



Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Zandberg.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Zandberg, met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2012008001-0401, vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Zandberg vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan Zandberg is opgesteld in het kader van de actualiseringsplicht voor bestemmingsplannen op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard, uitgaande van de bestaande situatie in het gebied en de vigerende bestemmingsplannen. De locaties van de Heilig Hartkerk en het Bakkeleike zijn conserverend opgenomen in het bestemmingsplan. Voor een eventuele ontwikkeling van deze locaties, die niet past in het nieuwe bestemmingsplan Zandberg zal te zijner tijd een afwijkingsbesluit of postzegelbestemmingsplan moeten worden op- en vastgesteld.

Voorts is in het bestemmingsplan rekening gehouden met het (gewijzigde) beleid, zoals onder meer inzake stedelijke herprogrammering.

Beoogd effect van het besluit

Een nieuwe, actuele planologische regeling voor de wijk Zandberg.

Uitvoering van het besluit

Argumenten

1. De huidige bestemmingsplannen voor het plangebied zijn ouder dan de wettelijke termijn van 10 jaar. Een nieuw actueel bestemmingsplan voor de wijk Zandberg is noodzakelijk in het kader van de actualiseringsplicht op basis de Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008.
2. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 maart tot en met 17 april 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding daarvan zijn 19 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn voor, zover deze gerond zijn verklaard, verwerkt in het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Er zijn schriftelijke zienswijzen ingediend door:

- a. A&S bouwmanagement, Chaamseweg 6 te Ulvenhout;
- b. Mw. C. Smeets Architect bna, Zandbergpad 4 ter Breda;
- c. Dhr. S. Rademakers en mw. L van Schijndel, Grazendonkstraat 36 te Breda;
- d. Dhr. R. Zandberg, Grazendonkstraat 28 te Breda;
- e. Dhr. M. Kothuis, Grazendonkstraat 30 te Breda;
- f. Dhr. J. Sloodmans, Grazendonkstraat 38 te Breda;
- g. Dhr. P. Peeters en mw. R. Oomes, Zandbergweg 70 te Breda;
- h. Dhr. J. van 't Hullenaar, Wilhelminasingel 12 te Breda;
- i. M.M.A. Hendriks-Van Loon, Wilhelminasingel 13 te Breda, namens omwonenden;
- j. Luc Vastgoed, Ulvenhoutselaan 79 te Breda;
- k. Holding van Riel B.V., Charles Petitweg 1 te Breda;
- l. Cacatex Beheer B.V., Ginnekenweg 96 te Breda;
- m. Mr. J.J.M. Hertoghs, Ginnekenweg 98 te Breda;
- n. C.T.M. Hellemons, Burgemeester de Manlaan 22 te Breda;
- o. De Voort Advocaten namens mrs T.M. Schraven en J.A. Tiesing;
- p. Rassers Advocaten, namens Orange Brick B.V., Balfortstraat 48 te Breda;



- q. Rischen & Nijhuis, Advocaten namens Posthumus Chemische Reinigen- en Desinfectie B.V.;
- r. Flipse Izeboud Advocaten, Baronielaan 65 te Breda.
- s. P.J. van Noort, Weteringstraat 11 te Breda.

Ontvankelijkheid zienswijzen

Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Behandeling zienswijzen

De zienswijzen zijn hieronder samengevat weergegeven per onderwerp dan wel per pand waarop ze betrekking hebben. Indien bepaalde onderdelen uit een zienswijze niet expliciet worden genoemd, betekent dit niet dat ze niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Tevens is aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond is, alsmede of en hoe de zienswijze verwerkt is in het bestemmingsplan.

Maximale bouwhoogte woningen (indieners a t/m f)

Door de indieners genoemd onder a t/m f is een zienswijze ingediend met betrekking tot de maximale bouwhoogte van (hun) woningen. In het vigerende bestemmingsplan Breda-Zuid is het mogelijk om op een woning van twee verdiepingen (met platdak) een derde verdieping te creëren. Het moet volgens indieners mogelijk blijven om deze panden (met een platdak) uit te breiden al dan niet met een terugliggende dakopbouw met een platdak. In het ontwerpbestemmingsplan 'Zandberg' is dit voor veel woningen (conform de feitelijke situatie) beperkt tot 7 meter. Dit terwijl diverse mensen in de buurt in de afgelopen jaren op soortgelijke woningen een dakopbouw hebben geplaatst. Het is niet duidelijk waarop deze beperking is gebaseerd. Indieners willen de mogelijkheid van een dakopbouw behouden.

Indiener b mist de toevoeging van de begripsbepaling goothoogte uit het 'oude' bestemmingsplan Breda Zuid. Het moet mogelijk blijven om panden met een plat dak uit te breiden met een terugliggende dakopbouw ook met een plat dak. Indiener verzoekt om het begrip 'goothoogte' aan te passen.

Het ontwerpbestemmingsplan mist bij het begrip 'kap' de toevoeging, eventueel met afgeplatte bovenkant.

Reactie

Op basis van de ingediende zienswijzen is in breder verband opnieuw gekeken naar de maximale bouwhoogte van de woningen in het plangebied. Omdat op basis van het bestemmingsplan Breda-Zuid op veel panden nog een kap of dakopbouw mogelijk was, is bezien of vanuit cultuurhistorisch perspectief dan wel ruimtelijke karakteristiek aanleiding is om de maximale bouwhoogte ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Breda-Zuid te beperken.

Dit heeft er toe geleid dat voor veel panden, waaronder die van de indieners van de zienswijzen, de mogelijkheid voor het plaatsen van een dakopbouw mogelijk blijft. Hiertoe is de aanduiding van de bouwhoogte voor deze panden van de verbeelding verwijderd, waardoor de standaard bouw- en goothoogte van respectievelijk 7 en 11 meter toepassing is. Tevens is in de bouwregels de mogelijkheid opgenomen om op een woning met platdak een opbouw te plaatsen, die eveneens voorzien is van een platdak tot een bouwhoogte van 11 meter, mits er sprake is van een terugliggende (boven)laag, gelegen op tenminste 2 meter vanaf de voorgevel.

Het begrip 'Kap', zoals opgenomen in het bestemmingsplan Zandberg, sluit een afgeplatte bovenkant niet uit. Het begrip geeft slechts een minimale en een maximale dakhelling aan. Dit laat onverlet dat de bovenkant afgeplat mag zijn.

De zienswijzen zijn (deels) gegrond; het bestemmingsplan is aangepast.

Zandbergweg 49 (indiener b)

Het pand Zandbergweg 49 is 'ineens' als woning bestemd. Dit is volgens indiener niet mogelijk in het kader van de beleidsplannen van de gemeente Breda, notitie 'Koers gezet'. Het pand heeft altijd de bestemming 'detailhandel' gehad en was feitelijk als kantoorverzamelgebouw in gebruik. In het conceptontwerp stond het pand als 'kantoor' vermeld. Indiener verzoekt het pand weer als 'kantoor' te bestemmen in plaats van 'wonen'.



