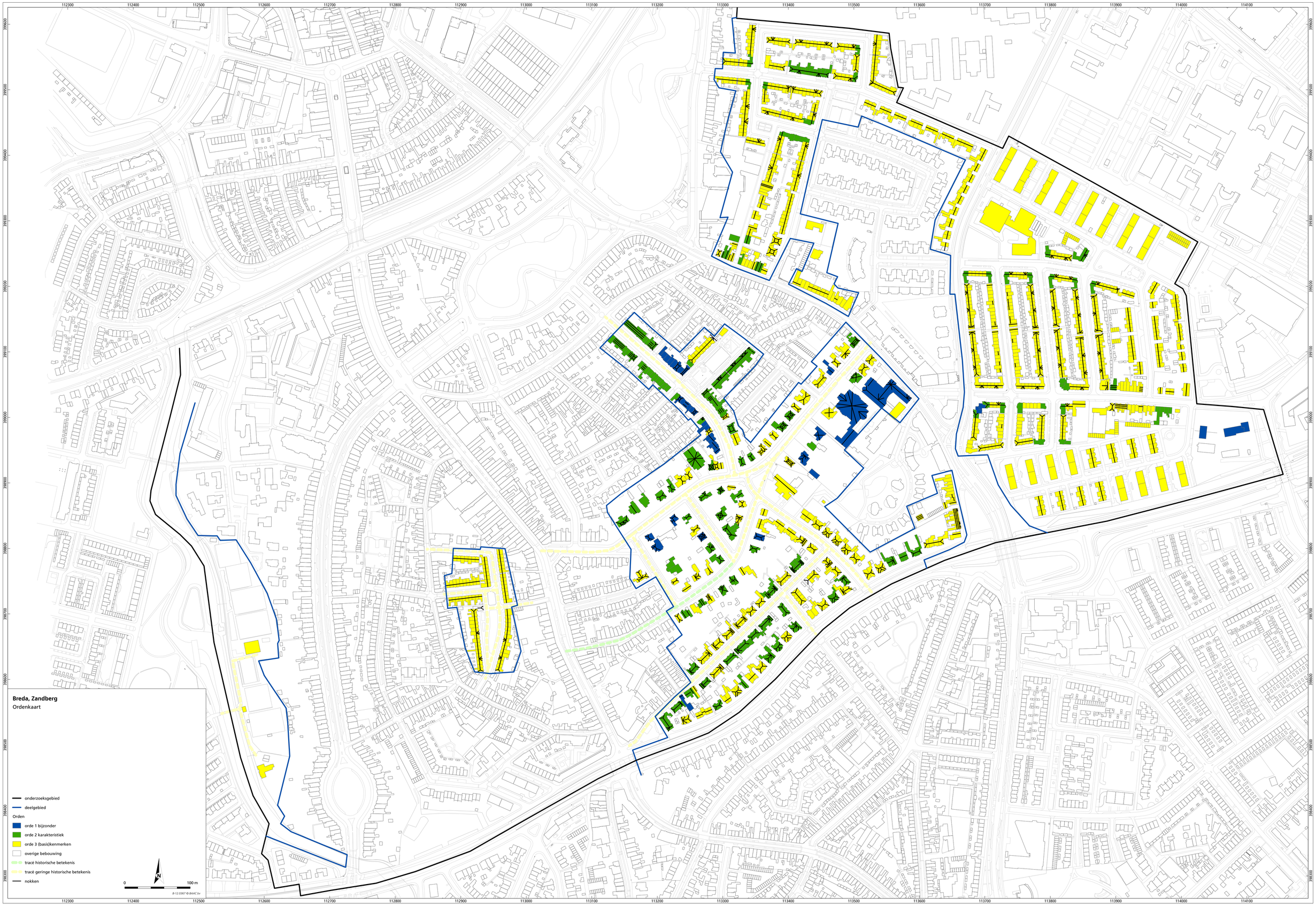
# Bijlagen bij de toelichting

# Bijlage 1: Ordekaart BAAC


Breda, Zandberg
Ordenkaart
onderzoeksgebied
deelgebied
Orden
orde 1 bijzonder
orde 2 karakteristiek
orde 3 (basis)kenmerken
overige bebouwing
tracé historische betekenis
tracé geringe historische betekenis
nokken
0
100 m
N
B-12.0367-ID-BAAC bv

BAAC
ARCHEOLOGIE EN BOUWHISTORIE

# Breda
# Wijk Zandberg

Ordenkaart

BAAC rapport B-12.0367 november 2012

**Auteur:**

drs. ing. A.G. Oldenmenger

**Status:**

Definitief

## Colofon

ISSN: 1873-9350

Redactie: drs. J.M.J. Willems
Teksten: drs. ing. A.G. Oldenmenger
Fotografie: drs. ing. A.G. Oldenmenger
Veldwerk: drs. ing. A.G. Oldenmenger
Tekenwerk: M. Leenders

Copyright: Gemeente Breda / BAAC bv, ’s-Hertogenbosch.

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente Breda en/of BAAC bv te ’s-Hertogenbosch.

**BAAC bv**
Onderzoeks- en adviesbureau voor Bouwhistorie, Archeologie, Architectuur- en Cultuurhistorie.

Graaf van Solmsweg 103
5222 BS ’s-Hertogenbosch
Tel.: (073) 61 36 219
Fax: (073) 61 49 877
E-mail: denbosch@baac.nl

Bergsingel 81-85
7411 CN Deventer
Tel.: (0570) 67 00 55
Fax: (0570) 618 430
E-mail: deventer@baac.nl

# Inhoud


1 ■ Verantwoording 7

2 ■ Historische inleiding 9

3 ■ De ordenkaart 13
3.1 Methodiek van de ordenkaart 13
3.2 Stratenpatroon 14
3.3 Bebouwing 15

4 ■ Bronnen 21

■ Bijlage 23

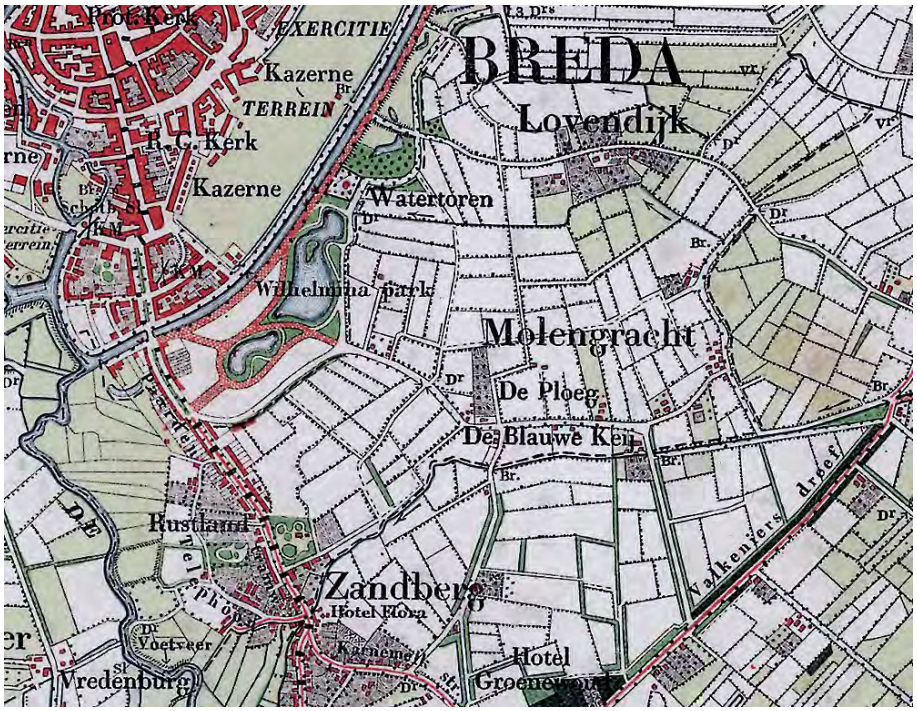
■ Over BAAC, de onderzoeker en auteur 25

# 1 Verantwoording

In opdracht van de gemeente Breda heeft BAAC bv (Adviesbureau voor Bouwhistorie, Archeologie, Architectuur- en Cultuurgeschiedenis) te ’s-Hertogenbosch voor de wijk Zandberg in Breda een zogenaamde ordenkaart vervaardigd. Deze kaart dient als hulpmiddel bij het geven van invulling van een nieuw bestemmingsplan. Op de kaart is de bebouwing in het gebied geordend op basis van de architectuur, waarbij onderscheid is gemaakt tussen bijzondere architectuur, karakteristieke architectuur, kenmerkende architectuur en niet historische architectuur. Stratenpatronen zijn op soortgelijke wijze geordend, waarbij de historische betekenis van de straat voor (de ontwikkeling van) Breda bepalend is geweest voor de categorisering. Er zijn tracés met grote historisch betekenis, met historische betekenis en tracés met geringe historische betekenis. Het vaststellen van de architectonische orde en de historische betekenis van een tracé staat niet gelijk aan een monumentale waardering. In een monumentale waardering dienen veel meer aspecten te worden afgewogen. Op verzoek van de gemeente Breda zijn de kapvormen zoveel mogelijk op de kaart ingetekend. Inzicht in het dakenlandschap kan als hulpmiddel dienen om nieuwbouw in de bestaande omgeving in te passen.
Om tot een zo zuiver mogelijke ordening te komen, is voorafgaand aan de veld-verkenning van het gebied een globaal literatuuronderzoek verricht. Dit bondige onderzoek heeft zich toegespitst op de geschiedenis van Zandberg vanaf het ontstaan. Inzicht in de geraadpleegde literatuur wordt gegeven in de literatuuropgave achterin deze rapportage.
Door een architectuurhistoricus van BAAC werd een veldinventarisatie uitgevoerd. Deze inventarisatie behelsde het beschouwen van alle panden in het gebied en het maken van een foto van de voorgevel. Hierdoor werd inzicht verkregen in het kader waarbinnen de architectuur van de panden moest worden geordend. Deze ordening geschiedde met behulp van de gemaakte foto’s, deze zijn op DVD’s ter beschikking gesteld aan de opdrachtgever.

’s-Hertogenbosch, november 2012

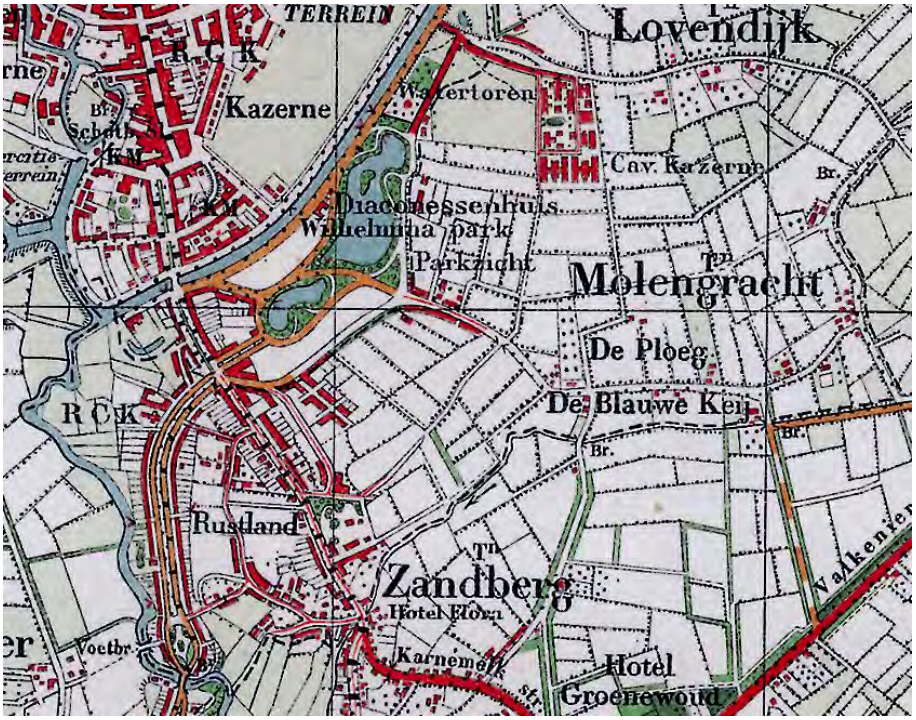
*Afb. 1 Detail van de kadastrale kaart van 1832 waarbij het gehucht Zandberg is weergegeven. Bebouwing is ontstaan aan een knooppunt van wegen. De Molenlei doorkruist de weg en vormde lange tijd de grens tussen de gemeenten Ginneken (zuid) en Teteringen (Noord).*




