (herverkaveling) wordt in onderhavig bestemmingsplan juridisch mogelijk gemaakt. Ook deze locatie is in de "wro-zone- zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen" gelegen. In overleg met het waterschap is het acceptabel geacht dat op de voorgestelde locatie een woning wordt opgericht.

- b. Verzocht wordt figuur 4.1 in paragraaf 4.3.2 in de toelichting te vervangen door de tekening, die als bijlage is bijgevoegd.

beantwoording

Figuur 4.1 is vervangen door de tekening die is bijgevoegd.

- c. Verzocht wordt in de toelichting te verwijzen naar het Waterbeheerplan 2010-2015 en de volgende tekst toe te voegen. "In het waterbeheerplan wordt aangegeven dat het Watertoetsbeleid binnen de planperiode.....te willen vergroten."

beantwoording

In de toelichting is verwezen naar het Waterbeheerplan 2010-2015 en de voorgestelde tekst is toegevoegd.

- d. De bestemmingen 'ecologische verbindingszone' en de 'reserveringsgebieden waterberging' komen niet geheel overeen met de provinciale kaarten. Verzocht wordt de verbeelding aan te passen.

beantwoording

De gebiedsaanduidingen 'wro-zone - zoekgebied ecologische verbindingszone' en 'wro-zone-zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' op de verbeelding zijn in overeenstemming gebracht met de provinciale kaarten.

Onder voorbehoud wordt een positief wateradvies gegeven. Het voorbehoud heeft betrekking op het volledig dubbel bestemmen van de ecologische verbindingszone en de reserveringsgebieden waterberging. En ten tweede op het vervangen van figuur 4 in paragraaf 4.3.2.

conclusie

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

2. Kamer van Koophandel Zuidwest Nederland

Samenvatting

- a. Verzocht wordt de bestemmingsregels te vereenvoudigen door ten eerste de bestemmingen 'Gemengd-1', 'Gemengd-2' en 'Gemengd-3' samen te voegen tot 1 bestemming en de bouwregels te heroverwegen.

beantwoording:

Het is inderdaad mogelijk om 1 gemengde bestemming op te nemen in het bestemmingsplan. Echter, met het toestaan voor gebruik voor woondoeleinden en kantoordoeleinden zijn we terughoudend, zie hiervoor paragraaf 2.3. Zo zijn er verschillende vormen van een gemengde bestemming ontstaan. Kortom, flexibiliteit in bepaald functiegebruik is op deze locaties wenselijk, maar bepaalde functies zijn dus afhankelijk van de gebruiksmogelijkheden op basis van het oude bestemmingsplan en beleid niet toegestaan. Hierdoor zijn 4 gemengde bestemmingen ontstaan. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

- b. Verzocht wordt geen apart vergunningentraject voor te schrijven voor vestiging van een aan huis verbonden beroep of bedrijf in een bijgebouw.

beantwoording

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

conclusie

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

3. Dorpsraad Princenhage

Samenvatting

Opmerkingen:

- a. De verbeelding is niet duidelijk, doordat aanduidingen over elkaar heen staan en cijfertjes klein zijn.

beantwoording

Daar waar mogelijk zijn de aanduidingen naast elkaar gezet op de verbeelding. Digitaal zijn de aanduidingen goed raadpleegbaar. Op grond van de Wro is bovendien niet de analoge kaart, maar de digitale bestemmingsplankaart bepalend. De verbeelding is aangepast.

- b. In de toelichting staan schrijffouten.

beantwoording

De (genoemde) type- en schrijffouten zijn gecorrigeerd. De toelichting is aangepast.

- c. De dorpsraad maakt zich zorgen over het verkeer in de wijk. Verzocht wordt om aandacht voor de verkeerskundige aspecten bij eventuele latere ontwikkelingen.

beantwoording

De verkeerskundige consequenties van eventuele initiatieven voor nieuwe ontwikkelingen worden altijd door de gemeente beoordeeld op basis van vastgesteld beleid en meegewogen in de totale beoordeling van een plan. Alleen bij een positieve beoordeling (dus ook van de verkeerskundige aspecten) van een initiatief, wordt door de gemeente medewerking verleend aan het juridisch planologisch mogelijk maken van het initiatief. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

- d. In paragraaf 1.3 is onduidelijk welke verleende artikel 19 WRO procedures zijn vertaald in het bestemmingsplan.

beantwoording

Alle bouwplannen waarvoor een bouw- of omgevingsvergunning is verleend na het doolopen van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zijn vertaald in het bestemmingsplan. Het is niet noodzakelijk en gebruikelijk deze op te nemen in paragraaf 1.3; de toelichting is niet aangepast.

- e. Verzocht wordt in paragraaf 2.3.1 alleen de conclusies en uitgangspunten voor Princenhage te vermelden en niet ook die voor de wijk Heuvel.

beantwoording

Het klopt dat in de nota Verzilvering@Breda conclusies voor Heuvel en Princenhage samen zijn genomen. In paragraaf 2.3.1. worden conclusies getrokken die enkel van toepassing zijn op het plangebied: Princenhage en Haagpoort. De toelichting is niet aangepast.

- f. Er loopt een initiatief voor het realiseren van een tennispark. Gevraagd wordt of hierop geanticipeerd kan worden in het bestemmingsplan. Verder wordt gevraagd of de uitbreiding van de kleedlokalen van Groen-Wit passen binnen het nieuwe bouwvlak.

beantwoording

Het initiatief voor een tennispark is bekend. Zolang er echter geen concrete plannen hiervoor zijn waarover bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden, kan hier geen rekening mee worden gehouden in het voorliggende bestemmingsplan.

De uitbreiding van de kleedlokalen van Groen-Wit past binnen het bouwvlak dat is toegekend.

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

- g. Ter plaatse van de tijdelijke huisvesting van de Sinte Maerte school is de bestemming 'Gemengd-2' en de aanduiding 'kantoor' opgenomen. Verzocht wordt deze locatie te bestemmen als 'Groen' of 'Natuur', mede gelet op het feit dat de locatie deels in de Wro-zone ligt voor ecologische verbindingzone en zoekgebied watersystemen.

beantwoording

De vigerende bestemming is ter plaatse overgenomen. Bovendien is deze locatie in de kantorennota aangewezen als kantoorlocatie. Er is geen aanleiding de locatie anders te bestemmen. De verbeelding is niet aangepast.

- h. Verzocht wordt om een verankering van de ordenkaart in het bestemmingsplan. Verder is onduidelijk waarom niet alle gemeentelijke en rijksmonumenten zijn opgenomen als 'bijzonder'. Voor de categorie 'verstorend' wordt verzocht het mogelijk te maken dat deze worden vervangen en te voorzien van een betere ruimtelijke kwaliteit.

beantwoording

De beschermde monumenten hebben op grond van de Monumentenwet 1988 en Erfgoedverordening Breda 2011 een zelfstandig beschermingskader. Het is niet noodzakelijk om in het bestemmingsplan andere maatregelen dan bouwhoogte en goothoogte voor deze objecten op te nemen. Het is daarnaast ook onwenselijk dit in het bestemmingsplan op te nemen, omdat aanpassingen in het beleid, zoals bijvoorbeeld de aanwijzing van nieuwe documenten, dan gelijk dienen te leiden tot wijziging van het bestemmingsplan.