Reactie

In het vigerende bestemmingsplan heeft het pand 'Zandbergweg 49' de bestemming 'Woongebied' met een aanduiding 'stip' op de plankaart. Volgens de lijst met afwijkende functies mag in het pand Zandbergweg 49 derhalve naast 'wonen' tevens detailhandel. Het pand had, gelet hierop, in het conceptontwerp ten onrechte de bestemming 'Kantoor'.

Voor het pand Zandbergweg 49 is voorts op 26 april 2013 een omgevingsvergunning, kenmerk 20130567, verleend om het pand te mogen verbouwen en gebruiken voor kamerverhuur. Het is gebruikelijk dat, indien er door de gemeente een dergelijke omgevingsvergunning is verleend, deze wordt vertaald in het eerstvolgende (nieuwe) bestemmingsplan. Gelet op het vigerende bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning is aan het pand Zandbergweg 49 in het (ontwerp)bestemmingsplan Zandberg derhalve de bestemming 'wonen' met de aanduiding 'kamerverhuur' toegekend.

Zienswijze b is op dit onderdeel ongegrond.

Wilhelminapark 19 (indieners h en i)

Indieners zijn verontrust ten aanzien van het gebruik van het pand Wilhelminapark 19. Een van hen geeft aan bij aankoop van zijn pand het bestemmingsplan erop te hebben nageslagen om vast te stellen dat de achtertuin zou grenzen aan de bestemming 'kantoor'. Van het bestaan van de sociëteit het Turfschip wist hij af. Er is echter overlast ontstaan na vestiging van een cateraar.

Door de bestemming van het pand te wijzigen naar 'maatschappelijk' zouden ook andere verenigingen zich kunnen vestigen met 'eigen' horecavoorzieningen. Ook wordt het handhaven vanuit de gemeente niet makkelijker, maar juist veel lastiger. In 2008 heeft in dit kader de rechtbank Breda de gemeente in het gelijk gesteld dat op de locatie geen zelfstandige horeca mag plaatsvinden.

Medio 2011 heeft er zich een nieuwe cateraar, K-eet gevestigd hetgeen opnieuw geleid heeft tot illegale horecapraktijken en een nieuw handhavingsverzoek.

De afgelopen jaren hebben zich in de directe omgeving verschillende nieuwe functies gevestigd in bestaande kantoorpanden. De komst van een kinderopvang op Wilhelminapark 17 verdient geen schoonheidsprijs. De vervanging van de kantoren van de kruisvereniging op de hoek van de Wilhelminasingel en de Vijverstraat door zorgappartementen van Amarant heeft eveneens gezorgd voor geluidsoverlast en toenemende onrust in de buurt.

Inmiddels heeft de gemeenteraad op 22 september 2011 een aanvulling op het Horecabeleidsplan vastgesteld. Daarin is bepaald dat een cateraar valt onder lichte bedrijvigheid en geen horeca meer is. In combinatie met de sociëteit, die commercieel exploiteert, zou dit grote consequenties hebben voor de omgeving. De indieners zij daarom tegen elke bestemming die de combinatie cateraar/sociëteit mogelijk maakt.

Indieners wijzen er op dat in het ontwerpbestemmingsplan in de bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 12) onderscheid wordt gemaakt in het gebruik van de begane grond en de verdiepingen. Indieners willen dat conform het vigerende bestemmingsplan de verdiepingen alleen gebruikt mogen worden voor woondoeleinden en kantoren. Het valt hun voorts op dat in de ruime bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 12) expliciet onderwijs, zorg- en (kinder)opvangvoorzieningen worden genoemd. Deze voorzieningen wil men liever niet in het kwetsbare gebied, grenzend aan hun ondiepe achtertuinen. Aan opvang van drugsverslaafden durft men niet eens te denken.

Verder wil men dat in het nieuwe bestemmingsplan samenvoeging van de panden Wilhelminapark 17 en 19 wordt geblokkeerd om ongewenste schaalvergroting tegen te gaan.

De indieners vinden de bestemming 'Kantoor' het best past bij de woonomgeving en de bestaande situatie, met eventueel een aparte aanduiding voor de sociëteit. Zij waren dan ook verheugd dat in het conceptontwerp aan de locatie Wilhelminapark 19 de bestemming 'Kantoor' was gegeven.



Reactie

In het bestemmingsplan Breda-Zuid heeft het pand Wilhelminapark 19 de bestemming 'Gemengde doeleinden'. Op basis van deze bestemming mogen in het pand Wilhelminapark 19 op de begane grond publiekverzorgende (ambachtelijke) bedrijven, maatschappelijke-, religieuze-, (para)medische-, sociale- en culturele en voor zover op de plankaart een differentiatievlak (II) is aangegeven in het gehele pand woondoeleinden en kantoren.

In het pand Wilhelminapark 19 zit op de begane grond een cateraar. Verder zit er in het pand sinds geruime tijd een sociëteit en een kantoor.

In het conceptontwerp van het bestemmingsplan Zandberg had het pand de bestemming 'Kantoor' gekregen. In het ontwerpbestemmingsplan was dit aangepast naar de bestemming 'Maatschappelijk'. Hierbij is echter onvoldoende rekening gehouden met de feitelijke situatie, waarbij er naast de sociëteit tevens een cateraar en een kantoor aanwezig zijn in het pand.

Uit de zienswijzen van omwonenden blijkt dat er overlast wordt ervaren van de sociëteit in combinatie met de cateraar. Indieners geven aan dat de sociëteit commercieel geëxploiteerd wordt, hetgeen op basis van een uitspraak van de rechtbank Breda in een eerdere handavingszaak in 2008 niet is toegestaan. Door omwonenden is in dit verband een nieuw handavingsverzoek ingediend.

In het kader van het bestemmingsplan Zandberg, dient de gemeente te kijken naar hetgeen op basis van het vigerende bestemmingsplan Breda-Zuid ter plaatse was toegelaten, het meest recente gemeentelijk beleid op de diverse terreinen en de feitelijke situatie.

Op basis van het bovenstaande is nogmaals gekeken naar het pand Wilhelminapark 19. Ook heeft er een opname plaatsgevonden door de afdeling Toezicht en Handhaving, om de feitelijke indeling van het pand te verifiëren. Dit heeft er toe geleid dat in het thans voorliggende bestemmingsplan Zandberg het pand Wilhelminapark 19 de bestemming 'Kantoor' heeft gekregen met als aanduiding(en) 'wonen', 'bedrijf' en 'specifieke vorm van maatschappelijk - sociëteit', om de bestaande rechten en de thans aanwezige functies zoveel mogelijk positief te bestemmen, maar om eventuele overlast voor omwonenden te voorkomen. Door voor de sociëteit een specifieke bestemming op te nemen, worden andere maatschappelijke functies, zoals onderwijs en kinderopvang, uitgesloten. Verder blijft zelfstandige horeca in het pand niet toegestaan. Indien er toch sprake is van het commercieel exploiteren van het pand, dan kan hiertegen in het kader van handhaving worden opgetreden. Het handavingsverzoek staat verder los van de vaststelling van het bestemmingsplan.

De zienswijze is deels gegrond, het bestemmingsplan is aangepast.