*Afb. 2 Detail van de kaart van 1898 met bebouwing langs de huidige Ginnekenweg. In het gebied domineert het bouwland van onder andere de boerderijen De Ploeg en De Blauwe Keij.*

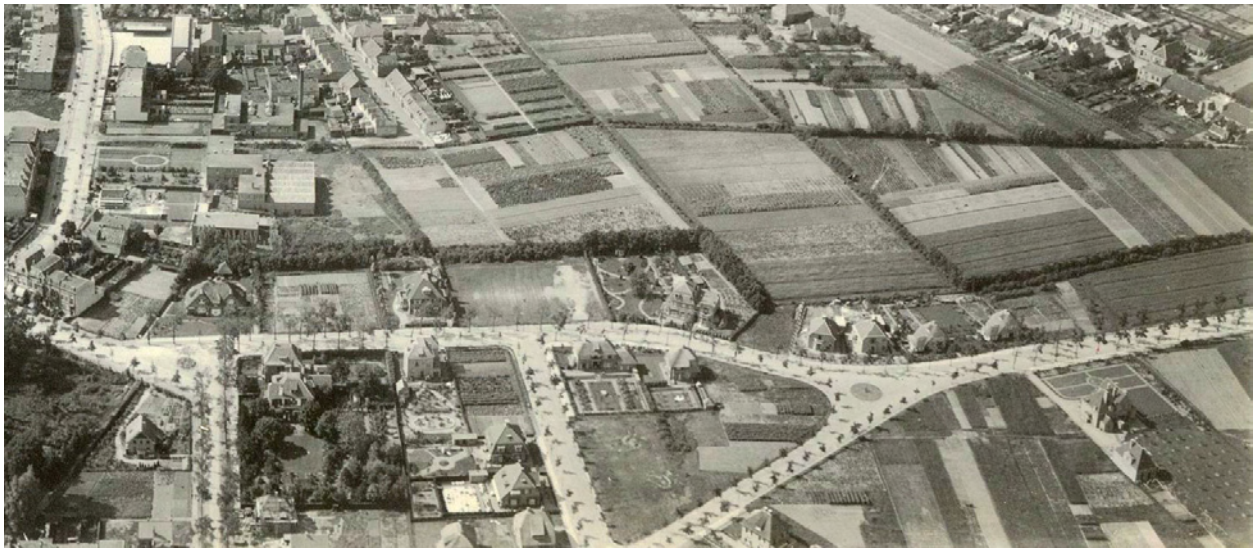
# 2 Historische inleiding

De naam Zandberg is een middeleeuwse naam die zeer waarschijnlijk verwijst naar een oude landschappelijke situatie: een reeks rivierduinen langs de rivier de Mark. In dit gebied net ten zuiden van de vestingstad Breda stonden in de late middeleeuwen enkele (water)molens. Vermoedelijk is er in die tijd ook al sprake van een herberg aan de weg van Turnhout naar Breda, waar reizigers konden overnachten wanneer de stadspoorten van Breda reeds gesloten waren. ’s Nachts sloten alle steden hun poorten om ongewenste gasten buiten te kunnen houden. Een dergelijke herberg kon de kiem vormen van een gehucht bestaande uit enkele boerderijen. Deze situatie lijkt zich af te tekenen op de kadastrale kaart van 1832.
In de negentiende eeuw hoorde het gebied de Zandberge tot de gemeente Teteringen. Op een kaart uit 1898 zijn al verschillende elementen aan te wijzen die ook nu nog grotendeels het beeld van de wijk Zandberg bepalen. Zo is er het Wilhelminapark met de watertoren, en is langs de weg van Breda naar Turnhout een bebouwing ontstaan langs de straat tussen de vestinggracht en het gehucht Zandberg. In het gebied zijn dan enkele boerderijen aan te treffen waaronder ‘De Ploeg’ en ‘De Blauwe Keij’. In het eerste kwart van de twintigste eeuw kwam vooral het westelijke deel van de latere wijk tot ontwikkeling. Dit gebeurde op particulier initiatief, deels langs oude landwegen, maar ook langs de speciaal daarvoor aangelegde Baronieweg (1897-1898). De ontwikkelingen kwamen in een stroomversnelling na annexaties van het gebied door de stad Breda (1927 en 1942). Vooral in de jaren rond 1930 vond er een ware bouwexplosie plaats. Er verrezen, vooral weer op particulier initiatief, middenstandswoningen en een villawijk ten zuiden van het Wilhelminapark. De ontwikkeling verliep grotendeels langs oude landwegen en perceelgrenzen waardoor sprake is van een zekere dynamiek in de opzet van de wijk.
Binnen Zandberg zijn vier zones geïnventariseerd. Zo is er een langgerekte oeverzone van de Mark, de zone rond het Zandbergplein, het villapark en de gecombineerde sport- en Blauwe Kei buurt. De oeverzone wordt sinds circa 1950 gedomineerd door sportvelden en bijbehorende gebouwen. In dit gebied, dat historisch gezien sterk onder invloed stond van de rivier de Mark, zijn tegenwoordig enkele gebouwen te vinden die het predicaat ‘kenmerkend’ verdienen.
Het Zandbergplein is in de jaren twintig aangelegd tussen twee linten: aan de oostzijde de historische weg van Breda via het gehucht Zandberg naar het dorp Ginneken, aan de westzijde de huidige Zandbergweg die ontstaan is op het grensvlak van de Zandberg en de inundatiegronden. De buurt rond het Zandbergplein is in opzet gevormd door deze historische linten waarbij vooral de aansluiting op de bestaande wegen bepalend is geweest voor de opzet van de structuur. De bebouwing aan het plein is op zichzelf ten hoogste ‘kenmerkend’ voor de tijd te noemen. In combinatie met het stedenbouwkundige plan, de



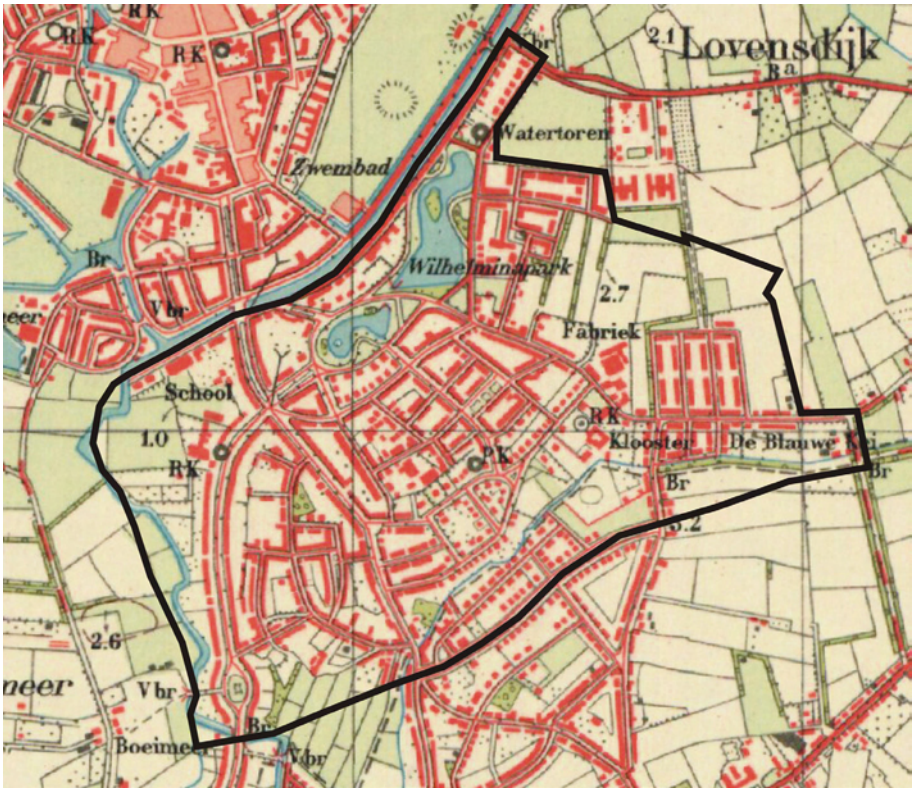

*Afb. 3 Detail van de kaart van 1925 waarop de Baronieweg is getekend en de bebouwing in het westelijke deel van het gebied toeneemt. Langs de Ginnekenweg is inmiddels sprake van een bebouwingslint. Nieuwe ontwikkelingen kunnen derhalve niet meer langs bestaande linten worden gerealiseerd.*

pragmatische inpassing binnen een oudere structuur vertegenwoordigt wel een zekere meerwaarde, vooral omdat het buurtje een sterke eigenheid heeft (het buurtje zou zelfs als een soort enclave betiteld kunnen worden).
Langs de Roy van Zuidewijnlaan en de Zandberglaan (ontstaan door aanpassing van wegen/paden/perceelsgrenzen die op negentiende-eeuwse kaarten zichtbaar zijn), wordt in de jaren twintig gebouwd aan een villapark. De oudste panden in de tegenwoordige wijk onderscheiden zich met name in omvang. Op oude luchtfoto's is te zien dat bij veel van deze vrijstaande panden, dan nog in de gemeente Teteringen gelegen, aanvankelijk grote tuinen aanwezig waren. Bij de architectuur van vrij veel panden is gestreefd naar een landelijk karakter, wat thans onder meer nog tot uiting komt in dakbedekkingen met riet. In de jaren dertig, het gebied was inmiddels door Breda geannexeerd, heeft er een verdichting plaats gevonden. Toen verrees er ook bebouwing aan de Wethouder Romboutsstraat, langs de Saksen Weimarlaan en de Franklin Rooseveltlaan. Hier verrezen vooral twee-onder-één kappers en blokken van drie tot vijf woningen. De oude Molenlei werd in deze periode gedempt (het verloop is nog deels te volgen aan de hand van kavelgrenzen). Ten westen van het villapark ontstond een religieus centrum met klooster en kerk. Populaire wijzigingen in dit deel van Zandberg zijn vooral het witten van gevels (wat doorgaans een aantasting betekent van de expressionistische baksteenarchitectuur) en het vervangen van ramen (wat ten koste gaat van roeden en glas-in-lood). Vrij veel panden die aanvankelijk een plat dak hadden, zijn vergroot door realisatie van een zolderverdieping.



*Afb. 4 Detail van een luchtfoto uit de jaren twintig waarop het Villapark is afgebeeld. Er is veel ruimte voor tuinen en opvallende elementen zijn de rotondes. Verder is op de foto nog veel akkerland zichtbaar.*

De sport- en Blauwe Kei buurt wordt gekenmerkt door rechthoekige bouwblokken met middenstandswoningen die gebouwd zijn rond 1930. De architectuur is vrij eenvoudig. Accenten in het stedenbouwkundige plan zijn vooral gelegd op de straathoeken. In een aantal gevallen heeft op de hoeken commerciële activiteit plaatsgevonden. Uitbreidingen in de jaren vijftig kenmerken zich door de combinatie van etagewoningen met blokken eenvoudige woonhuizen. De straatnamen herinneren hier ten dele aan de agrarische oorsprong van het grondgebruik. In de oosthoek van het gebied staat thans nog de boerderij de Blauwe Kei, welke een middeleeuwse oorsprong kent.




*Afb. 5 Detail van de kaart van 1939 waarop te zien is dat de wijk als zodanig vorm heeft gekregen. Af te lezen is dat er vooral in de jaren dertig veel in de wijk Zandberg werd gebouwd.*

*Afb. 6  Langs de oude linten is nog bebouwing uit begin twintigste eeuw aan te treffen, zoals hier neo-renaissance-architectuur aan de Generaal Maczekstraat.*

*Afb. 7  Eén van de weinige nog resterende boerderijen die herinnert aan het oorspronkelijke agrarische grondgebruik.*

# 3 De ordenkaart

## 3.1 Methodiek van de ordenkaart

Om een inzicht te krijgen in de stedenbouwkundige en architectonische patronen in de wijk Zandberg, is een zogenaamde ordenkaart vervaardigd. Kort historisch onderzoek ligt aan de basis van deze kaart. De literatuurstudie en de verzameling van kaartmateriaal heeft geresulteerd in een bondig historisch overzicht van stedenbouwkundige structuren en ontwikkelingen én een overzicht van de architectonische ontwikkeling in het gebied. De voorgevels van alle panden zijn gefotografeerd. Met dat foto-overzicht is het mogelijk geweest om tot een architectonische ordening van individuele panden te komen.