Het beschermde en onbeschermde gebouwde erfgoed van Princenhage bevindt zich met name langs de historische linten, zoals in paragraaf 2.2.1 beschreven. Waar noodzakelijk (architectonische of stedenbouwkundige kwaliteit met een meerwaarde voor het historisch karakter) krijgt het erfgoed in Princenhage dezelfde bescherming als in de beschermde gezichten van Breda. Om te weten welke panden en gebieden van cultuurhistorische waarde zijn en op welke manier zij bescherming behoeven, heeft Bureau Cultureel Erfgoed een onafhankelijk onderzoek (BAAC rapport B-11.0185, november 2011) uit laten voeren voor het gebied dat in het vigerende bestemmingsplan Princenhage was aangeduid als karakteristiek dorpsgezicht. In het kader van het onderzoek is, om inzicht te krijgen in de stedenbouwkundige en architectonische patronen in Princenhage, een zogenaamde ordenkaart vervaardigd (zie bijlage). Hierin is te zien welke panden en tracés welke waardering hebben gekregen. De ordenkaart (zie bijlage) is in het bestemmingsplan verankerd middels de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. In het bestemmingsplan zijn de op deze ordenkaart als 'bijzonder' of 'karakteristiek' aangemerkte panden vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Aan deze dubbelbestemming zijn specifieke regels zijn verbonden. Ook de bouwhoogte en goothoogte van deze panden en die van de monumenten buiten het onderzochte gebied zijn vastgelegd.

De panden die als 'verstorend' zijn aangemerkt, zijn in particulier bezit. Daarom is het niet mogelijk een betere ruimtelijke kwaliteit af te dwingen.

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

- i. Verzocht wordt de friettent aan de Haagweg hetzelfde te bestemmen als de friettent op het tweede gedeelte aan de Dreef.

beantwoording

Het cafetaria aan de Haagweg is bestemd als "Horeca" met de aanduiding 'horeca van categorie 6'. Op grond hiervan is alleen een cafetaria toegestaan. Aangezien deze locatie ruimtelijk gezien echter in het centrum ligt en de panden aan de overkant ook een centrumbestemming hebben, is de bestemming gewijzigd naar "Centrum" en zijn de planregels hierop aangepast. Het cafetaria aan de Dreef ligt echter in een woongebied. De woonbestemming met de aanduiding 'horeca van categorie 6' is gehandhaafd.

- j. Indien de ontwikkeling 'Dialog' doorgaat, wordt de dorpsraad graag betrokken bij de uitbreiding van streekvervoer lijndienst 115. De dorpsraad vraagt zich af of, indien Dialog niet doorgaat, ook de geplande wijzigingen met betrekking tot de lijndienst 115, zoals de route en extra halte, niet doorgaan.

beantwoording

Er is op dit moment geen sprake van dat lijndienst 115 wijzigt. Het is in het verleden bij de planvorming van de Dialog campus wel eens ter sprake gekomen, maar er heeft nooit besluitvorming over plaatsgevonden. Het college heeft inmiddels besloten dat er geen campus van Dialog op het Rithmeesterpark zal worden ontwikkeld. Mocht er in de toekomst sprake zijn van een andere ontwikkeling op deze locatie, dan zullen de dorpsraad en andere belanghebbenden op de gebruikelijke wijze betrokken worden bij de planvorming. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

Overige vragen en opmerkingen:

- k. Is het noodzakelijk het 2e deel van de Dreef de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' toe te kennen? De dorpsraad staat positief tegenover ontwikkelingen ter plaatse ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De dubbelbestemming kan wellicht belemmerend werken.

beantwoording

De dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' is alleen toegekend aan de panden met een bijzondere (blauw aangeduid op ordenkaart) of karakteristieke waarde (groen aangeduid). Aangezien het zuidelijke deel van de Dreef overwegend basiskennissen (aangeduid als geel) vertoont, is hier geen dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' aan toegekend. De verbeelding behorende bij het bestemmingsplan is aangepast.

- l. De dierenarts aan de Liesbosstraat is bestemd als 'maatschappelijk'. De dierenarts aan de Heuvelstraat als 'Dienstverlening'. Gevraagd wordt waarom hier verschil is gemaakt en indien er geen verschillen zijn, ze hetzelfde te bestemmen.

beantwoording

De dierenartspraktijk aan de Liesbosstraat is bestemd als 'Maatschappelijk' en de praktijk aan de Heuvelstraat heeft een woonbestemming met de aanduiding 'dienstverlening'. In het ontwerpbestemmingsplan is de aanduiding van de dierenartspraktijk aan de Heuvelstraat gewijzigd naar 'maatschappelijk'. De praktijk is gelegen in een overwegend woongebied, waarbij is aangesloten bij de bestemming voor de praktijk aan de Liesboslaan. Daarnaast is de vigerende bestemming van het perceel 'Wonen'. De verbeelding is aangepast.

- m. Gevraagd wordt of het Princenhaags museum, het kantoor van de begraafplaats en de begrafenisondernemer aan de Haagweg juist zijn bestemd.

beantwoording

Het Princenhaags museum, het kantoor van de begraafplaats en de begrafenisondernemer aan de Haagweg zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. Terecht wordt gevraagd of dit wel juist is. De bestemming van het Princenhaags museum is gewijzigd naar 'Cultuur en ontspanning'; dit past beter bij het gebruik als museum. Het kantoor behorende bij de begraafplaats wordt aangemerkt als een bijbehorende voorziening en is dus positief bestemd. De zogeheten 'rouwhuiskamer' van de begrafenisondernemer past binnen de maatschappelijke bestemming. De verbeelding en regels zijn aangepast.

- n. De dorpsraad kan zich vinden in een verbrede functieomschrijving van de Dobbelsesteen en de De Koe. Het gebouw aan de Heuvelstraat 52 heeft echter nooit een brede wijkfunctie gehad. Op de verbeelding zijn de panden bestemd als GD4, maar in de tekst staat GD2.

beantwoording

In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie Heuvelstraat 52 een bijzondere doeleindenbestemming. Op grond hiervan waren de gebruiksmogelijkheden dus al ruimer dan het gebruik voor onderwijs. De bebouwing wordt niet meer gebruikt voor onderwijs. Een gemengde bestemming wordt derhalve passend geacht. De beschrijving in hoofdstuk 5, de juridische planbeschrijving, van de toelichting is aangepast.

o. Het perceel naast het Pools ereveld is bestemd als 'Groen'. Is dit gemeentegrond en juist bestemd?

beantwoording

Het perceel betreft gemeentegrond en de bestemming 'Gemengd' is conform de vigerende bestemming. Feitelijk is de grond wel groen ingericht. Binnen een gemengde bestemming is groen echter ook mogelijk. Er is geen aanleiding de bouwmogelijkheden nu weg te bestemmen. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

p. Waarom is het hele perceel van Fleskens bestemd als 'kantoor', terwijl alleen een bijgebouw in gebruik is als kantoor en de rest voor woondoeleinden in gebruik is?