Roy van Zuidewijnlaan 2-4 (indiener j)

De in het (ontwerp)bestemmingsplan aan het object Roy van Zuidewijnlaan 2-4 te Breda toegekende bestemming van kantoor met de functieaanduiding 'wonen' schiet te kort. Het huidige gebruik op de begane grond van het adres Roy van Zuidewijnlaan 4 is een maatschappelijke functie.

In het huidige bestemmingsplan 'Breda-Zuid' valt deze locatie onder 'Gemengde Doeleinden' waardoor er onder andere een maatschappelijke functie is toegelaten. Daarnaast zijn er (para)medische, sociale, culturele en woondoeleinden toegestaan.

Mede gelet op de verhuurbaarheid van dit kleinschalige object stelt de indiener voor om voor deze de bestemming 'Gemengd 2' aan te houden in het definitieve bestemmingsplan met daarbij een extra functieaanduiding voor (para)medisch.

Reactie

Het object Roy van Zuidewijnlaan 2-4 omvat tevens het panden Ginnekenweg 129-131. Deze panden hadden in het geheel de bestemming 'Gemengde doeleinden'. Gelet op de bestaande rechten, het feitelijk gebruik en de ligging van het object, is conform het verzoek van indieners de bestemming 'Gemengd-2' opgenomen.

De zienswijze is gegrond, het bestemmingsplan is aangepast.



Panden Ginnekenweg 92-94 (indieners k, l en m)

Door de indieners wordt aangegeven dat de in het ontwerpbestemmingsplan Zandberg opgenomen bestemming 'Gemengd-1' wel een verbetering is ten opzichte van het conceptontwerp, maar nog steeds onvoldoende flexibiliteit geeft om de in slechte staat verkerende locatie te kunnen renoveren. De eigenaar geeft aan dat door een moeizame sanering en een probleem met een van de zittende huurders de ontwikkellocatie, zoals deze was opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Breda-Zuid niet is ontwikkeld. Daar kwam de laatste jaren ook nog de heersende economisch crisis bij. Indieners hebben begrip voor het feit dat de gemeente in de huidige tijd een restrictief beleid voert voor wat betreft de kantoor- en huizenmarkt. Dat mag volgens hen echter niet leiden dat investeerders voor deze locatie worden afgeschrikt. Daar komt bij dat er een overschot is aan kantoorruimte, maar dit geldt niet voor kantoren in statige oude panden.

In de behandeling van de inspraakreacties wordt aangegeven dat in het vigerende bestemmingsplan Breda Zuid kantoren ook al niet waren toegestaan. Dit is volgens indieners een misvatting. Vestiging van kantoren (met baliefunctie) behoorde volgens het huidige bestemmingsplan wel degelijk tot de mogelijkheden. In zoverre dreigen verleende rechten niet gerespecteerd te worden. Om verdere verloedering te voorkomen wordt verzocht om op de begane grond naast detailhandel ook publieke ruimten c.q. kantoren met baliefunctie toe te staan; op de etages tot 6 woonunits (appartementen) en in de achtertuinen parkeerplaatsen/garageboxen. Van enige precedentwerking kan geen sprake zijn, omdat de locatie in geen enkel opzicht vergelijkbaar is met andere locaties.

Reactie

In het vigerende bestemmingsplan Breda-Zuid hebben de panden de bestemming 'Gemengde Doeleinden' en zijn de panden Ginnekenweg 92, 94 en 96 gezamenlijk aangewezen als ontwikkellocatie. Op de begane grond mogen op grond van de bestemming publiekverzorgende (ambachtelijke) bedrijven, maatschappelijke-, religieuze-, (para)medische-, sociale-, culturele en woondoeleinden. Op de verdiepingen woondoeleinden. Ter plekke van de ontwikkelingslocatie 1 mogen op de begane grond tevens kantoren met een baliefunctie en dienstverlening. Verder mochten er vanwege de aanduiding ontwikkellocatie maximaal 9 woningen en aan de Ginnekenweg, gerekend over een bouwdiepte van ten hoogste 15 meter, tevens gemengde doeleinden, een goothoogte aan de Komeetstraat ten hoogste 6 meter, goothoogte aan de Ginnekenweg minimaal 6 meter en maximaal 9 meter. Een bebouwingspercentage ten hoogste 75%. Parkeren op eigen terrein en ontsluiting vanaf de Komeetstraat.

Bij het ontwerpbestemmingsplan Zandberg is er, gelet op het gewijzigde gemeentelijk beleid ten aanzien van de woningbouwprogrammering en kantoren, voor gekozen om de ontwikkellocatie in zijn geheel uit het bestemmingsplan te halen. Dat wil zeggen dat alle aan deze ontwikkellocatie gekoppelde mogelijkheden waren weggenomen. Hiertoe behoorde ook de mogelijkheid om op de begane grond kantoren te realiseren. In de bestemmingsomschrijving staat namelijk 'en ter plekke van de ontwikkellocatie 1 tevens voor kantoren met baliefunctie en dienstverlening'. Bij het ontnemen van de ontwikkelmogelijkheid speelde een rol dat de eigenaar sinds oktober 1998 geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheden om de locatie te herontwikkelen.

Op basis van zienswijzen en gesprekken met de indieners is echter duidelijk geworden dat de eigenaar zich wel degelijk heeft ingespannen om tot herontwikkeling van zijn eigendom te komen, maar dat door een moeizame bodemsanering, de (ver)huursituatie en de economische situatie de herontwikkeling tot op heden niet van de grond is gekomen. Door de gemeente is pas in januari 2012 een beschikking ten aanzien van het saneringsverslag afgegeven. Daar er tot op dit moment nog geen investeerders gevonden zijn, er (nog) geen concrete plannen zijn en daarmee de (economische) uitvoerbaarheid niet is aangetoond, is in het thans voorliggende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de locatie Ginnekenweg 92-94. Met dit instrument wordt onder voorwaarden de gevraagde flexibiliteit geboden. Alvorens een wijzigingsplan zal worden vastgesteld zal alsdan door middel van een anterieure overeenkomst onder meer de (economische) uitvoerbaarheid worden zeker gesteld.

De zienswijze is deels gegrond in het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid, 'Wro-zone – wijzigingsgebied 1 (Ginnekenweg 92-94)' opgenomen voor het onder voorwaarden realiseren van maximaal 6 woningen op de verdiepingen al dan niet in combinatie met kantoren en dienstverlening op de begane grond. Als voorwaarden is onder meer opgenomen dat er voldoende parkeren op eigen terrein moet worden gerealiseerd al dan niet in vorm van garageboxen en de ontsluiting van het parkeren op de Komeetstraat dient te worden gerealiseerd.



Baronielaan 16, 18 en 20 (indiener n)

Baronielaan 16

Indiener geeft aan dat het pand een klassiek herenhuis is. Het pand werd tot december 2011 gehuurd door de GGZ Breburg, die het gedeeltelijk als kantoor en als behandelruimten voor patiënten gebruikte. Vanaf december 2011 staat het te huur. Indiener wil graag de mogelijkheid behouden dat de huurder van Baronielaan 18 (Momentum GGZ) op termijn ook Baronielaan 16 huurt. Voorts wil hij dat het pand weer te gebruiken is als woonhuis. Verder geeft hij aan dat er vraag is naar 3 appartementen, een per verdieping. In het bestemmingsplan Breda Zuid had het perceel de bestemming 'wonen'. Graag zou hij gelet op het voorgaande en het feitelijk gebruik graag zien dat het pand de bestemming maatschappelijk en kantoor krijgt voor het gehele pand en tevens de mogelijkheid van maximaal 3 wooneenheden.