*Afb. 8 Architectonisch verbijzonderd door de reclameschildering tegen de rechter zijgevel. Pand aan de Saksen Weimarlaan.*

## 3.2 Stratenpatronen

Aan de hand van met name de Cultuurhistorische studie van K. Leenders zijn de tracés van straten geclassificeerd door een ordening aan te brengen in historische betekenis van de betreffende tracés. Deze classificatie staat niet gelijk aan een waardering. Voor een waardering dienen veel meer aspecten te worden onderzocht dan alleen het tracé van de straat. Er is onderscheid gemaakt tussen:

- tracés met grote historische betekenis
- tracés met historische betekenis
- tracés met geringe historische betekenis

Grote historische betekenis wordt bijvoorbeeld toegekend aan oude verkeersroutes en aan tracés die van grote invloed zijn geweest op de (stedenbouwkundige) ontwikkeling van het gebied óf die een bijzondere uiting zijn van een voorname historische ontwikkeling. Deze tracés kunnen op historische- of stedenbouwkundige gronden als bijzonder worden aangemerkt. Historische betekenis wordt toegekend aan tracés die vijftig jaar of langer geleden zijn aangelegd en die van betekenis zijn geweest voor de ontwikkeling in het gebied of die samenhangen met een historische gebeurtenis (bijvoorbeeld de negentiende-eeuwse stadsuitleg). De overige tracés zijn automatisch van geringe historische betekenis.

*Afb. 9 Aan de Zandberg-laan zijn de oudste villa's niet alleen aan de architectuur en het volume herkenbaar, maar ook door de grote tuinen.*

## 3.3 Bebouwing

Op de ordenkaart zijn alle panden op basis van hun architectuur geclassificeerd. Deze classificatie staat niet gelijk aan een waardering. Voor een waardering dienen veel meer aspecten te worden onderzocht dan alleen het aanzien van een gebouw. Onder de architectuur wordt in dit kader verstaan: de bouwmassa en het exterieur, waarbij zowel de vorm als het materiaalgebruik in ogenschouw is genomen. Dit gebeurde in principe voor ieder gebouw afzonderlijk. Samenhang binnen een ensemble of in stedenbouwkundige context is in een later stadium tot uiting gebracht door clusters met objecten aan te wijzen. Aan de ordening van de individuele objecten liggen vier categorieën ten grondslag, te weten:

- Orde 1: bijzondere architectuur
- Orde 2: karakteristieke architectuur
- Orde 3: kenmerkende architectuur (de basis orde)
- Orde 4: verstoorde architectuur

*Afb. 10 Fraai voorbeeld van baksteenarchitectuur in de vorm van lijst- en bandwerk. Dit effect is bij verschillende panden verstoord door het witten van de gevels, waardoor het karakter is aangetast (en derhalve vaak de orde kenmerkend van toepassing is).*

Het exterieur van een object wordt op architectonische gronden als bijzonder aangemerkt, bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een voor Zandberg/Breda zeldzame bouwstijl, als er sprake is van hoge mate van authenticiteit bij een historische bouwstijl, wanneer het exterieur binnen een bepaalde architectuurstijl van bijzondere kwaliteit is, of wanneer er sprake is van bijzondere of zeldzame materialen, ornamenten, verspringingen, bijzondere gevelvorm (denk aan klokgevels e.d.), aanpassingen aan rooilijnen (met name hoekpanden) of ongebruikelijke vensterindelingen. Elementen die bijzonder, doch a-typisch voor de bouwstijl zijn, worden in dit verband buiten beschouwing gelaten. Ook ruimtelijk kan er sprake zijn van bijzondere architectuur, bijvoorbeeld een plein met daaromheen consistente, karakteristieke bebouwing.

*Afb. 11 Een kenmerk in de villawijk is de toepassing van riet als dakbedekkingsmateriaal. In combinatie met het schoonmetselwerk en de afgewolfde schilddaken geeft dit een landelijke sfeer.*

*Afb. 12 Bebouwing aan de zuidzijde van het Hyacintplein: uniform in opzet en als eenheid ontworpen.*

*Afb. 13 Bijzondere architectuur is onder andere te vinden aan de Wethouder Romboutstraat, hier de nummers 54 en 56.*

Karakteristieke architectuur wordt in dit kader omschreven als architectuur met een vormentaal en materiaalgebruik dat in hoge mate typerend is voor de tijd waarin het ontwerp voor het object werd vervaardigd. Te denken valt aan horizontale raamroeden van de Amsterdamse School, typerende gevelgeledingen en ontlastingsconstructies in de neorenaissance, spitsbogen in de neogotiek, gevelbeëindigingen met timpaans, dakvormen, het gebruik van natuursteen en natuurlijk ornamenten.
Kenmerkende architectuur vormt de basisorde. Eenvoudig gesteld valt hierin alle architectuur die niet in de overige categorieën te plaatsen is. Het betreft architectuur die kenmerkend is voor de tijd waarin zij tot stand is gekomen, maar die niet zodanig uitgesproken is, dat sprake is van een karakteristiek of bijzonder geheel. De vormentaal en het materiaalgebruik zijn zeer gangbaar en veel voorkomend. Gebouwen met een architectuur die zodanig gewijzigd is, dat de kenmerken van de oorspronkelijke vormentaal nagenoeg geheel zijn verdwenen, behoren tot de vierde orde.

*Afb. 14 Bijzonder gedetailleerde voorgevels aan de Wethouder Romboutstraat. Bebouwing onder platte daken.*

*Afb. 15 Fraai voorbeeld van baksteenarchitectuur. Let ook op de bijzondere opbouw van de balkons met baksteen.*

*Afb. 16 Voormalig kloostergebouw aan de Generaal Maczekstraat (links-boven).*

*Afb. 17 Voormalig kerk-gebouw aan de Zandberg-laan, als kerk in gebruik ge-nomen in 1934 (rechts).*

*Afb. 18 Bebouwing aan de Piet Avontuurstraat in een wijk met relatief eenvoudige blokken uit de eerste helft van de jaren dertig.*

*Afb. 19 De blokken aan de Poolseweg hebben op de hoeken vaak een verbijzon-dering waarbij puien op de begane grond herinneren aan een veelal verdwenen com-mercieel gebruik.*

In de ordenkaart zijn aan de categorieën kleuren toegekend zodat in één oogopslag verspreiding en clustering van gebouwen met soortgelijke architectuur te zien is. Duidelijke clusters van gebouwen met een bijzondere en karakteristieke architectuur kunnen worden aangegeven als gebieden met een sterke architectonische beeldkwaliteit. Aan deze kwaliteit kan een waarde worden toegekend (zeker in combinatie met een overzicht van monumenten in het gebied), maar daarbij moet in het oog worden gehouden dat de kaart geen inzicht geeft in bouwhistorische, sociaaleconomische en cultuurhistorische aspecten die van belang zijn voor het vaststellen van monumentale waarden van objecten.
De ordenkaart is een aanzet om te komen tot een beleidsstuk dat voor architecten en planvormers als uitgangspunt of ter inspiratie kan dienen, in geval van de inpassing van noodzakelijk geachte ingrepen en ontwikkelingen in de gebouwde omgeving, bijvoorbeeld door striktere eisen te stellen aan ontwikkelingen in gebieden waarin sprake is van een bijzondere architectonische situatie of een historisch waardevol tracé.

*Afb. 20 Kenmerkende bebouwing die te vinden is aan de Eggestraat, de Spadestraat, de Sikkel- en de Zeisstraat.*

*Afb. 21 In een enkel geval is op de hoeken sprake van een duidelijke verbijzondering, zoals hier op de hoek van de Poolseweg met de Korte Ploegstraat. Uiteraard is dit voorbeeld te vinden bij de belangrijkste toegang tot de buurt.*

*Afb. 22 Begin jaren vijftig werden in Zandberg blokken met etagewoningen geïntroduceerd.*

Zaken die een negatief effect kunnen hebben op de ordening wat betreft architectuur zijn hoofdzakelijk gerelateerd aan de mate van authenticiteit:

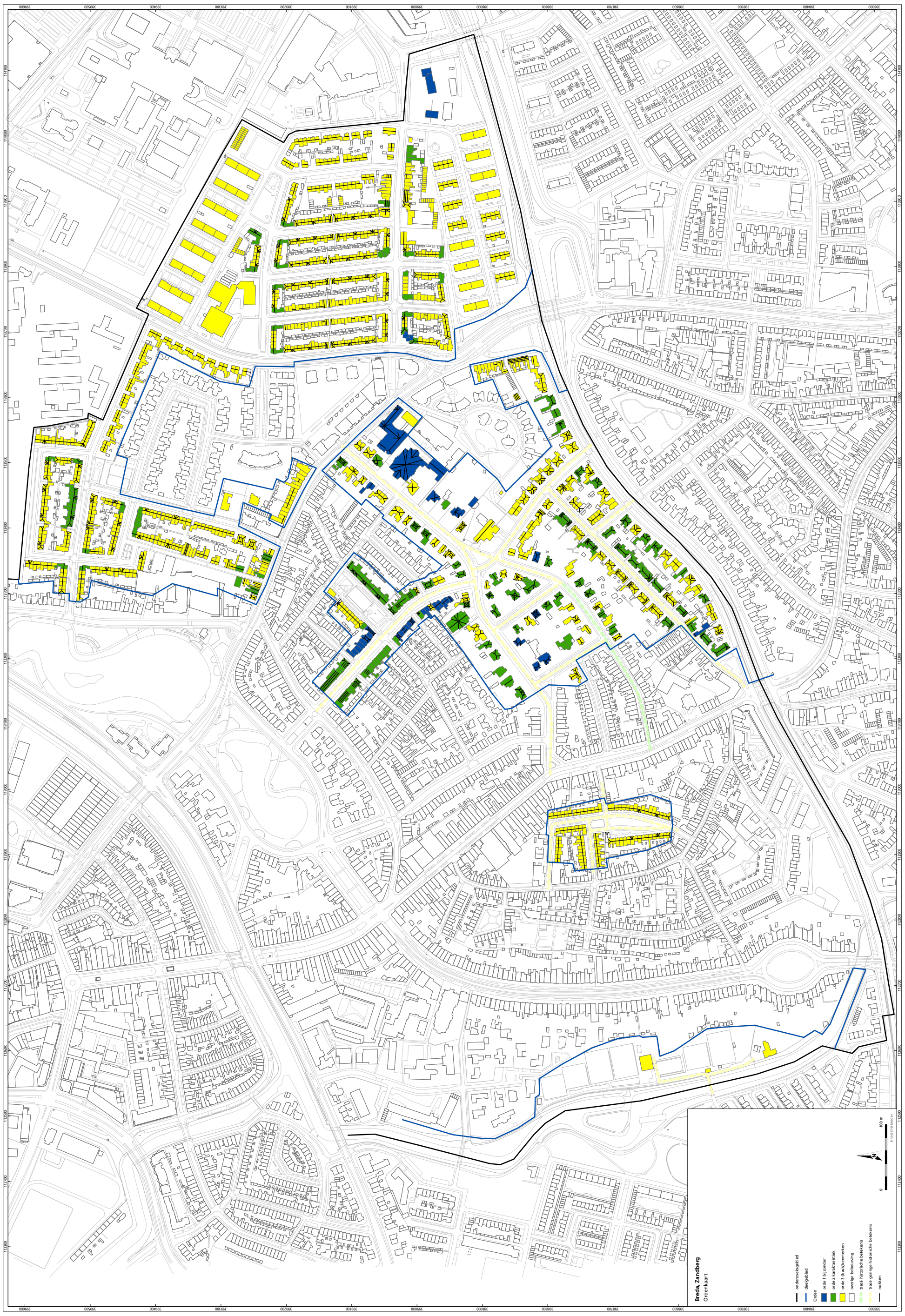
- Door het schilderen van de gevel (veelal in wit of grijs) wordt de baksteenarchitectuur vaak teniet gedaan.
- Door het veranderen van de vensters- of vensterindeling wordt het architectonisch effect van het ontwerp veranderd.
- Recente winkelpuien vormen veelal een verstorende factor, mede doordat de verticaliteit van de vensterassen teniet wordt gedaan door veelal horizontaal gelede winkelpuien.
- Latere uitbouwen als erkers en dergelijke hebben vaak een verstoring van de architectuur ten gevolg.
- Het laten zandstralen of opnieuw laten voegen van gevels heeft vaak een negatief effect op de architectuur (door verandering van de textuur van de baksteen, de kleur of het type voeg).
- Het toevoegen van bouwlagen (dit effect wordt gemarginaliseerd door de extra bouwlaag iets terug te brengen).
- Het in atypische kleuren schilderen van gevelornamenten heeft een negatief effect op de ordening.
- Het vernieuwen van voordeuren.
- Het samenvoegen van panden achter een brede winkelpui.