beantwoording

In het vigerende bestemmingsplan 'Princenhage' is deze locatie bestemd voor 'Gemengde doeleinden'. Op grond van deze bestemming waren kantoren toegestaan op het hele perceel. Beleidsmatig zijn kleinere kantoorlocaties zoals deze niet ongewenst. Het gebruik voor kantoordoeleinden is dus overgenomen. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

q. Barry's Catering aan de Haagweg 275a heeft geen passende bestemming.

beantwoording

In een bijgebouw ter plaatse van de Haagweg 275 is inderdaad, niet zichtbaar vanaf de openbare weg, een cateringbedrijfje gevestigd. Deze is in het ontwerpbestemmingsplan positief bestemd door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- catering' toe te kennen. De verbeelding en regels zijn aangepast

r. Mariska Franken Vastgoed aan de Haagweg 392 is niet als 'kantoor' bestemd.

beantwoording

Ter plaatse aan de Haagweg 392 is inderdaad een makelaarskantoor gevestigd. In het voorliggende bestemmingsplan is dit kantoor positief bestemd met de aanduiding 'dienstverlening'. De verbeelding en regels zijn aangepast.

s. De monumentale schuur op de hoek van de Ettensebaan/Princenhagelaan is in gebruik als 'wonen' en niet in gebruik voor maatschappelijke doeleinden. Verzocht wordt de huidige vigerende bestemming op te nemen.

beantwoording

Eind 2012 is een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van de Vlaamse schuur voor kinderopvang en buitenschoolse opvang. Per 1 februari 2013 is de bebouwing ook daadwerkelijk als zodanig in gebruik. Een maatschappelijke bestemming is daarom passend. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

t. Op de hoek Liesbosstraat/Doelen zit de Liesenberg van Amarant. Verzocht wordt dit als maatschappelijk te bestemmen.

beantwoording

De verbeelding en regels zijn aangepast conform verzoek.

u. Op het Kerkpad staat het gebouw 'De Plaetse'. De begane grond wordt voor maatschappelijke doeleinden gebruikt en de verdiepingen voor wonen. Verzocht wordt de huidige situatie positief te bestemmen.

beantwoording

Het gebouw De Plaetse ligt binnen de centrubestemming met de aanduiding 'gestapeld'. Op grond hiervan zijn verschillende gebruiksfuncties mogelijk op de begane grond, waaronder maatschappelijke voorzieningen en op de verdiepingen appartementen. De huidige situatie is dus positief bestemd.

v. Het kantoor van Thebe, een villa, op de hoek Ambachtenlaan/Liesboslaan is een kantoor. Verzocht wordt het huidige gebruik te bestemmen.

beantwoording

Op de verbeelding van het concept ontwerp is ter plaatse van het kantoor de aanduiding kantoor toegekend, omdat het pand inderdaad als zelfstandig kantoor wordt gebruikt. De verbeelding en regels zijn niet aangepast.

w. De kapsalon Donelli's aan het Heuvelplein is niet bestemd als dienstverlening. Verzocht wordt de juiste bestemming toe te kennen.

beantwoording

De aanduiding 'gemengd' is toegekend, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. De verbeelding is aangepast.

conclusie

Het bestemmingsplan is deels (onderdelen a,b,i, k, l, m, n, q, r, t, w) aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Wijkraad Haagpoort

Samenvatting

De wijkraad heeft mondeling een reactie gegeven. De wijkraad verzoekt om horeca categorie 3 mogelijk te maken in het voormalige buurthuis aan de Scheldestraat.

Beantwoording

Gelet op het horecabeleid is het niet wenselijk om zelfstandige horeca mogelijk te maken in de (voormalige) buurthuizen. Nieuwe horecabedrijven of uitbreiding zijn alleen wenselijk bij de winkelcentra of het centrum van een dorp. Ondergeschikte horeca is echter wel mogelijk. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

7.2.2 Inspraak

Het concept-ontwerpbestemmingsplan heeft van 31 mei 2012 tot en met 27 juni 2012 voor inspraak terinzage gelegen. Op 14 juni 2012 is tevens een inloop- c.q. informatiebijeenkomst gehouden. Daarnaast is huis-aan-huis informatie verspreid (middels Breda Berichten) over het bestemmingsplan. Ook is in de Bredase Bode en op de gemeentelijke website een kennisgeving gepubliceerd over het concept-ontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreacties

De reacties zijn hieronder samengevat en beantwoord. De uitkomsten zijn, waar dat is aangegeven, verwerkt in het bestemmingsplan.

1. Van Iersel Luchtman advocaten namens de heren W.M.G.H. Boers en A.J.J.M. Hermkens

Samenvatting

Cliënten zijn eigenaren van het perceel aan de Haagweg 246 en 250. Op het perceel is een winkelruimte gebouwd, die wordt verhuurd aan de Jumbo. Cliënten hebben met Jumbo supermarkten BV privaatrechtelijke afspraken gemaakt over de aankoop van hun perceel in verband met de sluiting van de Jumbo aan de Haagweg en een nieuwe supermarktlocatie bij het NAC-stadion. De volgende opmerkingen worden gemaakt.

- a. In het bestemmingsplan 'Steenakker, Stadionstraat eo' is de bestemming van hun perceel gewijzigd; de bestaande detailhandelsbestemming is gewijzigd in 'Detailhandel-3' waarbij alleen detailhandel in niet-dagelijkse artikelen is toegestaan met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 100 m². Cliënten realiseren zich dat het bestemmingsplan 'Steenakker, Stadionstraat eo' vanaf 18 januari 2012 onherroepelijk is. Desalniettemin behouden zij zich hun rechten voor ten aanzien van deze planwijziging, omdat zij van mening zijn dat deze planwijziging ten opzichte van hen niet op een juiste wijze tot stand is gekomen.

Beantwoording

Het bestemmingsplan 'Steenakker, Stadionstraat eo' is inderdaad met de uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 18 januari 2012 onherroepelijk geworden. Hiertegen kan dus geen beroep meer worden ingesteld. Het bezwaar dat de planwijziging op een onjuiste manier tot stand is gekomen biedt geen soelaas. Het ontwerpbestemmingsplan is immers overeenkomstig de Wro bekendgemaakt in het Stadsblad, de Staatscourant en de gemeentelijke website www.breda.nl op 10 februari 2010; een ieder kon gedurende 6 weken zienswijzen indienen. Vervolgens is het vastgestelde bestemmingsplan op 21 juli 2010 bekend gemaakt in de Staatscourant, Stadsblad en de website www.breda.nl; belanghebbende konden vanaf 22 juli 2010 gedurende 6 weken beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit. De bestemmingswijziging is dus op een juiste wijze tot stand gekomen. Van enig voorbehoud in rechten ten aanzien van dit planologisch besluit kan derhalve geen sprake meer zijn.

- b. Hoewel de bestemming in het voorliggende bestemmingsplan ruimer is dan de vigerende bestemming, hebben zij daar ook bezwaren tegen. Het is financieel onhaalbaar het gebouw te verbouwen tot 20 units van 100 m² bvo. Verzocht wordt de bestemming (Detailhandel) zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Haagpoort, partiële herziening 2005', te herstellen.