Reactie

Het pand Baronielaan 16 heeft in het bestemmingsplan Breda-Zuid de bestemming 'Woongebied' met een aanduiding 'stip' op de plankaart. Op basis van deze aanduiding mag op de begane grond tevens 'maatschappelijke' functies en op de verdieping 'kantoren'. Zoals indiener aangeeft, was het pand tot december 2011 in gebruik bij de GGZ Breburg en kan het gebruik worden aangeduid als 'maatschappelijke dienstverlening' dan wel kantoor. Gelet op de vigerende bestemming, het meest recente gebruik is aan het pand de bestemming 'kantoor' toegekend met een aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – maatschappelijke dienstverlening', zodat eventueel Momentum GGZ ook dit pand kan huren. Voorts is voor het pand de aanduiding 'wonen' met als nadere de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen, zodat het pand ook conform de oorspronkelijke bestemming weer als een woning kan worden gebruikt.

De zienswijze is deels gegrond; het bestemmingsplan is aangepast.

Baronielaan 18

Dit pand is tot november 2012 in gebruik geweest bij GGZ Breburg en vanaf november 2012 in gebruik bij Momentum GGZ. Beide organisaties gebruik(t)en het pand voornamelijk voor het behandelen van patiënten. Gelet op het feitelijk gebruik wil indiener graag voor het gehele pand de bestemming maatschappelijk en kantoor.

Reactie

Het pand Baronielaan 18 heeft in het bestemmingsplan Breda-Zuid de bestemming 'Woongebied' met een aanduiding 'stip' op de plankaart. Op basis van deze aanduiding mag op de begane grond tevens 'maatschappelijke' functies en op de verdieping 'kantoren'. Zoals indiener aangeeft, is het pand in gebruik bij Momentum GGZ en kan het gebruik worden aangeduid als 'maatschappelijke dienstverlening' dan wel kantoor. Gelet op vigerende bestemming, het meest recente gebruik en de uitstraling van het pand is aan het pand de bestemming 'kantoor' toegekend met een aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – maatschappelijke dienstverlening'.

De zienswijze is deels gegrond het bestemmingsplan is aangepast.

Baronielaan 20

Indiener geeft aan dat tot december 2011 het pand werd gehuurd door GGZ Breburg (RIAGG) en werd het gehele pand gebruikt voor het behandelen van patiënten. Vanaf december 2011 staat het pand te huur.

Momenteel is er interesse voor het vestigen van een zorgtehuis voor senioren met een geheugenprobleem. Daarnaast wil indiener de mogelijkheid hebben op het pand op termijn te verhuren aan de huurder van het pand Baronielaan 18 (Momentum GGZ).

Gelet op het bovenstaande en het feitelijk gebruik wil de indiener graag voor het gehele pand de bestemming maatschappelijk en kantoor, waarbij hij graag ziet dat het vestigen van een tehuis voor senioren valt binnen deze bestemming.



Reactie

Het pand Baronielaan 20 heeft in het bestemmingsplan Breda-Zuid de bestemming 'Woongebied', zonder nadere aanduidingen. Zoals indiener aangeeft, was het pand tot december 2011 in gebruik bij de GGZ Breburg en kan het gebruik worden aangeduid als 'maatschappelijke dienstverlening' dan wel kantoor. Indiener geeft voorts aan dat er interesse is om in het pand een zorgtehuis te vestigen voor senioren met een geheugenprobleem. Het principeverzoek hiertoe is in de 'Intake' behandeld en heeft geleid tot een positief advies. Gelet op de uitstraling van het pand en het meest recente gebruik is aan het pand de bestemming 'kantoor' toegekend met een aanduiding 'maatschappelijk', zodat 'het huisvesten van senioren met een geheugenprobleem tot de mogelijkheden behoort, maar tevens Momentum GGZ ook dit pand eventueel kan huren.

De zienswijze is deels gegrond; het bestemmingsplan is aangepast.

Panden Koninginnestraat 104 en 106 (indieners o. en p.)

Indieners geven aan dat bij een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een zorgvuldige belangenafweging moet worden gemaakt. In het ontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie besloten om specifiek voor beide panden, naast de bestemming 'Kantoor' de functiaanduiding 'Wonen' op te nemen met een maximum aantal van 2 woningen. Het pand staat vanwege het faillissement van HEJA Projectontwikkeling B.V. te koop en in het pand zijn vooral particuliere beleggers geïnteresseerd. De panden lenen zich volgens indiener bij uitstek voor luxe appartementen of voor kamerverhuur. Een zorgvuldige belangenafweging leidt er aldus toe dat voor de percelen de functiaanduiding 'Wonen' wordt uitgebreid, zodat er minimaal 4 woningen zijn toegestaan en tevens het verbod op kamerverhuur wordt geschrapt.

Volgens de huidige indeling kunnen van beide panden de boven- en benedenverdiepingen afzonderlijk worden gebruikt. Uit het bouwdoossier blijkt dat in het verleden 2 appartementen (per pand) gevestigd waren. Niets staat er aan in de weg 2 appartementen per pand toe te staan.

Met betrekking tot de kamerverhuur merkt indiener op dat kamerverhuur ter plaatse goed past in de wijk en de stad. Het is voor Breda van belang om voldoende studentenhuisvesting te hebben, volgens indieners is er in 2014 behoefte aan 1.000 eenheden.

Uit het rapport 'Wonen in kantoren' volgt dat er een dringende vraag naar woonruimte is vanuit kwetsbare doelgroepen, zoals studenten, expats, arbeidsmigranten en (her)starters. Ook het beleid van de gemeente, Studenthousing@Breda, staat kamerverhuur in de wijk Zandberg (zie pagina 19) niet in de weg en draagt bij aan een oplossing voor de vraag naar woonruimten van bovengenoemde doelgroepen.

Indieners verzoeken in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan primair minimaal 4 appartementen in gebruik te mogen nemen/te bouwen dan wel subsidiair dat kamerverhuur in de panden mag plaatsvinden.

Reactie

De panden Koninginnestraat 104 en 106 hebben in het bestemmingsplan Breda-Zuid de bestemming 'Woongebied' met een aanduiding 'stip' op de plankaart. Op basis van deze aanduiding mag op zowel de begane grond als op de verdieping van beide panden tevens 'kantoren'.

Uit de laatst verstrekte bouwvergunningen van 1 mei 1986, plannummer 203/1787 en 21 april 2009, plannummer 2009/6366/RB/01, voor respectievelijk het samenvoegen van 2 kantoren tot 1 kantoor en het uitbreiden van een kantoorpand blijkt dat het feitelijk gebruik van de panden Koninginnestraat 104-106 ook is aan te merken als kantoor. Omdat de vigerende bestemming 'Woongebied' is, is in het ontwerpbestemmingsplan Zandberg aan beide panden de bestemming 'Kantoor' gegeven met een aanduiding 'Wonen' met een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', hetgeen is gesteld op 2. Dit biedt de mogelijkheid om beide panden weer te gaan gebruiken als woning. Op basis van het bestemmingsplan Breda Zuid partiële herziening 2005 is woningvermeerdering reeds uitgesloten.