# 4 Literatuur en overige bronnen

K.A.H.W. Leenders, *Cultuurhistorische Landschapsinventarisatie Gemeente Breda*. Breda, Bureau Cultureel Erfgoed, 2006.

http://nl.wikipedia.org/wiki/Zandberg

# Bijlage (zie voor meer details het kaartbeeld op de bijgevoegde cd-rom)



# Over BAAC, de onderzoekers en auteur

**- Het bedrijf**
BAAC is een onafhankelijk onderzoeksbureau dat zich sinds de oprichting in 2000 bezig houdt met cultuurhistorie in de breedste zin van het woord. BAAC voert alle mogelijke facetten van archeologisch en bouwhistorisch onderzoek uit en beschikt over een groot aantal specialisten. Het bedrijf heeft een kleine 60 werknemers in dienst, verdeeld over vestigingen in Deventer, 's-Hertogenbosch en Drongen (Vlaanderen). BAAC ontstond op het moment dat vanuit een samenwerkingsverband tussen bouwhistorici (Ibid) het besluit werd genomen om ook archeologisch onderzoek uit te gaan voeren. De grote vlucht die archeologie nam na de verlening van de eerste opgraafvergunning door de rijksoverheid heeft geleid tot groei van BAAC. Bouwhistorie is van begin af aan één van de pijlers van het bedrijf.

BAAC is in staat verschillende soorten historisch en bouwhistorisch onderzoek te verrichten. De medewerkers van de afdeling bouwhistorie hebben jaren lange ervaring met monumenteninventarisaties, bouwhistorische opnamen, bouwhistorische ontledingen en sloopdocumentaties. De bouwhistorici hebben samen ruime ervaring met onderzoek van kastelen, boerderijen, fabrieken, woonhuizen, verdedigingswerken en zelfs bruggen. BAAC biedt naast de geijkte vormen van bouwhistorisch onderzoek ook kleurhistorische verkenningen, fotogrammetrisch onderzoek en dendrochronologisch onderzoek aan.

De afdeling bouwhistorie bestaat uit de bouwhistorici Rob Gruben, Geert Oldenmenger, Michel van Dam en historicus Hans Willems.

**- De onderzoeker(s) en auteur(s)**
*Drs. ing. Geert Oldenmenger (1976)* studeerde bouwkunde aan de Hogeschool Enschede. Het project waarmee hij in 1999 als bouwkundig ingenieur afstudeerde was de nieuwbouw van TNO op het Business and Sciencepark in Enschede. Daarop volgde hij aan de toenmalige Katholieke Universiteit Nijmegen de studie Kunstgeschiedenis en Archeologie, waarbinnen hij zich vooral specialiseerde op de geschiedenis van architectuur en stedenbouw. Gedurende deze opleiding vervulde hij bij de gemeente 's-Hertogenbosch, afdeling Bouwhistorie, Archeologie en Monumenten, een opleidingsplaats voor bouwhistorie. In twee jaar tijd werd een groot aantal panden in de Bossche binnenstad onderzocht en gedocumenteerd. In 2001 kreeg hij een baan aangeboden als bouwhistoricus bij BAAC. In 2008 studeerde hij als laatste doctorandus in de kunstgeschiedenis af met een scriptie waarin de negentiende-eeuwse A.B.W. Langenberg, stadsarchitect te Zutphen, centraal stond.

# Bijlage 2: Behandeling vooroverleg- en inspraakreacties

# Behandeling vooroverleg en inspraak conceptontwerp van het bestemmingsplan Zandberg

## Inleiding

Over het conceptontwerp van het bestemmingsplan Zandberg is de gelegenheid geboden tot inspraak. De resultaten van zowel het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, evenals de inspraakresultaten, zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

## Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro is van de volgende instanties een reactie ontvangen:

1. Tennet;
2. Enexis BV;
3. Provincie Noord-Brabant;
4. Waterschap Brabantse Delta;
5. Brandweer Midden- en West-Brabant.

De instanties genoemd onder 1 t/m 3 hebben schriftelijk aangegeven dat het conceptontwerp van het bestemmingsplan Zandberg geen aanleiding geeft voor het maken van op- en aanmerkingen.

***Waterschap Brabantse Delta***

Het waterschap geeft onder voorbehoud een positief wateradvies af. Het waterschap verzoekt in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, omdat deze stoffen zich kunnen ophopen in het water(bodem)systeem en een nadelige invloed hebben op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Voor wat betreft de planregels verzoekt het waterschap ter plaatse van perceel Wilhelminasingel 19 binnen de bestemming ‘Kantoor’ de functie ‘Water’ mogelijk te maken voor de aldaar aanwezige waterpartijen.

In het plangebied is een waterkering aanwezig langs een regionale rivier (Oostzijde Bovenmark Breda). Verzocht wordt hiervoor de dubbelbestemming ‘Waterstaat-waterkering’ op te nemen en het bij de vooroverlegreactie gevoegde kaart op te nemen in de toelichting.

*Reactie*

*Het bestemmingsplan is overeenkomstig de vooroverlegreactie aangepast.*

***Brandweer Midden- en West-Brabant***

De brandweer geeft aan dat een groot deel van de gemeente gelegen is in het invloedsgebied van het toxische scenario van de spoorlijn. Op basis van beleid en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is de gemeente verplicht het groepsrisico te verantwoorden.

*Maatregelen ter verbetering van de veiligheid*

1. Het toepassen van afsluitbare mechanische ventilatie bij nieuwe bouwwerken.
2. Extra aandacht voor gevels, ramen en kozijnen, zodat deze luchtdicht zijn uitgevoerd.
3. Actieve communicatie met burgers in het invloedsgebied over de risico’s en de mogelijk te nemen maatregelen.
4. Inrichtinghouders stimuleren in hun ontruimingsplan aandacht te besteden aan externe incidenten.

*Primaire bluswatervoorziening*

De primaire bluswatervoorziening is voldoende in het plangebied.

*Secundaire bluswatervoorziening*

De brandweer adviseert in het bestemmingsplan Zandberg, mede gelet op de wegenstructuur en de grote woningen met houten vloeren aanvullende geboorde putten aan te leggen in de omgeving Leistraat/Zandbergpad, Minister Nelissenstraat/Zandberglaan.

Verder dient volgens de brandweer in de verantwoording van het groepsrisico aangegeven te worden hoe het gesteld is met de zelfredzaamheid van de aanwezigen in het plangebied.

*Reactie*
*Het advies inzake de secundaire bluswatervoorziening kan niet worden meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan Zandberg, omdat de aanleg van extra voorzieningen niet wordt geregeld in het bestemmingsplan. Wel is het advies doorgeleid naar de afdeling Buitenruimte.*

*Op basis van het advies inzake externe veiligheid is in de toelichting een extra verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Voor wat betreft de zelfredzaamheid kan worden opgemerkt dat het bestemmingsplan Zandberg overwegend conserverend van aard is en er geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden toegevoegd, zodat er in het kader van de verantwoording van het groepsrisico geen aandacht behoeft te worden besteed aan het onderwerp zelfredzaamheid.*

## Inspraak

In de periode van 15 november tot en met 26 december 2012 heeft het conceptontwerp ter inzage gelegen en kon een ieder een inspraakreactie indienen. Tevens is er op 13 december 2012 een inloopbijeenkomst gehouden. De ingediende inspraakreacties zijn hieronder samengevat weergegeven en van een reactie voorzien. Tevens is aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

***Architecten Haverman van den Meiracker Vermeulen bv***
In het conceptontwerp van het bestemmingsplan Zandberg zijn met betrekking tot de Sacramentskerk, KBS “De Zandberg” en gemeenschapshuis “De Zandberg”, percelen Zandberg 54-62 (onbedoeld) de bebouwingsmogelijkheden voor de maatschappelijke doeleinden beperkt.
In het kader van de planvorming rondom het Multifunctioneel Plein “Zandberg” met de gezamenlijke uitbreidingsplannen, wordt aangegeven dat afhankelijk van het bebouwingsmodel het bebouwings-percentage zal variëren van ongeveer 53,5 tot 69 %.

Voorts wordt aangegeven dat hierbij ook de definitie van het bouwvlak en de wijze van de berekening van het bebouwingspercentage per perceel of per bouwvlak aandachtspunten zijn.

*Reactie*
*Naar aanleiding van deze inspraakreactie is gekeken naar het thans nog geldende bestemmingsplan Breda-Zuid. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming ‘Bijzondere doeleinden’ met op de plankaart een aanduiding van de maximale bouwhoogte van 12 meter. De bestemming ‘Bijzondere doeleinden’ komt echter niet meer voor in de landelijke set met mogelijke bestemmingen (SVBP2008). Derhalve is bij de inventarisatie er voor gekozen om de locatie de bestemming ‘maatschappelijk’ te geven, omdat deze het beste aansluit bij de vorige bestemming en de feitelijke situatie. Wel is naar aanleiding van de inspraakreactie de bouwhoogte en het bebouwingspercentage aangepast aan de bestaande rechten uit het bestemmingsplan Breda-Zuid.*

***J.E.W. van ‘t Hullenaar***
Spreekt zijn verontrusting uit over de impact van het nieuwe bestemmingsplan Zandberg op het gebruik van het pand Wilhelminapark 19. Hij geeft aan dat hieromtrent in het verleden een rechtszaak heeft gespeeld en de gebruikers (een sociëteit en een cateringbedrijf) telkenmale de grenzen opzoeken (en overtreden). Hij wil er voor waken dat het nieuwe bestemmingsplan een ander licht op de kwestie gaat schijnen.

*Reactie*
*Het pand Wilhelminapark 19 heeft in het bestemmingsplan Breda-Zuid de bestemming ‘Gemengde doeleinden’ met de nader aanduiding ‘II’. Dit is een zeer brede bestemming waarbinnen publiekverzorgende (ambachtelijke) bedrijven, maatschappelijke-, religieuze-, (para)medische-, sociale-, culturele en woondoeleinden en voor zover op de plankaart een differentiatievlak (II) is aangegeven tevens kantoren zijn toegestaan.*

*De bestemming 'Gemengde doeleinden' komt echter niet meer voor in de landelijke set met mogelijke bestemmingen (SVBP2008). Bij de inventarisatie is er voor gekozen om de locatie de bestemming 'kantoor' te geven. Op basis van de inspraakreactie, de handhavingskwestie en het vigerende bestemmingsplan Breda-Zuid is besloten om voor het pand Wilhelminapark 19 alsnog de bestemming 'Maatschappelijk' te geven. Voor wat betreft handhavingskwestie heeft dit verder geen effect omdat de bestemming 'Maatschappelijk' even als de huidige bestemming geen zelfstandige horeca toelaat. De vrees dat het nieuwe bestemmingsplan een ander licht schijnt op de kwestie is dus ongegrond.*

***AE.W.G. Nobelen***
De panden Ginnekenweg 132 en 134 en Zandbergweg naast 203 zijn ten onrechte aangemerkt als detailhandel. Gezien de huidige economische situatie verzoekt hij om de bestemming van de panden Ginnekenweg 132 en 134 te wijzigen in "Gemengd". Dat staat volgens de regels, enerzijds het huidig gebruik als detailhandel toe, maar anderzijds ook een meer maatschappelijke invulling als praktijkruimte of iets dergelijks.

Daarnaast is het achter deze panden gelegen terrein, in de gemeentelijke administratie opgenomen als Zandbergweg Nst, niet als detailhandelsruimte in gebruik, maar als bedrijfsterrein en tuin. De tuin behoort bij huisnummers 132 en 134. Het bedrijfsgedeelte bestaat uit magazijnen, welke voor een deel worden verhuurd.
Hij verzoekt dan ook een tweedeling aan te brengen in het gebied.