Beantwoording

In het bestemmingsplan 'Haagpoort, partiële herziening 2005' is aan de Haagweg 246 en 250 ter plaatse van supermarkt de Jumbo een detailhandelsbestemming toegekend. In het vigerende bestemmingsplan 'Steenakker, Stadionstraat eo' is deze bestemming gewijzigd naar 'Detailhandel-3'. Op grond van de bijbehorende planregels is alleen detailhandel in niet-dagelijkse artikelen toegestaan met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 100 m². Gelet op de gewenste beëindiging van de detailhandelfunctie in de vorm van een supermarkt en/of grootschalige detailhandel op de locatie van de huidige Jumbo-supermarkt zijn de gebruiksmogelijkheden beperkt. Slechts kleinschalige detailhandel in niet-dagelijkse artikelen met een bruto vloeroppervlak van maximaal 100 m² is op grond van de planregels nog toegestaan. Deze gebruiksmogelijkheden zijn ook privaatrechtelijk tussen de betrokken partijen overeengekomen.

Hoewel in het conceptontwerpbestemmingsplan nog een bedrijfsbestemming was opgenomen, is in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming in overeenstemming gebracht met de vigerende planologische regeling: 'Detailhandel'. Immers, feitelijk is er nu detailhandel gevestigd en het vigerende bestemmingsplan 'Steenakker, Stadionstraat eo' maakt bedrijvigheid ter plaatse ook niet mogelijk. Er is geen aanleiding om de beperkte detailhandelbestemming niet te handhaven. Het ontwerp bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met de vigerende planologische regeling: de bedrijfsbestemming is omgezet in de bestemming 'Detailhandel'. De gebruiksmogelijkheden zijn ongewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan

Conclusie

Het bestemmingsplan is deels (b) aangepast naar aanleiding van deze reactie.

2. Rijppaert&Peeters advocaten namens de heer W.P.M van Es, de heer A.A. van Gastel, mevrouw D.A.T.M. Maas, mevrouw E.A.D.G. van Beek, mevrouw C.W. van Gastel, mevrouw A.W. van Gastel, mevrouw C.D.M. van Es, de heer W.P.C.M. van Beek en de heer C.P.M. van Beek, mw. E.J.A.M. Maas, de heer P.M. Maas, de heer R.M. Maas, de heer P.C.J.M. van Beek, mevrouw T.A.G.M. van Beek en mevrouw A.D.J.M. Maas

Samenvatting

Cliënten zijn mede-eigenaar van de onroerende zaken aan de Haagweg 357 en 357bis. Er zijn concrete plannen voor ontwikkeling van deze locatie. Het voorliggende bestemmingsplan legt cliënten veel beperkingen op ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Princenhage. Hier worden de volgende argumenten bij aangevoerd.

- a. Het aantal woningen mag niet worden vermeerderd.

- b. Ontwikkeling van de locatie is niet in strijd met structuurvisie Breda of 'Koers gezet'.
- c. Het bebouwingspercentage mag ten hoogste 40% zijn in plaats van 50%.
- d. Strengere bouwregels ten aanzien van aan- en uitbouwen, afstanden tot erfperceelsgrenzen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- e. De locatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie', hoewel de gemeente recent heeft aangegeven dat het terrein geen archeologische waarde heeft.

Beantwoording

a en b

In het voorliggende bestemmingsplan is woningvermeerdering niet toegestaan. Er mogen dus niet meer woningen worden (bij)gebouwd dan nu aanwezig zijn. Dit heeft te maken met de beleidslijn betreffende de stedelijke programmering. Ter uitwerking van 'Koers gezet' en de '2e Voortgangsrapportage' geldt als uitgangspunt dat de locaties waar nu, op grond van het geldende bestemmingsplan, de mogelijkheid bestaat om woningen, al dan niet in reeds bestaande gebouwen, te realiseren of uit te breiden en deze mogelijkheid niet is benut, zodanig worden bestemd dat het toevoegen van extra woningen of het uitbreiden daarvan niet zonder meer zal zijn toegestaan. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen gebouwd worden. Het beleid en de consequenties hiervan gelden voor het gehele grondgebied van Breda. Woningvermeerdering past niet zonder meer binnen de Structuurvisie en Koers gezet.

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

c en d

De bouwregels komen overeen met die uit andere bestemmingsplannen voor het grondgebied van Breda en zijn overeenkomstig de Standaard Voorschriften voor Bestemmingsplannen 2008 opgesteld. Hiermee is uniformiteit beoogd, zowel landelijk als voor Breda. Bovendien zijn er nog voldoende uitbreidingsmogelijkheden op grond van een bebouwingspercentage van 40% en de bouwregels met betrekking tot aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

e

Op het gemeentebestuur rust de verplichting zich voldoende te informeren omtrent de archeologische situatie in het gebied voordat in het bestemmingsplan uitvoerbare bestemmingen kunnen worden aangewezen en concrete bouwregels voor die bestemmingen kunnen worden vastgesteld. In het voorliggende bestemmingsplan is, zoals we dat voor hele grondgebied van de gemeente Breda doen, de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toegekend op basis van de beleidsadvieskaart 'Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie (2008)'. Alleen aan de gronden die in de beleidsadvieskaart een hoge en middelhoge verwachtingswaarde hebben, is de dubbelbestemming toegekend. Er is geen aanleiding om hier voor dit perceel van af te wijken.

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

3. EMC namens de heer Sins

samenvatting

Verzocht wordt op de locatie Pastoor van Spaandonkstraat, nabij de twee supermarkten, het mogelijk te maken op vrijdagmiddag een viskraam te plaatsen.

Beantwoording

Aangezien er in het verleden ook altijd een viskraam aanwezig was op nagenoeg dezelfde locatie, is op de verbeelding een aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-standplaats' opgenomen. Bovendien is het bij een winkelcentrum ook ruimtelijk niet ongewenst dat er een standplaats mogelijk is. Op grond van de bijbehorende planregels is een viskraam toegestaan.

Conclusie

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

4. Ad Wirken namens VvE de Roskam

samenvatting

- a. Indiener heeft bezwaren tegen het toevoegen van bedrijvigheid, in de vorm van bedrijven in de milieucategorie 1 en 2, op de locatie Hoek Princenhagelaan en de zuidelijke rondweg. Hierbij wordt aangevoerd dat de locatie is gelegen in de gebiedsaanduiding 'wro-zone- zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' en nabij de bestemming 'Natuur'.

Beantwoording

De bestemming voor de locatie in dit bestemmingsplan is vergelijkbaar met de bestemming van deze locatie in het voorgaande bestemmingsplan Princenhage. In het voorgaande bestemmingsplan waren publiekverzorgende (ambachtelijke) bedrijven toegestaan binnen de bestemming 'Gemengde Doeleinden'. In het voorliggende bestemmingsplan zijn bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan, vergelijkbaar met de bedrijven die op grond van het bestemmingsplan Princenhage zijn toegestaan. Dit type bedrijvigheid belemmert ook niet de nabij gelegen natuurbestemming.