Niet valt in te zien, gelet op het gemeentelijk beleid ten aanzien van de stedelijke programmering, alsmede het bestemmingsplan Breda Zuid partiële herziening 2005, waarom een zorgvuldige belangenafweging er toe zou moeten leiden dat er minimaal 4 woningen in de panden gerealiseerd moeten kunnen worden. Tevens is, in tegenstelling tot wat indiener aangeeft, uit het meest recente bouwdoossier (2009) op te maken, dat beide panden werden gebruikt als kantoorruimte en niet als 2 appartementen per pand.



Voor wat betreft studentenhuysvesting kan worden opgemerkt dat het pand zich hiertoe op dit moment niet leent. Een concreet initiatief om het bestaande feitelijk gebruik om te zetten van kantoor naar kamerverhuur zal in de 'Intake' (moeten) worden besproken. De 'Intake' is een ambtelijke toetsing waarbij zo breed mogelijk en integraal wordt getoetst of een initiatief passend is. Indien de toetsing wordt gevolgd door een positieve beslissing, wordt deze (zo mogelijk nog) meegenomen in het bestemmingsplan. Op dit moment is van een positieve beslissing nog geen sprake, waardoor vertaling in het bestemmingsplan Zandberg thans niet opportuun is.

De zienswijze is ongegrond.

Zonnebloemstraat 3, 5 en 7 (indiener q)

Indiener geeft aan dat in het bestemmingsplan Breda Zuid de percelen Zonnebloemstraat 3, 5 en 7 de bestemming 'woongebied'. Binnen deze bestemming is een aantal locaties waar verdichting met woningbouw mogelijk is.

Op de locatie 4: Zonnebloemstraat-noord mogen ten hoogste 10 eengezinswoningen binnen de aangegeven bouwgrens met een goothoogte van 6 meter. Gestreefd wordt naar het opnemen van een langzaamverkeersroute tussen de Ranonkelstraat en de Zonnebloemstraat en het parkeren moet op eigen terrein worden gerealiseerd.

In de toelichting van het plan staat: '*Als het bedrijf haar activiteiten geheel of gedeeltelijk stopt, komt een locatie vrij die bestemd wordt voor woondoeleinden. Langs de Zonnebloemstraat wordt gedacht aan eengezinswoningen in twee lagen etc.....*'

In het ontwerpbestemmingsplan is de locatie bestemd voor bedrijven in de milieucategorie 1 en 2. Posthumus acht die bestemming niet terecht, onbegrijpelijk en niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van de inspraakreactie van Posthumus werd in de 'Nota behandeling vooroverleg en inspraak conceptontwerp van het bestemmingsplan Zandberg' opgemerkt dat als gevolg van de notitie Koers gezet niet-benutte ontwikkelingslocaties worden 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 paragraaf 2.4.1. Wonen/Beleid van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt als motivering gegeven dat er sprake is van overprogrammering van woningbouw en een kwalitatieve mismatch. Om meer evenwicht te creëren is het regieplan Koers gezet en acties stedelijke herprogrammering vastgesteld. De woonagenda 2011/2014 is opgesteld op basis van het woononderzoek 2010 heeft als kern het beter matchen van vraag en aanbod. Verzilvering@Breda is het actieplan 'wonen, zorg en welzijn voor de periode 2011-2015. Het verscherpt het GWI-beleid door het geplande nieuwbouwprogramma om te buigen naar levensloopgeschikt en verzorgd wonen en door aanpassing in de bestaande voorraad te bewerkstelligen.

Posthumus is van mening dat de conclusies die de raad aan de nota's en beleidsstukken verbindt, namelijk dat de huidige bestemming wonen zou moeten vervallen en dat de percelen de bestemming 'bedrijf' met milieucategorie 1 en 2 dienen te krijgen, een onjuiste lezing is van de bedoelde stukken. De percelen zijn zeer geschikt voor woningbouw, gelet op de ligging midden in een woonwijk, de demografische ontwikkeling maakt dat niet anders. Posthumus bestrijdt dat de bestemming 'wonen' zou leiden tot overprogrammering van de woningbouw en een kwalitatieve mismatch, omdat blijkt nota Koers Gezet (blz. 11) het zou gaan om appartementen, hetgeen hier niet van toepassing is. In de door de gemeente gehanteerde motivering leest indiener de wens van de gemeente om haar sociale woningbouwprogramma veilig te stellen ten opzichte van particuliere initiatieven. Bovendien zijn 10 woningen niet relevant voor het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Posthumus memoreert dat men op 22 juni 2011 bij de gemeente vergunning heeft aangevraagd voor de bouw van een woon-zorgcomplex. Deze vergunning is geweigerd, wegens strijd met het bestemmingsplan, omdat het geen aanvraag voor 10 eengezinswoningen betrof, waarbij de goothoogte van het bestaande woonhuis was gehandhaafd. Het bouwplan was gericht op het behoud van Zonnebloemstraat 5 en 7 voor wat betreft de straatzijde, omdat de gemeente aan deze panden de status van monument had toegekend.

Gezien het getoonde initiatief acht Posthumus het onterecht dat als motivering wordt aangevoerd, dat er geen concreet initiatief is ingediend.



Het ontgaat indiener hoe de voorgenomen invulling van de bestemming van bedrijvigheid volgens milieucategorieën 1 en 2 in overeenstemming zou zijn te brengen met de raadsnotie waarin wordt gevraagd om toegankelijke en kwalitatief goede woon- en zorgvoorzieningen te realiseren voor ouderen en mensen met beperkingen.

De percelen Zonnebloemstraat 3, 5 en 7 liggen midden in een rustige woonwijk. Door de bestemming 'Bedrijf' met als milieucategorieën 1 en 2 en gezien de afstand van tenminste 30 meter is er nauwelijks ruimte voor vestiging van de toegelaten bedrijvigheid. Er is slechts ruimte voor het vestigen van 2 bedrijven van categorie 1: een telecommunicatiebedrijf en een meubelstofleerbedrijf. De toegelaten bedrijfs categorieën zullen nauwkeurig in acht genomen moeten worden, omdat anders te verwachten is dat omwonenden zullen aandringen op handhaving.

Plandeel Zonnebloemstraat 5 was reeds voor de bedrijfsbeëindiging per december 2011 in gebruik als woning en is aan te merken als eengezinswoning en is in het bestemmingsplan Breda Zuid (c.q. de partiële herziening 2005) niet wegbestemd. Derhalve kan plandeel Zonnebloemstraat 5 niet worden aangemerkt als 'onbenutte ontwikkelingslocatie'. Dat het laatste gebruik van het woonhuis een bedrijfswoning zou zijn is feitelijk onjuist.

Indiener geeft aan dat het plangebied thans nog verontreinigd is. De Stichting Bosatex heeft uitgesproken dat de saneringen ter hand zullen worden genomen in het kader van de sloop van de betreffende saneringslocaties c.q. de zich daarboven bevindende opstallen. Het bestemmen van de percelen tot bedrijvigheid met de milieucategorieën 1 en 2 zal er toe leiden dat er geen ontwikkelingen mogelijk zijn en dat de sanering niet ter hand zal worden genomen.