*Reactie*
*De panden Ginnekenweg 132 en 134 hebben in het bestemmingsplan Breda-Zuid de bestemming 'Gemengde doeleinden'. Dit is een zeer brede bestemming waarbinnen publiekverzorgende (ambachtelijke) bedrijven, maatschappelijke-, religieuze-, (para)medische-, sociale-, culturele en woondoeleinden zijn toegestaan.*
*De bestemming 'Gemengde doeleinden' komt echter niet meer voor in de landelijke set met mogelijke bestemmingen (SVBP2008). Derhalve is bij de inventarisatie er voor gekozen om de locatie de bestemming 'Detailhandel' te geven, omdat deze het beste aansluit bij de feitelijke situatie.*
*Gelet op de inspraakreactie is echter alsnog besloten om de panden Ginnekenweg 132 t/m 146 de bestemming 'Gemengd-1' te geven, dit gelet op de bestaande rechten en het feit de ruimtelijke uitstraling hierdoor niet wijzigt.*

*Nu alle percelen in eigendom bij de heer Nobelen weer de bestemming Gemengd-1 krijgen, is er geen noodzaak om een tweedeling aan te brengen in het gebied. Het feit dat een deel van de magazijnen wordt verhuurd, maakt dit niet anders.*

**De Voort Advocaten namens T.M. Schraven en J.A. Tiesing, curatoren**
De panden Koninginnestraat 104 en 106 hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Wonen" en "Kantoordoeleinden". Dit is gunstig voor de waarde en courantheid van de panden, die momenteel te koop staan.
In het conceptontwerp van het bestemmingsplan Zandberg zijn de panden Koninginnestraat 104 en 106 opgenomen in de bestemming "Kantoor". In paragraaf 2.4.2 van de toelichtingstaat dat Breda te maken heeft met een toenemende (structurele) leegstand van kantoorpanden.
Verzocht wordt om derhalve voor de beide percelen zowel de bestemming "Wonen" als "Kantoor" op te nemen. Tevens wordt verzocht om in overweging te nemen om de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" voor het perceel vast te stellen. Een zo ruim mogelijke bestemming komt de waarde en courantheid van de panden ten goede.

*Reactie*
*In het bestemmingsplan Breda-Zuid hebben beide percelen de bestemming 'Woongebied' met op de plankaart een stip, hetgeen duidt op een aanwezige andere functie. Voor beide percelen is in de lijst met andere functies opgenomen dat zowel op de begane grond als op de verdieping een kantoor aanwezig mag zijn.*
*Bij de inventarisatie is gekeken naar zowel het huidige bestemmingsplan Breda-Zuid als naar de feitelijke situatie. Hieruit is gebleken dat de panden tot voor kort in gebruik waren als kantoor. Dit is de reden waarom de panden in het conceptontwerp van het bestemmingsplan Zandberg de bestemming 'Kantoor' hebben gekregen. Gelet op de inspraakreactie en de bestaande rechten uit het bestemmingsplan Breda-Zuid is besloten om specifiek voor beide panden de aanduiding 'Wonen' op te nemen en de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met als maximum in het totaal*

*2 woningen. Bij het opstellen van het conceptontwerp bestemmingsplan zijn de feitelijke situatie en bestaande rechten leidend, op basis van dit uitgangspunt kan niet tegemoet gekomen worden aan het verzoek tot het toevoegen van de bestemming 'Maatschappelijk', om daarmee de courantheid van het te vergroten.*

**M.C. Bastiaansen-Meeren**
De locatie Poolseweg 126 was in het nog vigerende bestemmingsplan van 1998 opgenomen als ontwikkellocatie 8, waar naast de bestaande woning nog 2 eengezinswoningen kunnen worden gebouwd met een goothoogte van maximaal 6 meter. De ontsluiting dient plaats te vinden via de Molenleystraat. Door de bouw wordt het ruimtelijk beeld versterkt aan de openbare weg en kan de huidige achterkantsituatie worden opgeheven.
Door ziekte en overlijden van haar echtgenoot is het oorspronkelijk plan nog niet uitgevoerd.

Verzocht wordt om het conceptontwerp aan te passen en de 2 woningen positief te bestemmen. Ook wordt verzocht om bij een eventuele motivering van de huidige woning (verbouw of sloop en nieuwbouw) een goothoogte van maximaal 6 meter te mogen hanteren, hetgeen vergelijkbaar is met alle woningen in de directe omgeving.

*Reactie*
*De locatie Poolseweg 126 heeft in het huidige bestemmingsplan Breda-Zuid de bestemming 'Woongebied' met een stip, die duidt op een andere toegestane functie en op het achterterrein de nader aanduiding 'ontwikkelingslocatie 8'.*
*Op basis hiervan is deze locatie bestemd 'wonen' en voor wat betreft de begane grond tevens voor detailhandel. Op het achterterrein mogen op basis van de aanduiding 'ontwikkelingslocatie 8' binnen het bouwvlak maximaal 2 eengezinswoningen worden gerealiseerd met een goothoogte van 6 meter. De ontsluiting dient plaats te vinden op de Molenleijstraat en het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.*

*Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Breda-Zuid is echter het beleid van de gemeente Breda ten aanzien van het toevoegen van woningen gewijzigd. In de structuurvisie Breda 2020, vastgesteld op 6 januari 2009, wordt uitgaan van een groei tot 185.000 inwoners in 2020. Om dit doel te kunnen verwezenlijken is een woningbouwprogrammering opgesteld waarin is aangegeven waar, wanneer en hoeveel woningen gebouwd kunnen worden. Recente inzichten in de demografische ontwikkelingen geven echter aan dat de gemeente minder snel zal groeien dan verwacht. Er hoeven tot 2020 minder woningen gebouwd te worden dan gedacht. In regionale afspraken is het maximale aantal te bouwen woningen (en kantoren) per gemeente vastgelegd. Op basis hiervan is in Breda sprake van overprogrammering aan woningen en kantoren tot 2020.*
*Dit heeft geresulteerd in de notitie 'Koers gezet' die op 16 december 2010 door de raad is vastgesteld en op 9 februari 2010 is bekendgemaakt.*
*Als vervolg hierop is een Regie- en Actieplan vastgesteld dat ingaat op de wijze waarop stedelijke programmering wordt verankerd. Als gevolg van dit beleid worden thans nog niet benutte ontwikkelingslocaties wegbestemd, tenzij door de toevoeging van de woningen de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd. In dit specifieke geval gaat het om het toevoegen van een tweetal grondgebonden woningen in een grote achtertuin, die grenst aan een andere straat. Het toevoegen van woningen ter plaatse leidt niet tot een kwalitatieve verbetering van het omliggende gebied. Derhalve wordt de ontwikkellocatie uit het bestemmingsplan Breda-Zuid niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Zandberg.*

**C.G. Matze**
Bij brief van 21 januari 2008 is aan C.G. Oudenhuijsen aangegeven dat ten aanzien van het perceel Marijke Meustraat 90 de juiste situatie zou worden opgenomen in het eerstvolgende bestemmingsplan. Desondanks is bij brief van 16 februari 2009 een handhavingszaak gestart wegens strijdig gebruik. Door indiener is in dat kader een besluit uit 1977 overgelegd om handhaving en daarmee sluiting van het kantoor te voorkomen.

Het perceel Marijke Meustraat 90 heeft in het conceptontwerp van het bestemmingsplan Zandberg de bestemming "Kantoor" met een maximaal bebouwingspercentage van 40%.

De juiste situatie is:

- Begane grond kantoorruimte;
- Oorspronkelijk hoofdgebouw, op de verdieping kamerverhuur;
- Bijgebouw mantelzorgwoning;
- De aanbouw op de begane grond een woon/kantoorbestemming, maar is momenteel in gebruik als seniorenwoning;
- Eigen parkeerruimte en een eigen fietsenstalling.

De bestemming “Kantoor” dekt de lading niet, misschien dat maatschappelijk nog het dichtst bij komt. Bij de genoemde functies mag als algemene regel het perceel volledig bebouwd worden.

Ten aanzien van het gebruik van een bijgebouw als mantelzorgwoning verzet indiener zich tegen artikel 17.5, lid c punt 2. De zorgvraag zou alleen afgeleid kunnen worden uit een indicatie in het kader van de WMO. Bij andere voorzieningen betreft het overigens meestal een CIZ-indicatie.
Het niet hebben van een WMO-indicatie hoeft echter nog niet te zeggen dat betrokkene geen mantelzorg behoeft.
Een WMO- of CIZ-uitkering of een WIA- of WAO-uitkering zijn allen geldige criteria.
Ook de familierelatie is een onhoudbaar criterium. In de toekomst kan iemand die thuis wil blijven wonen misschien wel via een bemiddelingsbureau een mantelzorger inhuren.

Verzocht wordt het conceptontwerp op bovenvermelde punten aan te passen aan de juiste, feitelijke situatie.

*Reactie*
*Het perceel Marijke Meustraat 90 heeft in het huidige bestemmingsplan Breda-Zuid de bestemming ‘Woongebied’. Gelet op de ingediende zienswijze, de bijgevoegde correspondentie met betrekking op het pand en de feitelijke situatie is besloten om aan het perceel de wederom de bestemming “Wonen” op te nemen met een aanduiding ‘Specifieke vorm van Kantoor-2’ om het kantoor op de begane grond positief te bestemmen. Tevens wordt de aanduiding ‘Kamerverhuur’ toegevoegd voor de verhuur van de verdieping. De seniorenwoning, de mantelzorgwoning, de eigen parkeerruimte en de fietsenstalling zijn toegestaan binnen de bestemming “Wonen”.*

*Voor wat betreft mantelzorg dient te worden opgemerkt dat het hier een standaardbepaling betreft, die toeziet op mantelzorg die niet bedrijfsmatig of vanuit een zorginstantie wordt verleend. Indien dit wel het geval zou zijn, zou dit niet passen binnen de bestemming ‘Wonen’. Voor wat betreft het criterium WMO-indicatie kan worden opgemerkt dat een dergelijke indicatie objectief controleerbaar is en een dergelijke indicatie bovendien kan worden aangevraagd naast een uitkering of indicatie op basis van de CIZ, WIA of WAO.*

**R.J. Oudenhuijsen**
In het bestemmingsplan Zandberg heeft het perceel Marijke Meustraat 32-44 thans de bestemming “Detailhandel”, hetgeen op zich correct is.

Inspreker geeft echter aan dat inmiddels ook verkocht wordt via internet en ook via een webwinkel wil gaan verkopen. Mensen komen die spullen dan via een balie afhalen. Inspreker vreest hierdoor onder het begrip ‘dienstverlening’ te vallen.
Daarnaast is er voor de webwinkel/detailhandel ook kantoorruimte nodig. Inspreker vreest daarmee onder het begrip “Kantoor” te vallen.

Inspreker vraagt zich af of er vrijstellingen aangevraagd moeten worden als men de winkel of de huidige kantoorruimte wil verplaatsen, uitbreiden of een balie wil maken ten behoeve van de webwinkel? Inspreker vraag of in het bestemmingsplan kan worden opgenomen dat (ondergeschikte) kantoorruimte en een afhaalbalie bij detailhandel horen.

*Reactie*
*De door indiener genoemde activiteiten passen, gelet op (recente) jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, binnen de bestemming ‘Detailhandel’.*

**C.T.M. Hellemons**
Heeft bezwaar tegen alleen de bestemming “Kantoor” voor de percelen Baronielaan 16, 18 en 20. De huidige bestemming is kantoor, maatschappelijke doeleinden en wonen.

Momenteel is nummer 18 verhuurd als kantoor met maatschappelijke doeleinden (Momentum, GGZ)

Zowel voor nummer 16 als nummer 20 wordt nu onderzocht welke mogelijkheden inzake wonen, kantoor, school, kinderdagverblijf en maatschappelijke doeleinden rendabel zijn.

Subsidiair stelt de indiener voor om het perceel Baronielaan 20 niet op te nemen in het bestemmingsplan en het in een later stadium in een aparte procedure gelijk met het naastgelegen perceel H. Hartkerk te behandelen. Te meer daar Baronielaan 20 als voormalig klooster behorende bij de H. Hartkerk, ensemblewaarde heeft.

*Reactie*
*De percelen Baronielaan 16, 18 en 20 hebben in het bestemmingsplan Breda-Zuid de bestemming ‘Woongebied’. De panden Baronielaan 16-18 zijn voorzien van een stip, hetgeen inhoudt dat hier andere functies zijn toegestaan. Voor beide panden is dit voor de begane grond ‘Maatschappelijk’ en voor de verdieping ‘Kantoor’. Echter het feitelijk gebruik in de afgelopen jaren is aan te merken als ‘Kantoor’.*
*Gelet hierop, alsmede het gemeentelijk beleid inzake de stedelijke programmering is besloten om aan te sluiten bij het feitelijke gebruik en voor de panden 16 tot en met 20 de bestemming ‘Kantoor’ op te nemen met een aanduiding ‘Maatschappelijk’ voor de begane grond van de panden Baronielaan 16 en 18.*

*Het buiten het bestemmingsplan Zandberg laten van het pand Baronielaan 20 en/of het opnemen van een ruimere bestemming is gelet op de feitelijke en eigendomssituatie niet opportuun.*

**J.J.M. Hertoghs**
Het pand en achterperceel Ginnekenweg 96 was in het bestemmingsplan Breda-Zuid samen met de panden Ginnekenweg 92-94 een ontwikkelingslocatie. In het conceptontwerp van het bestemmingsplan Zandberg heeft het pand de bestemming “Wonen” gekregen. Gelet op het bovenstaande verzoekt indiener om alsnog de bestemming “Gemengd-1” op te nemen met tevens de aanduiding “Kantoor”.
In de lijst van andere functies bij bestemmingsplan Breda-Zuid was zowel voor de begane grond als de verdiepingen de functie kantoor opgenomen.