De bouw mogelijkheden zijn gelijk aan die in het vigerende bestemmingsplan, waardoor geen verdere belemmering ontstaat voor de doelstellingen binnen het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen.

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

- b. Indiener vindt het vreemd dat kantoren mogelijk wordt gemaakt, gelet op de leegstand. De maximale bouwhoogte is verhoogd van 20 naar 22 meter. Verzocht wordt dit aan te passen.

Beantwoording

In het vigerende bestemmingsplan 'Princenhage' is de locatie bestemd voor 'Gemengde doeleinden' en tevens aangeduid als ontwikkellocatie. Op grond van de bijbehorende regels is herontwikkeling voor kantoordoeleinden al mogelijk.

Het kantorenbeleid is vastgelegd in de Kantorennota Breda 2020. In de kantorennota wordt o.a. aangegeven dat de gemeente Breda bij haar keuzes primair wil inspelen op de verwachte marktvraag. Naast het centrum/ stationsmilieu vraagt de Bredase markt nadrukkelijk om snelweg- en radiaalallocaties, zowel aan de A16 als aan de A27. Zo geeft de kantorennota aan dat deze locatie aan de Princenhagelaan voor de periode na 2020 beschikbaar blijft. De kantorennota geeft ook aan dat marktomstandigheden ertoe kunnen leiden dat deze locatie eerder, dus vóór 2020, tot ontwikkeling wordt gebracht. De ontwikkeling van een kantoor blijft daarom in dit bestemmingsplan, net als in het bestemmingsplan 'Princenhage', mogelijk.

Aangezien in het bestemmingsplan 'Princenhage' een maximale bouwhoogte is opgenomen van 20 meter, is in het voorliggende bestemmingsplan de maximale bouwhoogte aangepast op de verbeelding van 22 naar 20 meter.

Conclusie

Het bestemmingsplan is deels aangepast (b) naar aanleiding van deze reactie.

5. Nana&Arno namens balletschool Nana Vanderpluym

samenvatting

Verzocht wordt voor de balletschool aan de Dreef 34a de aanduiding 'cultuur en ontspanning' toe te voegen binnen de centrumbestemming, zodat alle activiteiten van de balletschool positief worden bestemd.

Beantwoording

In de regels bij artikel 4 is toegevoegd dat binnen de bestemming ook cultuur en ontspanning mogelijk is. Cultuur en ontspanning is in de begripsbepalingen nader omschreven als "voorzieningen gericht op kunst, ontspanning, vrijetijdsbesteding en vermaak, zoals bowlingbanen, (kook)ateliers, sauna's, galleries, seksinrichtingen, creatieve en culinaire workshops en yogastudio's. Hieronder worden niet verstaan speelautomatenhallen". Het gebruik van het pand als balletschool past hierin en is op deze manier dan ook positief bestemd.

Conclusie

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

6. Rassers advocaten namens B.W. beheer BV, Hotel-cafe-restaurant Princenville Beheer BV, BV Princenville exploitatie en de heer B.J. Wohrmann

samenvatting

a. Cliënten zijn eigenaar van de percelen aan de Princenhagelaan 3 en 5. Zij exploiteren hier het restaurant en het hotel Princenville. In het conceptontwerpbestemmingsplan is aan de gronden de bestemming 'Horeca' respectievelijk 'Kantoor' toegekend; zij kunnen zich niet vinden in deze bestemmingen en de bijbehorende planregels. Zij zijn van mening dat ze worden beperkt in hun bestaande mogelijkheden op grond van het vigerende plan. Verzocht wordt:

- aan beide percelen de bestemming 'Horeca' toe te kennen;
- het gebouw op de percelen F2249 en 2269 niet te bestemmen als kantoor, omdat dit gebouw als vergadercentrum gebruikt ten behoeve van het hotel.

b. Tot slot wordt opgemerkt dat de bouwmogelijkheden worden beperkt door het bebouwingspercentage van 30% en het niet toestaan van reclamemasten.

beantwoording

a. Gelet op de horecabestemming in het vigerende bestemmingsplan 'Princenhage' en het feitelijke gebruik van de bebouwing is de bestemming van 'Kantoor' gewijzigd naar 'Horeca' met de aanduiding 'horeca van categorie 7'. Op grond van de bijbehorende planregels is een hotel toegestaan met daarbij behorende voorzieningen zoals een restaurant en vergader- en congresfaciliteiten.

De verbeelding en planregels zijn gewijzigd.

b. Wat de opmerkingen betreft over de bebouwingsmogelijkheden wordt het volgende opgemerkt. Voor de horecabestemming geldt een bebouwingspercentage van 40% van het bouwperceel. De bebouwingsmogelijkheden zijn niet beperkt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Het bouwvlak is namelijk vergroot. Reclamemasten zijn inderdaad niet toegestaan in het voorliggende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Princenhage' waren deze echter ook al niet toegestaan. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van maximaal 3 meter hoog zijn toegestaan.

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

Conclusie

Het bestemmingsplan is deels (a) aangepast naar aanleiding van deze reactie.

7. Dennenborgh Group BV

samenvatting

a. De Dennenborgh Group is eigenaar van de kantoren aan de Princenhagelaan 1. Deze panden zijn grotendeels in gebruik als kantoor, maar er is ook een chiropractor praktijk in gehuisvest. Aangezien er onlangs en in het verleden ook interesse is geweest voor het gebruik van het pand voor andere doeleinden dan kantoor, zoals schoonheidsspecialist, tandarts en een zorginstelling, wordt verzocht de gebruiksmogelijkheden te verruimen.

beantwoording

Er is medewerking verleend aan een procedure voor een functiewijziging van twee kantoorunits voor respectievelijk een praktijkruimte voor een chiropractor en een schoonheidsspecialiste. Dit betekent echter niet dat in het voorliggende bestemmingsplan de gebruiksmogelijkheden ook verruimd moeten worden. De Kantorennota 2020 geeft namelijk aan dat primair wordt ingespeeld op de verwachte markt vraag. Dit zijn onder andere de snelweglocaties langs de A-16. Daarom staat voorop dat op deze locatie de kantoorfunctie behouden dient te blijven en dat andere functies niet zonder meer zijn toegestaan. Er kan alleen gemotiveerd (tijdelijk) afgeweken worden van de kantoorfunctie met een waboprocedure.

De kantoorbestemming blijft ongewijzigd.

b. De Dennenborgh Group is tevens eigenaar van het pand aan de Princenhagelaan 9. Aan de Princenhagelaan is een hoge parkeerdruk en er is sprake van soms risicovolle verkeersbewegingen. Verzocht wordt deze problematiek in het bestemmingsplan op te lossen.

beantwoording

In een bestemmingsplan kan verkeersveiligheid en parkeerproblematiek niet opgelost worden. De gemeente is echter wel in gesprek met de Dennenborgh Group over verkoop van een strook grond langs de Princenhagelaan. Indien deze grond in eigendom is van de Dennenborgh Group, kunnen er extra parkeerplaatsen op het eigen terrein gerealiseerd worden. Hierdoor wordt de parkeerdruk verlaagd. Indien de gronden in eigendom zijn overgegaan voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan, wordt de bestemming gewijzigd van 'Verkeer' naar 'Kantoor'. Gronden welke geen onderdeel uitmaken van het openbaar gebied, worden immers niet voor verkeersdoeleinden bestemd. Zowel binnen de bestemming 'Verkeer' als 'Kantoor' is parkeren toegestaan.