Reactie

In het bestemmingsplan Breda-Zuid hebben de percelen Zonnebloemstraat 3, 5 en 7 de bestemming 'Woongebied' met voor het pand Zonnebloemstraat 7 een 'stip', die op de begane grond een bedrijf toelaat. Voorts zijn de percelen 3, 5 en 7 aangemerkt als ontwikkelingslocatie 4. Hier waren ten hoogste 10 eengezinswoningen toegestaan met een goothoogte van ten hoogste 6 meter. Voorts is aangegeven dat gestreefd wordt naar het opnemen van een langzaamverkeersroute tussen de Ranonkelstraat en de Zonnebloemstraat en dat er parkeren op eigen terrein moet worden gerealiseerd.

Bij het ontwerpbestemmingsplan Zandberg is, gelet op het gewijzigde gemeentelijk beleid ten aanzien van onder meer de woningbouwprogrammering, er voor gekozen om de ontwikkellocatie in zijn geheel uit het bestemmingsplan te halen. Voorts is bij het bestemmen gekeken naar het vigerende bestemmingsplan, de (laatste) feitelijke situatie en het (gemeentelijk) beleid. Dit heeft er toe geleid dat de locatie de bestemming 'Bedrijf' heeft gekregen, omdat er tot december 2011 een chemische wasserij gevestigd was met op Zonnebloemstraat 5 een bedrijfswoning. De milieucategorie 1 en 2 zijn de laagste milieucategorieën, die zijn toegestaan in een woonomgeving. Uiteraard moeten bedrijven die zich er willen vestigen verder voldoen aan de milieuwetgeving.

Op basis van zienswijzen is echter duidelijk geworden dat de eigenaar sinds december 2011 wel tracht te komen tot een herontwikkeling, getuige de aanvraag van 22 juni 2011 voor het ontwikkelen van een woon-zorgcomplex. Voor wat betreft deze locatie speelt een tweetal zaken een belangrijke rol. De verontreiniging van de bodem en benodigde sanering alsmede de monumentale status van de panden Zonnebloemstraat 5 en 7. Om de bodemverontreiniging op te kunnen lossen en de monumentale panden te kunnen behouden, is een herontwikkeling, die past in de woonomgeving wenselijk. Het realiseren van senioren- dan wel zorgwoningen kan hiertoe bijdragen. Om te komen tot een goede ruimtelijke ontwikkeling en daarmee een goede ruimtelijke ordening is het beste instrument om, naast de bestemming 'Bedrijf' met de milieucategorieën 1 en 2, in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Alvorens een wijzigingsplan zal worden vastgesteld, kan door middel van een anterieure overeenkomst de (economische) uitvoerbaarheid van het bouwplan zeker worden gesteld.

De zienswijze is deel gegronnd in het thans voorliggende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid, 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2 (Zonnebloemstraat 3, 5 en 7)' opgenomen voor het onder voorwaarden realiseren van maximaal 10 wooneenheden, waarbij de monumentale status van de panden Zonnebloemstraat 5 en 7 moet worden gerespecteerd. Als voorwaarden is onder meer opgenomen dat de bouwhoogte niet meer dan 10 meter bedraagt en er voldoende parkeren op eigen terrein moet worden gerealiseerd.



Baronielaan 65 (indiener r)

Indiener geeft aan eigenaar te zijn van het pand Baronielaan 65. Hij merkt op dat het perceel een oppervlakte heeft van circa 650 m² en dat er meer dan voldoende ruimte is voor uitbreiding van bebouwing (aan de achterzijde). In dit licht vindt men het toegekende bebouwingspercentage te beperkt.

Voorts merkt indiener op dat een strook grond aan de achterzijde van hun perceel ten onrechte buiten het bestemmingsvlak is getekend. Deze strook grond is eigendom en dient derhalve dezelfde bestemming te krijgen.

Reactie

De strook aan de achterzijde is alsnog aan het bestemmingsvlak toegevoegd. Op basis van het bestemmingsplan Breda-Zuid was met vrijstelling het maximum bebouwingspercentage 60%. Ook in het bestemmingsplan Zandberg is voor het perceel Baronielaan 65 het bebouwingspercentage 60%. Gelet op de ligging van het pand en de perceelsoppervlakte biedt het bebouwingspercentage voldoende mogelijkheden, te meer door het toevoegen van de strook grond. Daarnaast kan nog gewezen worden op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die vergunningsvrij op het achtererf mogelijkheden biedt tot uitbreiding van bestaande panden.

De zienswijze is ongegrond.

Saksen Weimarlaan 9 (indiener s)

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Saksen Weimarlaan 9. Betrokken verwijst naar de eerder ingediende inspraakreactie en geeft aan dat deze een integraal onderdeel is van de zienswijze.

Indiener geeft aan dat in de reactie op de inspraakreactie wordt aangehaald dat op basis van de bouwverordening een binnenplanse vrijstelling zou mogen zijn van 60%, terwijl er nu 80% aanwezig is. Hij geeft aan dat het vreemd is dat geschreven wordt dat 80% altijd legaal is geweest, terwijl het de vrijstelling al met 20% overschrijdt.

Indiener geeft voorts aan dat de inspraakreactie niet juist is geanalyseerd daar er geen zienswijze is ingediend tegen het bebouwingspercentage maar tegen de goot- en nokhoogte in relatie tot de bouwdiepte van het hoofdgebouw. In de inspraakreactie wordt aangegeven dat in het conceptontwerp bestemmingsplan een te hoge goot- en nokhoogte vanaf circa 15 meter achter de voorgevelrooilijn is opgenomen. Verder ontbreken er voorschriften voor een hellingshoek, dakvlakken en de situering van de nok. Met als gevolg aantasting van de omgeving.

Verder is in de inspraakreactie 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.

Indiener stelt voor de bebouwingsvoorschriften overeenkomstig de bestemming "wonen" op te nemen en de aanwezige bebouwing positief te bestemmen.

Indiener merkt verder in zijn zienswijze op dat geen van de aanwezigen bij de commissie Ruimte op de hoogte was dat er ook een doorsnedenprofiel van de eventueel toekomstige bebouwingsontwikkeling bij de inspraakreactie was gevoegd, waardoor er van een inhoudelijke gedachtewisseling geen sprake kon zijn.

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 zijn gevestigd. Het perceel Saksen Weimarlaan 9 is eigendom van Holding A. en A. Oomen B.V. en op het perceel is thans een drukkerij, Oomen Offset gevestigd. Van de eigenaar van het perceel is geen inspraakreactie en/of zienswijze ontvangen. Door de indiener is in de inspraakreactie al aangegeven dat de bestaande bebouwing al 35 jaar aanwezig 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 volgens het bestemmingsplan Breda-Zuid met binnenplanse vrijstelling 60% bedragen. Dit is, in tegenstelling tot hetgeen indiener uit de behandeling van de inspraakreactie heeft opgemaakt, niet gebaseerd op de bouwverordening, maar op het nog vigerende bestemmingsplan Breda-Zuid. Het bestemmingsplan regelt voorts niets over de bouwdiepte van het hoofdgebouw. Het bestaande hoofdgebouw heeft een bouwdiepte van meer dan 40 meter. Het vorenstaande houdt in dat op basis van het nog vigerende bestemmingsplan een grotere bouwdiepte dan 15 meter is toegestaan (en feitelijk aanwezig is) en dat een hoofdgebouw over de volledige bouwdiepte een bouwhoogte mag hebben van 15 meter, op basis van de bouwverordening.