Voorts is het de bedoeling dat achter in de tuin in de loop van 2013 een garage met een oppervlakte van ongeveer 80 m² wordt gebouwd voor 2 tot 4 auto’s. Indiener neemt aan dat het nieuwe bestemmingsplan daaraan niet in de weg staat. Indien toch het geval is, verzoek ik u vriendelijk dit aan te passen. Het creëren van parkeergelegenheid komt de buurt zeker ten goede. De garages zijn bereikbaar via een pad waarop een erfdienstbaarheid rust.

Verder vraagt indiener aandacht voor de verloedering van de percelen Ginnekenweg 92-94, die in eigendom zijn van Holding Van Riel BV.
Het is jarenlang de bedoeling geweest deze locatie te ontwikkelen. Indiener vraagt zich af waarom deze locatie een bedrijfsbestemming heeft gekregen. Deze locatie zou een zodanig grote mate van flexibiliteit moeten worden gegeven, dat de ontwikkeling economisch verantwoord kan geschieden.

*Reactie*
*Naar aanleiding van de inspraakreactie heeft met de eigenaren van de panden Ginnekenweg 92, 94 en 96 een gesprek plaatsgevonden, waarbij de hele situatie nogmaals is bekeken. Dit heeft er voor wat betreft Ginnekenweg 96 toe geleid dat dit pand alsnog de bestemming Gemengd-1 heeft gekregen met de aanduiding ‘kantoor’, dit laatste conform de lijst met afwijkende functies behorende bij het thans nog geldende bestemmingsplan Breda-Zuid.*

**Cacatex Beheer B.V.**
De vennootschap is gevestigd op Ginnekenweg 96, maar heeft een recht van overname op het pand Ginnekenweg 94 en de bijbehorende perceel, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie D, nummer 7835.

Door indiener wordt aangegeven dat in hoofdstuk 4 staat vermeld dat op de locatie Ginnekenweg 92-96 grondwaterverontreinigingen zijn aangetoond. Deze informatie is onjuist. Er heeft een sanering plaatsgevonden en er is daaromtrent een goedkeuringsbesluit genomen op 3 januari 2011. Verzocht wordt dit aan te passen om mogelijke gebruikers en investeerders niet nodeloos af te schrikken.

Tot hun verbazing is voor de locatie Ginnekenweg 92-94 de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. In het huidige bestemmingsplan Breda-Zuid is het een ontwikkelingslocatie deels bestemd tot 'Gemengde doeleinden' en deels 'Woongebied' met de mogelijkheid om maximaal 6 woningen toe te voegen.

In het huidige economisch bestel is het moeilijk te realiseren. Er zijn ideeën om bij renovatie op de begane grond een winkel, kantoor en of andere voor publiek toegankelijke facilitaire ruimten te realiseren en op de verdieping appartementen. Voorts is het de bedoeling om op de achterpercelen parkeerplaatsen dan wel garages te realiseren.
Tot nu toe zijn de plannen niet van de grond gekomen, vanwege de huursituatie rondom de bovenwoning Ginnekenweg 92.

Indiener verzoekt om de panden en percelen Ginnekenweg 92-94 alsnog de bestemming Gemengd-1 te geven.

Het is de bedoeling om het pand Ginnekenweg 94 met achtertuin op korte termijn de huidige functie woning met tuin en privégarage te realiseren en op de benedenverdieping detailhandel dan wel een kantoor. Op termijn wil men de bovenwoning omvormen tot appartementen, daar wordt alsdan op teruggekomen met een principeverzoek.

*Reactie*
*In het bestemmingsplan Breda-Zuid hadden de panden de bestemming 'Gemengde doeleinden' en was de locatie tevens aangewezen als ontwikkellocatie voor 9 woningen. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Breda-Zuid is echter het beleid van de gemeente Breda ten aanzien van het toevoegen van woningen gewijzigd. In de structuurvisie Breda 2020, vastgesteld op 6 januari 2009, wordt uitgegaan van een groei tot 185.000 inwoners in 2020. Om dit doel te kunnen verwezenlijken is een woningbouwprogrammering opgesteld waarin is aangegeven waar, wanneer en hoeveel woningen gebouwd kunnen worden. Recente inzichten in de demografische ontwikkelingen geven echter aan dat de gemeente minder snel zal groeien dan verwacht. Er hoeven tot 2020 minder woningen gebouwd te worden dan gedacht. In regionale afspraken is het maximale aantal te bouwen woningen (en kantoren) per gemeente vastgelegd. Op basis hiervan is in Breda sprake van overprogrammering aan woningen en kantoren tot 2020.*
*Dit heeft geresulteerd in de notitie 'Koers gezet' die op 16 december 2010 door de raad is vastgesteld en op 9 februari 2010 is bekendgemaakt.*
*Als vervolg hierop is een Regie- en Actieplan vastgesteld dat ingaat op de wijze waarop stedelijke programmering wordt verankerd. Als gevolg van dit beleid worden thans nog niet benutte ontwikkelingslocaties wegbestemd.*

*Naar aanleiding van de inspraakreactie heeft met de eigenaren van de panden Ginnekenweg 92, 94 en 96 een gesprek plaatsgevonden, waarbij de hele situatie nogmaals is bekeken. Op basis hiervan is besloten om voor de panden Ginnekenweg 92-94, conform de inspraakreactie de bestemming Gemengd-1 op te nemen, hetgeen meer mogelijkheden biedt voor de eigenaar. Kantoren zijn echter in gemengd-1 niet toegestaan, aangezien dit op basis van het bestemmingsplan Breda-Zuid ook al niet was toegestaan en er al sprake is van een overprogrammering voor deze functie.*

**Holding Van Riel B.V.**
Indiener is eigenaar van de percelen Ginnekenweg 92-94, die 'schreeuwen' om een nieuwe (betere) bestemming. De bestemming in het conceptontwerp van het bestemmingsplan Zandberg komt hieraan onvoldoende tegemoet. Het faciliteren van de renovatie binnen afzienbare termijn is in het algemeen belang.
De ontwikkeling komt om allerlei redenen niet van de grond. Thans vormt de huursituatie van het pand Ginnekenweg 92 een obstakel.

Jaren geleden is geprobeerd de locatie te bestemmen voor kantoor, maar dat wilde de gemeente niet. Gememoreerd worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden in het nog geldende bestemmingsplan Breda-Zuid, die aan de Ginnekenweg de functie 'Gemengde Doeleinden' toeliet met maximaal drie woningen met behoud en herstel van de panden en voortuinen en aan de Komeetstraat maximaal zes woningen in maximaal twee bouwlagen met kap (goothoogte 6 m) en eveneens een kleine voortuin.

In het conceptontwerp van het bestemmingsplan Zandberg hebben de panden/percelen de bestemming 'Bedrijf'. Indieners begrijpen dit niet, aangezien hun bedrijf al zo'n 20 jaar geleden is weggesaneerd.
Indieners zijn thans gebaat bij een zo ruim mogelijke bestemming, waarbij op de begane grond winkels en/of kantoren moeten kunnen vestigen en daarboven appartementen. Achter op de percelen kunnen de nodige parkeerruimten worden gecreëerd (hoek Komeetstraat). Verzocht wordt alsnog de bestemming "Gemengd-1" op te nemen.

Voorts wordt er op gewezen dat in hoofdstuk 4 van de toelichting ten onrechte staat opgenomen dat er op de locatie Ginnekenweg 92-96 een grondwaterverontreiniging aanwezig is. Deze is effectief gesaneerd. Er is hiertoe een goedkeuringsbesluit genomen op 3 januari 2011. Verzocht wordt de toelichting hierop aan te passen.

*Reactie*
*In het bestemmingsplan Breda-Zuid hadden de panden de bestemming 'Gemengde doeleinden' en was de locatie tevens aangewezen als ontwikkellocatie voor 9 woningen. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Breda-Zuid is echter het beleid van de gemeente Breda ten aanzien van het toevoegen van woningen gewijzigd. In de structuurvisie Breda 2020, vastgesteld op 6 januari 2009, wordt uitgegaan van een groei tot 185.000 inwoners in 2020. Om dit doel te kunnen verwezenlijken is een woningbouwprogrammering opgesteld waarin is aangegeven waar, wanneer en hoeveel woningen gebouwd kunnen worden. Recente inzichten in de demografische ontwikkelingen geven echter aan dat de gemeente minder snel zal groeien dan verwacht. Er hoeven tot 2020 minder woningen gebouwd te worden dan gedacht. In regionale afspraken is het maximale aantal te bouwen woningen (en kantoren) per gemeente vastgelegd. Op basis hiervan is in Breda sprake van overprogrammering aan woningen en kantoren tot 2020.*
*Dit heeft geresulteerd in de notitie 'Koers gezet' die op 16 december 2010 door de raad is vastgesteld en op 9 februari 2010 is bekendgemaakt.*
*Als vervolg hierop is een Regie- en Actieplan vastgesteld dat ingaat op de wijze waarop stedelijke programmering wordt verankerd. Als gevolg van dit beleid worden thans nog niet benutte ontwikkelingslocaties wegbestemd.*

*Naar aanleiding van de inspraakreactie heeft met de eigenaren van de panden Ginnekenweg 92, 94 en 96 een gesprek plaatsgevonden, waarbij de hele situatie nogmaals is bekeken. Op basis hiervan is besloten om voor de panden Ginnekenweg 92-94, conform de inspraakreactie de bestemming Gemengd-1 op te nemen, hetgeen meer mogelijkheden biedt voor de eigenaar. Kantoren zijn echter in gemengd-1 niet toegestaan, aangezien dit op basis van het bestemmingsplan Breda-Zuid ook al niet was toegestaan en er al sprake is van een overprogrammering voor deze functie.*

*Voorts is conform de inspraakreactie en de overgelegde functie hoofdstuk 4 van de toelichting aangepast, waarbij is aangegeven dat ter plaatse de verontreiniging is gesaneerd.*

**Dhr. B Verdeijen & Mw. C. Smeets**
Indieners hebben in 2006 het pand Zandbergweg 126a gekocht met een woonbestemming. Het pand Zandbergweg 126a heeft thans het adres Zandbergpad 4. In het conceptontwerp van het bestemmingsplan heeft dit pand de bestemming 'Kantoor'.
De feitelijke situatie is dat boven wordt gewoond en op een gedeelte van de begane grond een kantoor is gevestigd, hetgeen bij een bestemming 'Wonen' mogelijk is.
Verzocht wordt om voor het pand de bestemming 'Wonen' op te nemen of wellicht nog beter de bestemming "Gemengd-1", hetgeen in overeenstemming is met de feitelijke situatie: wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps-/of bedrijfsactiviteit.

*Reactie*
*Naar aanleiding van de inspraakreactie is de situatie ter plaats nogmaals bekeken. Dit heeft er toe geleid dat het pand in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Wonen' heeft gekregen met de aanduiding 'Specifieke vorm van kantoor-2' heeft gekregen.*

**Antonissen Beheer B.V. en Dhr. R. van Amelsfort**
Indieners maken bezwaar tegen de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan voor de percelen kadastraal bekend gemeente Breda, sectie D, nummer 2674, 8715 en 9137, plaatselijk bekend Minister Nelissenstraat 46 te Breda.

De eigenaar en de potentiële koper zijn slechts gebaat bij het handhaven van de huidige bestemming 'Wonen', in het conceptontwerp was het achterste deel van het perceel opgenomen in de bestemming 'bedrijf'. Indien ook dit deel van het perceel niet de bestemming 'wonen' heeft, zal dit voor de potentiële koper reden zijn om van de koop af te zien.