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

8. Meuviro Interieurbouw

samenvatting

Meuviro, gevestigd aan de Haagweg 322, overweegt een bedrijfsverplaatsing. Daarom wordt verzocht een wijzigingsbevoegdheid op te nemen op de percelen Haagweg 310 t/m 322 om woningbouw ter plaatse mogelijk te maken.

beantwoording

De gemeentelijke beleidsnota 'Stedelijke programmering 2020, Koers Gezet' stelt o.a vast dat er in Breda sprake is van een overprogrammering van de woningbouw en een kwalitatieve mismatch in woningbouwplannen. Om meer evenwicht tussen vraag en aanbod (kwantitatief en kwalitatief) te creëren, wordt onder andere gefocust op het terugdringen van bestemmingsplancapaciteit en daar waar mogelijk het aanpassen van plancapaciteit aan kwaliteiten die de komende vijf jaar nodig zijn. Er is op dit moment in principe geen ruimte voor nieuw woningbouwprogramma.

Aangezien er bij de gemeente geen concreet plan bekend is voor woningbouw ter plaatse van de percelen Haagweg 310 t/m 322, is er in het voorliggende bestemmingsplan geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Indien er een concreet initiatief is om woningbouw te realiseren, zal gemotiveerd moeten worden waarom woningbouw passend is binnen de kaders van 'Koers gezet' en de regionale woningbouwafspraken. Indien na een integrale afweging van dat initiatief een positief besluit is genomen door het college, zal een aparte planologisch juridische procedure doorlopen worden. Initiatiefplannen kunnen via de zogenaamde "intake-procedure" worden ingediend.

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

9. Thebe Holding BV

samenvatting

Thebe heeft plannen de locatie 'Princenhage', waar onder meer verzorgingshuis Haga en verpleeghuis Lucia zijn gesitueerd, te herontwikkelen. Het is van groot belang om deze locatie te kunnen herontwikkelen ten behoeve van woningbouw teneinde de deconcentratieopgave te kunnen realiseren. Verzocht wordt niet alleen de bestaande bebouwingmogelijkheden, maar ook de huidige bestemmingen te handhaven.

beantwoording

Thebe heeft, om de gewenste herontwikkeling te kunnen realiseren op de locatie 'Princenhage' aan de Liesboslaan 6, vier omgevingsvergunningen aangevraagd op 28 september 2012. Deze omgevingsvergunningen zijn eind 2012 en begin 2013 verleend en zijn om die reden ook juridisch mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan.

Het aantal woningen waar een omgevingsvergunning voor is verleend is tevens ook het maximaal aantal toegestane woningen op deze locatie. In onderhavig bestemmingsplan is het aantal zelfstandige woningen binnen de bestemming 'Maatschappelijk' met een aanduiding 'wonen' en bijbehorende regels gemaximaliseerd. In het vigerende bestemmingsplan 'Princenhage' was binnen de bestemming 'Bijzondere doeleinden' een onbeperkt aantal zelfstandige woningen mogelijk. Deze wijziging is een gevolg van het gewijzigd beleid van de woningbouwprogrammering, 'Koers gezet'. Ter uitwerking van 'Koers gezet' en de '2e Voortgangsrapportage' geldt als uitgangspunt dat de locaties waar nu, op grond van het geldende bestemmingsplan, de mogelijkheid bestaat om woningen, al dan niet in reeds bestaande gebouwen, te realiseren of uit te breiden en deze mogelijkheid niet is benut, zodanig worden bestemd dat het toevoegen van extra woningen of het uitbreiden daarvan niet zonder meer zal zijn toegestaan. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen gebouwd worden. Het beleid en de consequenties hiervan gelden voor het gehele grondgebied van Breda. In het voorliggende bestemmingsplan is woningvermeerdering niet toegestaan.

De ingediende bouwplannen zijn positief bestemd; de verbeelding en regels zijn hierop aangepast. De gebruiks- en bebouwingmogelijkheden komen vrijwel overeen met die uit het bestemmingsplan 'Princenhage'.

Conclusie

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

10. MannaertsAppels advocaten en notarissen namens de heer E.C.P.G.M. Fleskens

samenvatting

Clïënt kan zich niet verenigen met een aantal zaken die voor zijn perceel Haagweg 366-368 zijn geregeld. Verzocht wordt:

- a. Een maximaal bebouwingspercentage toe te kennen van 60%, zoals in het vigerende plan, in plaats van 20%.

beantwoording

In het bestemmingsplan 'Princenhage' is aan het perceel Haagweg 366-368 de bestemming 'Gemengde doeleinden' toegekend. Op grond van de bijbehorende regels geldt een bebouwingspercentage van 50%. In het voorliggende bestemmingsplan is eveneens een bebouwingspercentage toegekend van 50%. Het maximum bebouwingspercentage is dus gewijzigd ten opzichte van het conceptontwerpbestemmingsplan. De verbeelding van het bestemmingsplan is aangepast.

- b. Een maximale bouwhoogte toe te kennen van 15,4 meter in plaats van 13 meter, zoals in het vigerende plan.

beantwoording

In het bestemmingsplan 'Princenhage' is aan het perceel Haagweg 366-368 de bestemming 'Gemengde doeleinden' toegekend. Op grond van de bijbehorende regels geldt een maximale goothoogte van 8 meter, tenzij anders is aangeduid op de kaart 'ruimtelijk karakteristiek'. Op deze kaart is ter plaatse een minimale goothoogte van 6 meter en een maximale goothoogte van 8 meter aangeduid. De bouwhoogte is niet gemaximaliseerd; op grond van de bouwverordening geldt echter een maximale bouwhoogte van 15 meter.

In het voorliggende bestemmingsplan is aan het perceel ook de dubbelbestemming 'Waarde-cultuurhistorie' toegekend. Ter behoud van de karakteristieke bebouwing is de goot- en bouwhoogte vastgelegd op 9 meter respectievelijk 13 meter. Er is geen aanleiding de maximale bouwhoogte te verhogen naar 15,4 meter, er zijn immers geen concrete bouwplannen. De verbeelding is niet aangepast.

- c. Verzocht wordt de aanduiding 'kantoor' op te nemen voor het gehele perceel, in plaats van alleen voor de villa.

beantwoording

Gelet op de gebruiksmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan, is de verbeelding gewijzigd. De aanduiding 'kantoor' is aan het hele perceel toegekend.