In het (concept)ontwerp van het bestemmingsplan Zandberg heeft het perceel, gelet op de feitelijke situatie, de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Op het perceel is namelijk Offsetdrukkerij Oomen gevestigd. Gelet op de feitelijk aanwezige bebouwing en de bebouwing in de directe omgeving is een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter opgenomen. Het bebouwingspercentage is, eveneens gelet op de feitelijke situatie gesteld op 80%. Het perceel is namelijk voor circa 80% bebouwd en deze bebouwing is altijd legaal geweest, dit blijkt ook uit het feit dat indiener in de inspraakreactie zelf aangeeft dat de huidige bebouwing al 35 jaar aanwezig is. Het verlagen van het bebouwingspercentage zou een deel van de bestaande bebouwing ten onrechte onder het overgangsrecht plaatsen. Ook het opnemen van een andere bouwhoogte na de bouwdiepte van 15 meter zou een inperking betekenen van bestaande rechten van de huidige eigenaar/gebruiker, zonder dat dit vanuit gemeentelijk beleid is te rechtvaardigen. Een dergelijke inperking zou dan een basis kunnen vormen voor een planschadeclaim. Het bij de inspraakreactie door indiener overgelegde doorsnedenprofiel maakt de bouwmogelijkheid op basis van het ontwerpbestemmingsplan Zandberg wel inzichtelijk, maar leidt niet tot een ander inzicht.

De zienswijze is ongegrond.

Ambtshalve wijzigingen

De planregels voor de bestemming 'Waarde – cultuurhistorie' zijn aangepast aan de meest recente inzichten hieromtrent. Tevens is ter bescherming van de cultuurhistorische waarde in deze dubbelstemming op een aantal woningen de goot- en/of bouwhoogte begrensd door middel van bouwaanduidingen.

In verband met de nieuwbouwplannen van basisschool De Zandberg, Zandberglaan 62 is het bouwvlak op het binnenterrein enigszins aangepast.

Voor het pand Tulpenstraat 75 is de functieaanduiding dienstverlening opgenomen, in verband met de daar gevestigde Yogaschool.

Het pand op de hoek Ginnekenweg – Saksen Weimarplein heeft de bestemming 'Gemengd-2', aan het pand is de aanduiding 'Wonen uitgesloten' toegevoegd, omdat het pand feitelijk niet als zodanig wordt gebruikt en pand zich hiertoe ook niet leent. Voorts is in de bestemming 'Gemengd-2' sportvoorzieningen geschrappt, omdat de als zodanig bestemde panden zich hiervoor niet lenen. Tevens zijn in deze bestemming de afwijkende bebouwingspercentages en goot- en bouwhoogte opgenomen.

Afwegingen

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

Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wet ruimtelijke ordening opnieuw aan de vooroverlegpartners voorgelegd, omdat er (ambtshalve) wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Zij kunnen binnen een termijn van 6 weken een reactieve aanwijzing geven, indien zij het niet eens zijn met de wijzigingen.



Na deze termijn van 6 weken wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Financieel

Het bestemmingsplan Zandberg is een overwegend conserverend plan waarmee de feitelijke situatie planologisch wordt verankerd. Daar waar ontwikkelingen worden gefaciliteerd, gebeurt dit via een wijzigingsbevoegdheid. Alvorens een wijzigingsplan zal worden vastgesteld, zal een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarmee de (economische) uitvoerbaarheid wordt zeker gesteld.

Conclusie

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

Communicatie

Communicatie tot nu toe

Het ontwerpbestemmingsplan Zandberg heeft gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd op de website van de gemeente Breda, in het Bredase Bode en de Staatscourant.

Communicatie vanaf nu

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan na 6 weken worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, in de Bredase Bode en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd in het kader van de beroepstermijn. De indieners van zienswijzen krijgen schriftelijk bericht.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.

Bijlagen

Ligt ter inzage:

-Bestemmingsplan Zandberg



De raad van de gemeente Breda;

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

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Om de zienswijzen a t/m n en q (deels) gegrond te verklaren, de zienswijzen o, p, r en s ongegrond te verklaren;
2. tot de volgende wijzigingen in de toelichting:
 - a. in paragraaf 2.5 op basis van de ingediende zienswijzen de wijzigingsbevoegdheden ten aanzien van de percelen Ginnekenweg 92-94 en Zonnebloemstraat 3, 5 en 7 op te nemen;
 - b. in paragraaf 5.3, naar aanleiding van de zienswijzen, aan de toelichting op de bestemming 'Kantoor' de functieaanduidingen 'specifieke vorm van maatschappelijk - maatschappelijke dienstverlening', 'specifieke vorm van maatschappelijk – sociëteit' toe te voegen;
 - c. in paragraaf 5.3, naar aanleiding van de zienswijzen, aan de toelichting op bestemming 'Wonen' de mogelijkheid toe te voegen om woningen met een plat dak uit te breiden met een extra bouwlaag, die eveneens is voorzien van een plat dak, mist deze tenminste 2 meter vanuit de voorgevel terug ligt;
 - d. in paragraaf 5.3 aan de toelichting op de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuur historie' toe te voegen dat deze dubbelbestemming soms leidt tot afwijkingen van de standaard goot- en bouwhoogte ten aanzien van woningen.
3. tot de volgende wijzigingen in de planregels:
 - a. aan artikel 1 'Begrippen', twee nieuwe leden toe te voegen luidende:

'1.70 Maatschappelijke dienstverlening

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het al dan niet bedrijfsmatig verlenen van diensten op het maatschappelijke vlak, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals welzijnswerk, dagbehandeling en medische consults.'

'1.89 Sociëteit

besloten genootschap of vereniging tot bevordering van de gezelligheid.'

onder vernummering van de overige leden van artikel 1.

- b. in artikel 3.1 onder f. na het woordje 'is' het woord 'uitsluitend' toe te voegen;
- c. op basis van het horecabeleid in artikel 7.1 onder h. de zinsnede 'ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1' te schrappen, omdat het recente horecabeleid nieuwvestiging van 'horeca 1 bedrijven' langs de Ginnekenweg tot aan de zuidelijke rondweg toestaat.
- d. artikel 8.1 lid e 'sportvoorzieningen' te schrappen, onder vernummering van de overige leden van artikel 8.1.
- e. aan artikel 8.1 na f. (thans e.) een nieuw lid f. toe te voegen luidende:
'f. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is wonen niet toegestaan,'
onder vernummering van de overige leden van artikel 8.1.
- f. aan artikel 8.2.1 'Algemeen' na de woorden 'worden bebouwd' de zinsnede 'tenzij op de verbeelding de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%) is opgenomen, in dat geval mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan aangegeven.' toe te voegen.
- g. aan artikel 8.2.2. 'Gebouwen' onder b. na de woorden '12 meter' de zinsnede 'tenzij op de verbeelding de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is opgenomen; in dat geval mogen goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven.' toe te voegen.
- h. artikel 10.2.2 lid c. te schrappen, omdat dit een doublure is met artikel 10.2.1, een en ander onder vernummering van de overige leden.