*Reactie*
*Het pand Minister Nelissenstraat 46 en het achterterrein hebben in het bestemmingsplan Breda-Zuid de bestemming 'Woongebied' met een stip. Op basis van deze stip mag in het pand op de begane grond de functie 'bedrijf/kantoor'.*
*Met de huidige eigenaar en de potentiële koper heeft een gesprek plaatsgevonden. Op basis van dit gesprek zal conform de zienswijze aan het gehele perceel de bestemming 'Wonen' worden toegekend. Daarnaast zal de nieuwe eigenaar er een aan huis verbonden beroep gaan uitoefenen, hetgeen past binnen de bestemming 'Wonen'.*

**Dhr. J. van der Kaaij**
Het pand Baronielaan 126/126a is sinds 2005 in eigendom bij indiener en is door de vorige eigenaar kadastraal samengevoegd. Even als de vorige eigenaar wordt gewoond op Baronielaan 126 en is er een kantoor aan huis op Baronielaan 126a. In het conceptontwerp bestemmingsplan Zandberg hebben de panden de enkelbestemming 'wonen'. Is dit uitgaande van de hiervoor omschreven situatie correct?

*Reactie*
*Binnen de enkelbestemming 'wonen' is een kantoor aan huis toegestaan. Dit valt onder het begrip aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. De beschreven situatie is dus overeenkomstig opgenomen in het bestemmingsplan Zandberg.*

**Dhr. B.B.J. van Boxtel en Dhr. H. Groeneveld**
Indieners geven aan dat het pand Parkstraat 6 in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Gemengde doeleinden" heeft en tevens het pand zowel op de begane grond als op de verdieping als kantoor mag worden gebruikt.
Voorts is er op 28 maart 2011 met een functiewijziging een kinderdagverblijf toegestaan, hetgeen inmiddels failliet is gegaan.

De verdieping is weer in gebruik genomen als woning en het pand heeft in de GBA twee huisnummers: Parkstraat 6A (bedrijf) en Parkstraat 6B (woning).
De begane grond staat thans leeg en in de huidige onzekere economische tijden is voor een goede invulling en het bewaren van een stukje kwaliteit een ruime bestemming van belang. De eigenaren

verzoeken de gemeente Breda de bestemming voor de locatie zo te omschrijven, zodat de vestiging van een kantoor, detailhandel, dienstverlening dan wel maatschappelijk mogelijk blijft.

*Reactie*
*Het pand Parkstraat 6, had net als de panden Parkstraat 2 en 4 in het bestemmingsplan Breda-Zuid de bestemming 'Gemengde Doeleinden. Daarnaast had het pand Parkstraat 6 ook nog een 'stip', op basis waarvan zowel op de begane grond als de verdieping de functie 'Kantoor' was toegestaan. In 2011 is door middel van een functiewijziging ook een kinderdagverblijf toegestaan. Gelet op de zienswijze, alsmede het thans nog geldende bestemmingsplan, zal voor de panden Parkstraat 2, 4 en 6 de bestemming 'Gemengd 1' worden opgenomen. Binnen deze bestemming is op de begane grond onder meer detailhandel, dienstverlening en (para)medische voorzieningen alsmede wonen op de verdieping toegestaan. Tevens zal op het pand Parkstraat 6 de aanduiding 'Kinderdagverblijf' worden opgenomen, conform de daarvoor gevoerde functiewijzigingsprocedure. Hiermee wordt grotendeels tegemoet gekomen aan de inspraakreactie.*

**Posthumus Chemische Reiniging en Desinfectie bv**
Indiener is eigenaar van de percelen Zonnebloemstraat 3-7. De percelen waren vroeger in gebruik als bedrijfspanden, inclusief bedrijfswoning. In paragraaf 4.2 Bodem van de toelichting staat dat het terrein Zonnebloemstraat 5-7 verontreinigd is met vluchtige chloorwaterstoffen. Indiener vindt nergens terug dat in overleg en in samenwerking met de gemeente de sanering is geregeld en wordt uitgevoerd door BOSATEX.
In dit kader vraagt indiener zich af wat archeologische onderzoeksplicht genoemd in paragraaf 2.3.1 voor gevolgen kan hebben?

In paragraaf 2.3.3 wordt verwezen naar de nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda (2004) en de gemeentelijke bouwverordening. Indien het perceel Zonnebloemstraat 3-7 ontwikkeld wordt en de ontsluiting plaatsvindt via de eigenweg, het doodlopend deel van de Ranonkelstraat, moet deze straat ook op de gemeentelijke tekeningen aangeduid worden als privébezit. Hierdoor zal voor het privégedeelte een parkeerverbod moeten gaan gelden. Het recht van overpad wordt niet betwist.

In paragraaf 3.4 Gemeentelijk beleid staat dat de wijk Zandberg in de structuurvisie uit 2007 wordt aangegeven als consolidatiegebied. Indiener vraagt zich af wat dit inhoudt voor de ontwikkeling van de percelen Zonnebloemstraat 3-7.
In hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving (blz. 39) van de toelichting staat: "De percelen Zonnebloemstraat 3-7 waren vroeger bedrijfspanden, inclusief een bedrijfswoning. Indiener leest hierin toestemming om met hulp van de gemeente een bestemmingswijziging voor deze percelen te krijgen voor ontwikkeling tot woonlocatie.
De bijbehorende verbeelding van het conceptontwerp van het bestemmingsplan Zandberg, wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 10 meter en een bebouwingspercentage van 85%. Indiener hoopt dat de gemeente toestemming wil geven voor een lichte afwijking, indien dit noodzakelijk is voor de herontwikkeling. Indiener zou graag de minimale bouwhoogte handhaven op de hoogte van het woonhuis Zonnebloemstraat 5, wat een gemeentelijk monument is.

*Reactie*
*In paragraaf 4.2 Bodem staat dat het terrein Zonnebloemstraat 5-7 verontreinigd is met vluchtige chloorwaterstoffen. De reden waarom dit als zodanig nog staat opgenomen, is het feit dat er tot op heden nog geen saneringsplan is ingediend dat ontvankelijk is en voldoet aan de neergelegde eisen.*

*De inspraakreactie inzake het doodlopende deel van de Ranonkelstraat is niet iets wat geregeld kan worden in het bestemmingsplan. Te meer daar de ontwikkeling tot woningbouwlocatie door dit bestemmingsplan niet wordt mogelijk gemaakt.*

*In het vigerende bestemmingsplan Breda-Zuid hebben de percelen Zonnebloemstraat 3-7 de bestemming 'Woongebied' met de aanduiding 'ontwikkellocatie 4'. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Breda-Zuid is echter het beleid van de gemeente Breda ten aanzien van het toevoegen van woningen gewijzigd. In de structuurvisie Breda 2020, vastgesteld op 6 januari 2009, wordt uitgegaan van een groei tot 185.000 inwoners in 2020. Om dit doel te kunnen verwezenlijken is een woningbouwprogrammering opgesteld waarin is aangegeven waar, wanneer en hoeveel woningen gebouwd kunnen worden. Recente inzichten in de demografische ontwikkelingen geven*

*echter aan dat de gemeente minder snel zal groeien dan verwacht. Er hoeven tot 2020 minder woningen gebouwd te worden dan gedacht. In regionale afspraken is het maximale aantal te bouwen woningen (en kantoren) per gemeente vastgelegd. Op basis hiervan is in Breda sprake van overprogrammering aan woningen en kantoren tot 2020.*
*Dit heeft geresulteerd in de notitie 'Koers gezet' die op 16 december 2010 door de raad is vastgesteld en op 9 februari 2010 is bekendgemaakt.*

*Als vervolg hierop is een Regie- en Actieplan vastgesteld dat ingaat op de wijze waarop stedelijke programmering wordt verankerd. Als gevolg van dit beleid worden thans nog niet benutte ontwikkelingslocaties wegbestemd, hetgeen ook hier het geval is.*
*Bij de inventarisatie is de huidige situatie bekeken en is de locatie, conform het laatste gebruik, opgenomen in de bestemming 'Bedrijf' met als aanduiding 'Bedrijfswoning'. In tegenstelling tot hetgeen de inspreker aangeeft, is in hoofdstuk 5 van de toelichting niets opgenomen over de percelen Zonnebloemstraat 3-7. Ook houdt een en ander geen toestemming in om op de locatie woningbouw te realiseren. Indien er voor de percelen Zonnebloemstraat 3-7 concrete plannen zijn voor herontwikkeling dan dienen deze alsdan opnieuw bekeken en beoordeeld te worden, aangezien de huidige (economische) situatie en het beleid in de loop der tijd dusdanig is veranderd.*

*In het bestemmingsplan Zandberg is een bouwhoogte opgenomen van 10 meter en een bebouwings-percentage van 85%. Deze maatvoering mag uitsluitend worden overschreden indien dit ten behoeve van de bestemming 'Bedrijf' om technische redenen noodzakelijk is.*

**Omwonenden perceel Saksen Weimarlaan 9**
Door de indieners wordt aangegeven dat tussen de feitelijke situatie, een drukkerij met opslagruimte die wordt verhuurd aan derden, het vigerende bestemmingsplan en het conceptontwerp van het bestemmingsplan Zandberg verschillen zitten in bestemming, bebouwingspercentage, bouwdiepte, goot- en nokhoogte en de bouwmogelijkheid voor bijgebouwen.

De inspraakreactie is samen te vatten als te hoge goot- en nokhoogte vanaf circa 15 meter achter de voorgevelrooilijn. Het ontbreekt aan voorschriften voor een hellingshoek, dakvlakken en de situering van de nok. Met als gevolg aantasting van de omgeving.

Aangegeven wordt dat de bestaande bebouwing reeds meer dan 35 jaar aanwezig is en de meeste eigenaren van aangrenzende percelen hun pand hebben gekocht in deze situatie.
Indieners stellen voor bebouwingsvoorschriften overeenkomstig de bestemming "wonen" op te nemen en de aanwezige bebouwing positief te bestemmen. Verder wordt aangegeven dat alle betrokken partijen, zowel de eigenaren, gebruikers als omwonenden bereid zijn in overleg te treden.

*Reactie*
*In het bestemmingsplan Breda-Zuid heeft het perceel Saksen Weimarlaan 9 de bestemming 'Woongebied' met een stipaanduiding. Deze stip geeft aan dat er een andere functie is toegestaan. Op basis van de bij het bestemmingsplan behorende lijst van andere functies mag op het perceel een drukkerij, hetgeen er thans ook is. Volgens de bouwregels van het bestemmingsplan Breda-Zuid is een goothoogte van 6 meter toegestaan en is er geen bouwhoogte opgenomen. Dit houdt in dat op basis van de bouwverordening een bouwhoogte van 15 meter is toegestaan. Het bebouwingspercentage mag met binnenplanse vrijstelling 60% bedragen.*

*In het conceptontwerp van het bestemmingsplan Zandberg heeft het perceel, gelet op de feitelijke situatie, de bestemming 'Bedrijf' met een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter. Het bebouwingspercentage is, eveneens gelet op de feitelijke situatie 80%. Het perceel is namelijk voor circa 80% bebouwd en deze bebouwing is altijd legaal geweest. Het verlagen van het bebouwingspercentage zou de bestaande bebouwing ten onrechte onder het overgangsrecht plaatsen.*

**Flipse Izeboud, advocaten**
Aan het perceel Baronielaan 65 is de enkelbestemming ‘Kantoor’ toegekend. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming ‘Woongebied’ met de nadere aanduiding ‘kantoor’. Op dit moment is het pand weliswaar in gebruik als kantoor, maar gezien de aard en inrichting van het pand (en het gebruik van omliggende panden) is omzetting van het gebruik zeer wel mogelijk.

Het perceel heeft een oppervlakte van circa 650 m². Er is derhalve meer dan voldoende ruimte voor uitbreiding van bebouwing aan de achterzijde. In het licht daarvan is het toegekende bebouwingspercentage te beperkend.

Een strook grond aan de achterzijde is ten onrechte buiten het bestemmingvlak getekend. Deze strook grond dient dezelfde bestemming te krijgen als de rest van het perceel.

*Reactie*
*Zoals inspreker zelf aangeeft, heeft het perceel Baronielaan 65 in het vigerende bestemmingsplan Breda-Zuid de bestemming ‘Woongebied’ met een stipaanduiding. Deze stip geeft aan dat er een andere functie is toegestaan. Voor wat betreft dit perceel mag op basis van de aanduiding op zowel de begane grond als de verdieping een kantoor. Het perceel wordt thans ook als zodanig gebruikt. Het bebouwingspercentage mag met binnenplanse vrijstelling 60% bedragen.*

*In het conceptontwerp van het bestemmingsplan Zandberg heeft het perceel, gelet op de feitelijke situatie, de bestemming ‘Kantoor’ gekregen met een bebouwingspercentage van 40%. Gelet op de inspraakreactie, de feitelijke situatie alsmede het vigerende bestemmingsplan is besloten om de bestemming terug te brengen naar ‘Wonen’ met de aanduiding ‘Specifieke vorm van kantoor-2’ met tevens de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ is 1.*

**Dhr. M. Boender**
Door indiener wordt aangegeven dat het pand Zandbergweg 112a niet juist is opgenomen in het conceptontwerp van het bestemmingsplan Zandberg. Hij geeft aan dat hij het perceel achter het pand Zandbergweg 112 heeft gekocht, een bodemsanering heeft uitgevoerd en vervolgens een atelier gebouwd dat zo is geconstrueerd dat het ook altijd een andere bestemming zou kunnen krijgen. Tevens heeft hij het perceel aangekleed met heel veel groen. Destijds heeft hij ook een melding in het kader van de Wet milieubeheer gedaan voor het atelier annex werkplaats (Besluit detailhandel en ambachtsbedrijven).
De indiener verzoekt om het perceel Zandbergweg 112a als bedrijfspand op te nemen.