- d. Verzocht wordt de regels te wijzigen, zodat woningvermeerdering is toegestaan. Er zijn ontwikkelplannen voor het hele perceel. Verder is het pand met nummer 368 ook gedeeltelijk in gebruik als woning en de schuur achter de villa is feitelijk ook geschikt om als woning gebruikt te worden.

beantwoording

De gemeentelijke beleidsnota 'Stedelijke programmering 2020, Koers Gezet' stelt o.a vast dat er in Breda sprake is van een overprogrammering van de woningbouw en een kwalitatieve mismatch in woningbouwplannen. Om meer evenwicht tussen vraag en aanbod (kwantitatief en kwalitatief) te creëren, wordt onder andere gefocust op het terugdringen van bestemmingsplancapaciteit en daar waar mogelijk het aanpassen van plancapaciteit aan kwaliteiten die de komende vijf jaar nodig zijn.

Er is op dit moment in principe geen ruimte voor nieuw woningbouwprogramma.

Aangezien er bij de gemeente geen concreet plan bekend is voor woningbouw ter plaatse, is er in het voorliggende bestemmingsplan geen rekening gehouden met nieuwbouwplannen. Indien er een concreet initiatief is om woningbouw te realiseren, zal gemotiveerd moeten worden waarom woningbouw passend is binnen de kaders van 'Koers gezet' en de regionale woningbouwafspraken. Indien na een integrale afweging van dat initiatief een positief besluit is genomen door het college, zal een aparte planologisch juridische procedure doorlopen worden. Initiatiefplannen kunnen via de zogenaamde "intake-procedure" worden ingediend. Het is geen concreet bouwplan bekend; het bestemmingsplan is niet aangepast.

- e. De dubbelbestemming 'Waarde-cultuurhistorie' alleen toe te kennen aan de monumentale villa en niet aan het hele perceel.

beantwoording

De dubbelbestemming 'Waarde-cultuurhistorie' is bewust aan het hele perceel toegekend, omdat vrijstaande bijgebouwen ook van invloed kunnen zijn op het karakteristieke hoofdgebouw. Bovendien zou een vergroting van het huidige hoofdgebouw ook buiten de dubbelbestemming vallen. Dit is niet wenselijk.

Conclusie

Het bestemmingsplan is deels (a en c) aangepast naar aanleiding van deze reactie.

11. De heer P. de Jong, eigenaar Het Roode Hert Breda

samenvatting

Verzocht wordt de huidige bestemming van Het Roode Hert te handhaven.

- a. Gevraagd wordt het gebruik van het Roode Hert Breda als hotel, cafe en restaurant mogelijk te maken.
- b. Tevens wordt gevraagd kamerverhuur toe te staan.

beantwoording

a. *In het vigerende bestemmingsplan Princenhage is het pand bestemd voor gemengde doeleinden en is een stip aangeduid. Op grond van de bijbehorende voorschriften zijn verschillende functies toegestaan, waaronder horeca I, II en III. Hieronder valt ook een hotel/pension. Aangezien we de gebruiksmogelijkheden niet willen beperken, is het bestemmingsplan aangepast ten opzichte van het conceptontwerp, zodat behalve een restaurant/eetcafe tevens een hotel is toegestaan.*

b. *Op de bovenverdieping mag gewoond worden. Kamerverhuur is echter niet toegestaan. Indien kamers verhuurd worden ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, is dit toegestaan. Immers op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Princenhage' mochten ook kamers verhuurd worden. De kamerverhuur valt daarmee onder het overgangsrecht. De regels met betrekking tot kamerverhuur zijn wel gewijzigd ten opzichte van het conceptontwerp. Indien een eigenaar van een woning zelf in de woning woont, mag hij wel maximaal 2 kamers verhuren. De planregels zijn hierop aangepast.*

conclusie

Het bestemmingsplan is deels (a) aangepast naar aanleiding van deze reactie.

12. C.B.A. van Poppel

samenvatting

a. *Indiener heeft ca 15 jaar geleden het pand aan de Haagweg 307bis gekocht met als doel om er te wonen, maar ook omdat het volgens het vigerende bestemmingsplan gebruikt mocht worden voor horeca of detailhandelsdoeleinden. Deze ruimere gebruiksmogelijkheden wil hij behouden.*

beantwoording

Het vigerende bestemmingsplan geeft aan dit perceel de bestemming Gemengde doeleinden met differentiatie I, wat inhoudt dat hier op de begane grond publiekverzorgende (ambachtelijke) bedrijven, sociale, culturele, (para-)medische, maatschappelijke, onderwijs-, religieuze en woondoeleinden, kantoren, dienstverlening en recreatieve voorzieningen zijn toegestaan. Daarnaast is ter plaatse van de differentiatie I tevens detailhandel, met uitzondering van volumineuze detailhandel, toegestaan. Op de verdiepingen zijn woondoeleinden toegestaan. Van horecadoeleinden is in het vigerende bestemmingsplan geen sprake. Op grond van het detailhandelsbeleid dient de uitbreiding van verspreide detailhandel beperkt te worden. Daarnaast is het pand van indiener gelegen op ruime afstand van het "hart" van Princenhage. In zijn algemeenheid wordt op grond van het beleid een concentratie van detailhandel bij de winkelcentra en dorpskernen nagestreefd. Gelet op het overwegende woonkarakter van de directe omgeving van het pand van inspreker, is het in dit geval niet wenselijk dat buiten de dorpskern, dat wil zeggen in de bestaande woongebieden, detailhandel worden toegevoegd. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

b. *Op grond van het vigerende bestemmingsplan mochten kamers verhuurd worden. Indiener begrijpt dat kamerverhuur tot excessen kan leiden, maar door een absoluut verbod worden de lasten eenzijdig bij de verhuurder gelegd. De situatie dat de verhuurder zelf in een woning woont en aan niet meer dan 3 personen onzelfstandige woonruimte verhuurt, zou uitgezonderd moeten worden van de verplichting om een omgevingsvergunning te moeten aanvragen. Verzocht wordt de mogelijkheid tot kamerverhuur zonder dat daarvoor expliciete toestemming nodig is van de gemeente te behouden.*

beantwoording

De regels in het ontwerpbestemmingsplan zijn zodanig aangepast dat een eigenaar maximaal 2 kamers mag verhuren, mits hij zelf in het betreffende pand woonachtig is en de kamers geen zelfstandige voorzieningen hebben, zoals een keuken en badkamer. Inspreker motiveert verder onvoldoende waarom een verplichting van omgevingsvergunning zou moeten komen te vervallen. Dit vereiste blijft derhalve gehandhaafd in het bestemmingsplan. Omgevingsvergunning is ten alle tijde noodzakelijk om te kunnen toetsen of wordt voldaan aan de minimale eisen uit het Bouwbesluit, bijvoorbeeld op gebied van brandveiligheid en voldoende toetreding van licht in woonvertrekken.

Conclusie

Het bestemmingsplan is deels (b) aangepast naar aanleiding van deze reactie.

13. H. Martens

samenvatting

In het verleden heeft het college besloten medewerking te verlenen aan:

- bouwplan hoek Thorbeckeplein/Dr. Struyckenstraat voor commerciële ruimten op de begane grond met appartementen op de verdiepingen;
- bouwplan op de hoek Heuvelstraat/Heuvelplein met horeca op de begane grond en appartementen op de verdiepingen.

Het bouwplan op de hoek Thorbeckeplein/Dr. Struyckenstraat is reeds gerealiseerd. Verzocht wordt het bouwplan op de hoek Heuvelstraat/Heuvelplein ook positief te bestemmen.

beantwoording

Er is bij de gemeente tot op heden geen omgevingsvergunning voor bouwen aangevraagd voor de Heuvelstraat 144; tevens is geen bouwplan bekend voor deze locatie.

De gemeentelijke beleidsnota 'Stedelijke programmering 2020, Koers Gezet' stelt o.a vast dat er in Breda sprake is van een overprogrammering van de woningbouw en een kwalitatieve mismatch in woningbouwplannen. Om meer evenwicht tussen vraag en aanbod (kwantitatief en kwalitatief) te creëren, wordt onder andere gefocust op het terugdringen van bestemmingsplancapaciteit en daar waar mogelijk het aanpassen van plancapaciteit aan kwaliteiten die de komende vijf jaar nodig zijn.

Er is op dit moment in principe geen ruimte voor nieuw woningbouwprogramma.

Aangezien er bij de gemeente geen concreet plan bekend is voor woningbouw ter plaatse, is er in het voorliggende bestemmingsplan geen rekening gehouden met nieuwbouwplannen. Indien er een concreet initiatief is om woningbouw te realiseren, zal gemotiveerd moeten worden waarom woningbouw passend is binnen de kaders van 'Koers gezet' en de regionale woningbouwafspraken. Indien na een integrale afweging van dat initiatief een positief besluit is genomen door het college, zal een aparte planologisch juridische procedure doorlopen worden. Initiatiefplannen kunnen via de zogenaamde "intake-procedure" worden ingediend.

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

14. M.J. Volders

samenvatting

a. Op het perceel Rithsestraat 101 is op 3 juni 2009 een vergunning verleend voor het tijdelijk huisvesten van een school tot 1 augustus 2012. Verzocht wordt het tijdelijk gebouw na 1 augustus 2012 te verwijderen en het bestemmingsplan aan te passen.

beantwoording

Ter plaatse van de tijdelijke schoolgebouwen is de vigerende gemengde bestemming overgenomen. De tijdelijke bebouwing is inmiddels verwijderd.

b. Indiener is het niet eens met de bestemming, 'Gemengd' met de aanduiding 'kantoor', die nu is toegekend. Hierbij worden de volgende argumenten aangevoerd:

- de ligging nabij De Bijloop, bestemd als 'Natuur';
- het bouwblok is gelegen in de gebiedsaanduiding 'wro-zone-zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen';
- er is geen behoefte om gezien de rustige ligging van de woningen, op deze locatie een gebouw van 22 meter te realiseren met een gemengde bestemming.

beantwoording

In het vigerende bestemmingsplan 'Princenhage' is de locatie bestemd voor 'Gemengde doeleinden' en tevens aangeduid als ontwikkellocatie. Op grond van de bijbehorende regels is herontwikkeling voor kantoordeeleinden al mogelijk.

Het kantorenbeleid is vastgelegd in de Kantorennota Breda 2020. In de kantorennota wordt o.a. aangegeven dat de gemeente Breda bij haar keuzes primair wil inspelen op de verwachte marktvrage. Naast het centrum/ stationsmilieu vraagt de Bredase markt nadrukkelijk om snelweg- en radiaallocalties, zowel aan de A16 als aan de A27. Zo geeft de kantorennota aan dat deze locatie aan de Princenhagelaan voor de periode na 2020 beschikbaar blijft. De kantorennota geeft ook aan dat marktomstandigheden ertoe kunnen leiden dat deze locatie eerder, dus vóór 2020, tot ontwikkeling wordt gebracht. De ontwikkeling van een kantoor blijft daarom in dit bestemmingsplan, net als in het bestemmingsplan 'Princenhage', mogelijk.

Aangezien in het bestemmingsplan 'Princenhage' een maximale bouwhoogte is opgenomen van 20 meter, is in het voorliggende bestemmingsplan de maximale bouwhoogte aangepast op de verbeelding van 22 naar 20 meter.

Wat betreft de ligging nabij de Bijloop en de aanduiding 'wro-zone-zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' kan nog het volgende worden opgemerkt. De Bijloop met de aanliggende gronden is al ingericht als ecologische verbindingzone. Het toevoegen van bebouwing staat het realiseren, functioneren en beheren van een ecologische verbindingzone niet in de weg.

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

15. J.M.M. van der Pas

samenvatting

Verzocht wordt de bestemming van Burgemeester Sutoriusstraat 151(a) te wijzigen. In het vigerende plan kan indiener de panden als woning of kantoor gebruiken. Indiener vraagt de bestemming 'Gemengd' toe te kennen, waarbinnen wonen en kantoor mogelijk is.

beantwoording

In het vigerende bestemmingsplan 'Princenhage' is een woonbestemming met een stipaanduiding toegekend aan het pand. Op grond van de bijbehorende planregels is in het vigerende bestemmingsplan wonen en op de begane grond een kantoor toegestaan. In het ontwerp bestemmingsplan heeft het perceel een bestemming 'Wonen' met een aanduiding 'kantoor', waarmee wordt aangesloten op de vigerende planologische rechten.

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

16. De heer Huijskens

samenvatting

Indiener is eigenaar van de panden Nieuwe Heilaarstraat 15 en 17. Oorspronkelijk behoorde pand nummer 17 bij nummer 15, maar in het verleden is door de toenmalige eigenaar nummer 17 verkocht. Indiener heeft het pand op nummer 17 gekocht en gebruikt het als hobby- logeerruimte. Beide panden hebben in het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming; aan nummer 17 is ook een stipaanduiding toegekend. Echter op grond van de bijbehorende bijlage 'andere functies' is aan het adres Nieuwe Heilaarstraat 15 of 17 geen andere functie toegekend. Wel aan het adres Nieuwe Heilaarstraat 31, maar dit pand heeft op de plankkaart geen stip aangeduid gekregen. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mogen beide panden derhalve voor woondoeleinden gebruikt worden. Een dochter van de indiener wil het pand op nummer 17 in de toekomst wellicht kopen, omdat dit pand mogelijkheden biedt om de noodzakelijke voorzieningen te treffen voor haar gehandicapte dochter. In het voorliggende bestemmingsplan heeft het pand op nummer 17 geen woonbestemming gekregen. Verzocht wordt de bestemming zodanig te wijzigen dat nummer 17 weer als woning kan worden gebruikt.

beantwoording

Geconstateerd is dat het pand nummer 17 niet meer in gebruik is voor bedrijfsdoeleinden, maar voor woondoeleinden wordt gebruikt. Aangezien in het vigerende bestemmingsplan het pand ook een woonbestemming had, is het plan aangepast en een woonbestemming toegekend.

De verbeelding is aangepast ten opzichte van het conceptontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

7.2.3 Zienswijzen

Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de terinzagelegging kan iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan inbrengen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 21 maart tot en met 1 mei 2013.

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn 20 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien. Deze zienswijzen zijn beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Naar aanleiding van de behandeling van de zienswijzen zal het college de raad voorstellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

7.2.4 Beroep

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