*Reactie*
*In het bestemmingsplan Breda-Zuid hebben beide percelen de bestemming “Woongebied’. Echter gelet op de inspraakreactie en de daarbij overgelegde correspondentie is besloten om in het ontwerpbestemmingsplan voor het perceel Zandbergweg 112a de bestemming bedrijf op te nemen met de aanduiding ‘atelier’.*

**Wijkraad Zandberg**

Met betrekking tot paragraaf 2.3.3. Verkeer merkt de wijkraad op dat de Johan Willem Frisolaan een doorgaande weg is en niet speciaal voor de wijk Zandberg is.

*Reactie*
*Dit is juist. Een stadsontsluitingsweg, zoals de J.W. Frisolaan, is voor de ontsluiting van verschillende wijken en het doorgaande verkeer door de stad.*

De wijkraad merkt op dat in de toelichting ten onrechte staat dat de wijk is ingericht als 30 km-zone, omdat uitsluitend aan de buitenranden 30 km bebording staat en er verder niets is gedaan aan de inrichting.

*Reactie*
*Het feit dat er aan de buitenranden bebording aanwezig is betekent al dat de wijken zijn ingericht als 30 km/u gebied. Indien de wijkraad van mening is dat deze bebording niet voldoende is kan zij hiervoor een verzoek indienen bij de gemeente om op specifieke punten extra borden te plaatsen. Dit is echter geen aspect dat in een bestemmingsplan wordt geregeld.*

De wijkraad merkt op dat in paragraaf 2.4.1. Wonen wordt opgemerkt dat verborgen plancapaciteit uit bestemming Gemengde doeleinden wordt gehaald, zoals dit ook in andere bestemmingsplannen gebeurt. De wijkraad vraagt zich af welke?

*Reactie*
*Het betreft mogelijkheden binnen de zeer ruime bestemming 'Gemengde doeleinden', die tot op heden niet zijn benut en die, gelet op het huidige beleid van de gemeente Breda ook niet meer wenselijk zijn op de verschillende specifieke locaties. Daar komt bij dat de gemeente Breda thans moet werken conform de landelijk RO-standaarden, zoals het Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008). In deze standaard komt de bestemming 'Gemengde doeleinden' niet meer voor, zodat voor al deze locaties een vertaling heeft plaatsgevonden, waarbij naast de feitelijke situatie, gekeken is naar het huidige beleid en de bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan.*

De wijkraad merkt op dat het terugdringen van onbenutte woningbouwmogelijkheden, haaks staat op het GWI beleid, wat uitgaat van stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De wijkraad vindt dit vreemd.

*Reactie*
*Het kan zijn dat het vanuit het GWI-beleid wenselijk wordt geacht dat er bepaalde type woningen worden gerealiseerd, zoals bijvoorbeeld seniorenwoningen. Echter de ontwikkelingslocaties in het thans nog vigerende bestemmingsplan Breda-Zuid laten woningbouw toe, zonder dat hieraan een bepaalde doelgroep is gekoppeld. Dit laatste is niet wenselijk vanuit het beleid van de gemeente op het gebied van de stedelijke programmering. Gelet hierop worden de niet benutte ontwikkelings-locaties thans wegbestemd. Te meer omdat er voor deze locaties vooralsnog geen concrete bouwplannen zijn. Mochten er in de nabije toekomst concrete plannen zijn voor deze voormalige ontwikkellocaties, dan zal op dat moment worden afgewogen of een dergelijke ontwikkeling wenselijk is en een verbetering oplevert voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.*

De wijkraad merkt met betrekking tot paragraaf 2.4.4 Horeca op dat een afhaalzaak, traiteur in het oude beleid viel onder horeca I. en in het nieuwe beleid onder detailhandel. Daarmee worden de vestigingsmogelijkheden voor dit soort zaken aanzienlijk verruimd. Voor deze zaken gelden ook de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel en dus toename van het afhalen?

*Reactie*
*Als bij een Afhaakzaak/traiteur geen mogelijkheid wordt geboden voor het ter plaatse nuttigen van de gekochte etenswaren, dan vallen deze zaken onder de bestemming detailhandel en mogen zich dus vestigen in een pand met een detailhandelsbestemming. In vergelijking met het oude beleid kan dit inderdaad een toename van dit soort vestigingen betekenen.*

Met betrekking tot paragraaf 2.4.5 Maatschappelijke voorzieningen merkt de wijkraad op dat onder het kopje 'Voortgezet onderwijs en beroepsonderwijs' het Tessenderlandt en De Nassau scholengemeen-schap wordt gemist?

*Reactie*
*Het Tessenderlandt college is niet opgenomen in het plangebied van het bestemmingsplan. De Nassau scholengemeenschap is inderdaad onbedoeld niet opgenomen en in het ontwerpbestemmingsplan alsnog opgenomen in de tekst.*

De wijkraad verzoekt onder het kopje 'Wijkcentrum' een en ander uitgebreider te omschreven.

*Reactie*
*Op dit moment kan nog niet worden ingegaan op eventuele ontwikkelingen rond het wijkcentrum, daar thans nog onderzocht wordt of aansluiting van het wijkcentrum bij de nieuw huisvesting van de naastgelegen school mogelijk is. De huidige omschrijving in de toelichting is thans dan ook voldoende.*

Onder het kopje 'Religie en begraafplaatsen' ontbreekt de Christus Triumfatorkerk in de toelichting?

*Reactie*
*De kerk is inmiddels toegevoegd aan de toelichting. Dit is de kerk op het adres Zandberglaan 31 en heeft de bestemming 'maatschappelijk'.*

In paragraaf 2.4.6 Recreatie ontbreekt onder het kopje 'sportaccommodaties' de zaal bij het gemeenschapshuis.

*Reactie*
*De sport-/gymzaal boven het gemeenschapshuis is toegevoegd aan de opsomming van aanwezige sportaccommodaties.*

Met betrekking tot paragraaf 4.3 'Water' vraagt de wijkraad ten aanzien van het onderwerp 'Hemel- en grondwaterbeleid' zich af wat dit betekent voor Wilhelminavijver en de afvoer van gifstoffen.

*Reactie*
*Onduidelijk is wat met deze opmerking wordt bedoeld in relatie tot deze tekst. Wel kan ten aanzien van de Wilhelminavijver worden opgemerkt dat in het bestemmingsplan geen mogelijkheden voor ontwikkelingen zijn opgenomen rondom deze vijver en er geen gifstoffen worden afgevoerd via de Wilhelminavijver.*

De wijkraad vraagt zich naar aanleiding van de conclusie van de waterparagraaf*:*
*'Omdat onderhavig bestemmingsplan niet direct voorziet in nieuwe ontwikkelingen is een wateronderzoek als onderdeel van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. De invloed van onderhavig bestemmingsplan op het watersysteem is derhalve nihil.'* Zich af hoe zich dit verhoudt met de vervuiling onder de chemische wasserij van Posthumus.

*Reactie*
*Voor wat betreft de chemische wasserij Posthumus kan worden opgemerkt dat in overleg met de gemeente en saneringsplan is opgesteld en wordt uitgevoerd. In paragraaf 4.2 Bodem van de toelichting zal hierover een stuk worden opgenomen.*

De wijkraad merkt op dat figuur 4.5 'Geluidcontouren relevante wegen' de projectie niet klopt. Ze vraagt zich af of de onderliggende kaart verschoven is?

*Reactie*
*Het klopt inderdaad dat op dit kaartje de ondergrond is verschoven. Figuur 4.5 zal worden aangepast.*

Bij figuur 4.6 Externe veiligheidscontouren ontbreekt de Legenda?

*Reactie*
*De legenda ontbreekt inderdaad, deze is alsnog toegevoegd.*

De tekst in paragraaf 6.3 'Financiële haalbaarheid' is foutief er wordt namelijk vermeld dat het om een bestaand dorp gaat.

*Reactie*
*De tekst is inderdaad onjuist en is aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.*

**ILEX B.V. en Van Iersel Luchtman N.V.**
Het pand Wilhelminapark 15 is eigendom van ILEX B.V. en wordt verhuurd als kantoor aan Van Iersel Luchtman N.V.
In het vigerende bestemmingsplan Breda-Zuid heeft het pand de bestemming “Gemengde doeleinden II” en een bebouwingspercentage van 60%. In het conceptontwerp van het bestemmingsplan Zandberg heeft het pand slechts de bestemming “Kantoren” en een bebouwingspercentage van 45%. Hierdoor worden gebruiksmogelijkheden van het pand aangetast. Niet duidelijk is waarom de bestaande bestemming ‘Gemengde doeleinden (II)’ niet gehandhaafd is, temeer daar deze bestemming in het nieuwe plan nog wel voor komt en wel op een manier die volledig vergelijkbaar is met de vigerende bestemming.
Verzocht wordt om rekening te houden met de inspraakreactie.

*Reactie*
*Zoals in de inspraakreactie al wordt aangegeven had het pand in het vigerende bestemmingsplan Breda-Zuid de bestemming ‘Gemengde doeleinden’ met de differentiatie ‘II’. Op basis hiervan mogen functies, zoals publiekverzorgende (ambachtelijke) bedrijven, maatschappelijke-, religieuze-, (para)medische-, sociale-, culturele en woondoeleinden en voor zover het betreft differentiatievlak (II) tevens voor kantoren.*
*Echter in tegenstelling tot hetgeen indiener aangeeft, komt in het bestemmingsplan Zandberg de bestemming ‘Gemengde doeleinden’ niet meer voor. In het verleden maakte de gemeente Breda gebruik van deze ‘vaste’ bestemming. Echter in het kader van de landelijke uniformering van bestemmingsplannen via de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008) is deze bestemming niet meer mogelijk. Wel kan een gemeente de bestemming Gemengd’’opnemen. Dit is echter geen ‘vaste’ bestemming meer, maar elke samenvoeging van twee hoofdbestemmingen. Zo kunnen er per bestemmingsplannen ook meerdere bestemmingen ‘Gemengd’ worden opgenomen. In het conceptontwerp van het bestemmingsplan Zandberg zijn de bestemmingen ‘Gemengd-1’ en ‘Gemengd-2’ opgenomen.*
*Gelet op de inspraakreactie, de feitelijke situatie alsmede het vigerende bestemmingsplan is voor het pand Wilhelminapark 15 in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming ‘Gemengd-1’ opgenomen met als aanduiding ‘Kantoor’. Tevens is het bebouwingspercentage teruggebracht naar 60%.*

**F.B. van den Meiracker**
De 2/1 kap woningen Eerste Muntstraat 3a en 3b zijn in oorsprong symmetrisch. In het recente verleden is door de gemeente een bouwvergunning verleend voor het pand Eerste Muntstraat 3a voor het uitbreiden van de woning door een extra verdieping toe te staan op de aanbouw tot 6 meter hoogte in de erfgrens. Indiener gaat er van uit dat in het conceptontwerp van het bestemmingsplan, gegeven de symmetrische opzet, hetzelfde recht geeft voor de woning Eerste Muntstraat 3b.

De indiener geeft aan dat de hoogtebepalingen bij woningen met platte daken in de praktijk vaak verschillend worden geïnterpreteerd. Indiener verzoekt de mogelijkheid van een dakopbouw als volgt op te nemen. Een dakopbouw dient 3,0 meter (of onder 45 graden) terugliggend van voor- en achtergevel van maximaal 3 meter hoog gerealiseerd te worden.

*Reactie*
*Beide woningen zijn opgenomen in de bestemming ‘Wonen’. De uitbreiding waarvoor vergunning is verleend bij het pand Eerste Muntstraat 3a kan ook op basis van het bestemmingsplan Zandberg worden gerealiseerd bij het pand Eerste Muntstraat 3b.*
*De hoogtebepalingen in het bestemmingsplan Zandberg zijn standaardbepalingen en zijn afdoende voor wat betreft woningen met platte daken.*