- i. aan artikel 11.1 een nieuw lid b. toe te voegen luidende:
'b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' zijn op de begane grond tevens bedrijven van de milieucategorie 1 en 2 toegestaan, die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 bij de planregels;' onder vernummering van de overige leden van artikel 11.1.
- j. in artikel 11.1 lid c (thans lid d) de woorden 'op de begane grond' te schrappen;
- k. aan artikel 11.1 nieuwe leden e. en f. toe te voegen luidende:

'e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – maatschappelijke dienstverlening' tevens maatschappelijke dienstverlening;

'f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – sociëteit' tevens een sociëteit.'

onder vernummering van de overige leden van artikel 11.1.

- l. aan artikel 17.2.2 Hoofdgebouwen een nieuw lid b toe te voegen, luidende:
'b. Bij een woning met een platdak mag de bouwhoogte 11 meter bedragen, mits de bovenste bouwlaag ten opzichte van de voorgevel tenminste 2 meter terug ligt;'
- m. artikel 20 'Waarde – Cultuurhistorie', in verband met de meest recente inzichten, opnieuw te redigeren, waardoor artikel 20 als volgt luidt:

'Artikel 20 Waarde – Cultuurhistorie

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

20.2 Bouwregels

In afwijking van de regels opgenomen bij de andere bestemmingen (basisbestemmingen) geldt voor het bouwen van bouwwerken dat het vergroten en/of veranderen van de bestaande bebouwing niet is toegestaan.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning, nadat advies is ingewonnen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, afwijken van het bepaalde in artikel 20.2 teneinde de bestaande bebouwing te vergroten en/of te veranderen, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het pand of object gelet op:

- a. *bouwmassa naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen;*
- b. *bouwkundige kenmerken, zoals dakvorm, nokrichting, dakhelling en gevelindeling;*
- c. *deze verandering of vergroting in overeenstemming is met de regels opgenomen in de basisbestemming.*

20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. *Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders binnen de bestemde of nader aangeduide gebieden de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:*
 - 1. *het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 1 meter;*
 - 2. *Het ophogen van de bodem.*
 - 3. *Het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, (onderhouds)paden, dan wel het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen meer dan 20 m².*
 - 4. *Het vellen of rooien van beplanting of bomen, houtsingels, boomgroepen, struwelen alsmede het verwijderen van landschapselementen.*
 - 5. *Het beplanten van gronden met (opgaande) beplanting of bomen alsmede het aanleggen en/of aanplanten van landschapselementen.*



- b. *Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a is slechts toelaatbaar, indien door die werken en/of werkzaamheden de cultuurhistorische waarden op deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen, tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd dan wel de in geval van de aanwezigheid van boven- of ondergrondse leidingen de betreffende leidingbeheerder een positief advies heeft afgegeven.*
- c. *Het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden van geringe omvang en uit planologisch oogpunt van ondergeschikt belang, gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden of de instandhouding, waaronder normale beheerswerk-zaamheden.*

20.5 Omgevingsvergunning tot sloop

- a. *Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' geheel of gedeeltelijk te slopen.*
 - b. *Over een dergelijke vergunning wordt niet eerder beslist dan, nadat advies is ingewonnen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.'*
4. In de bijlage bij de planregels, als gevolg van de zienswijzenbehandeling, aan de Staat van bedrijfsactiviteiten toe te voegen:

		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste Afstand	CAT
	LOGIES-, MAALTIJDEN- en DRANKENVERSTREKKING						
562	cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2

5. tot de volgende wijzigingen op de verbeelding:
- a. in de bestemming 'Wonen' buiten de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' de opgenomen aanduidingen 'maximum goot- en bouwhoogte' dan wel 'maximum bouwhoogte (m)' te verwijderen, voor zover de standaard goot- en bouwhoogte van toepassing kan zijn;
 - b. voor het pand Wilhelminapark 19 de bestemming te veranderen in 'Kantoor' met als functieaanduidingen 'wonen', 'bedrijf' en 'specifieke vorm van maatschappelijk – sociëteit';
 - c. voor de panden Ginnekenweg 92 en 94 de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' op te nemen;
 - d. voor het pand Baronielaan 16 de functieaanduiding 'maatschappelijk' te wijzigen in 'specifieke vorm van maatschappelijk – maatschappelijke dienstverlening' en de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toe te voegen met de waarde '1', zodat het pand eventueel weer als woning kan worden gebruikt;
 - e. voor het pand Baronielaan 18 de functieaanduiding 'maatschappelijk' te wijzigen in 'specifieke vorm van maatschappelijk – maatschappelijke dienstverlening';
 - f. voor het pand Baronielaan 20 de functieaanduiding 'maatschappelijk' toe te voegen;
 - g. voor de panden Zonnebloemstraat 3-5-7 de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' op te nemen;
 - h. voor de strook grond achter het pand Baronielaan 65, die in eigendom is van de eigenaar van het pand Baronielaan 65 de bestemming te wijzigen van 'Verkeer' naar 'Wonen';
 - i. het bouwvlak van de basisschool De Zandberg, Zandberglaan 62 voor zover het betreft het binnenterrein aan te passen;
 - j. voor het pand Tulpenstraat 75 de functieaanduiding 'dienstverlening' op te nemen;
 - k. aan de panden op de hoek van de Ginnekenweg en het Saksen Weimarplein de aanduiding 'wonen uitgesloten' toe te voegen;
 - l. ter bescherming van de cultuurhistorische waarde in de dubbelstemming 'Waarde – Cultuurhistorie' door middel van bouwaanduidingen de goot- en/of bouwhoogte van woningen te begrenzen.



6. het bestemmingsplan Zandberg met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2012008001-0401, met inachtneming van het gestelde onder 2 t/m 5, vast te stellen.
7. voor het bestemmingsplan Zandberg geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 20 juni 2013

, voorzitter.

griffier.

Zoeken

[Zoek in algemene info](#)[Zoek in uitspraken](#)[Zoek in adviezen](#)ZOEK [OVER DE RAAD VAN STATE](#) [ONZE WERKWIJZE](#) [ADVIEZEN](#) [UITSPRAKEN](#) [AGENDA](#) [PERS](#) [WERKEN BIJ](#)U BEVINDT ZICH HIER: [Home](#) [...](#) [Zoeken in uitspraken](#) [Uitspraak 201308782/1/R3](#) [Print deze pagina](#)  [E-mail deze pagina](#)[Terug naar resultaten](#)**Uitspraak 201308782/1/R3**

DATUM VAN UITSpraak	woensdag 9 juli 2014
TEGEN	de raad van de gemeente Breda
PROCEDURESOORT	Eerste aanleg - enkelvoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Noord-Brabant

201308782/1/R3.
Datum uitspraak: 9 juli 2014

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellante], gevestigd te Bavel, gemeente Breda,

en

de raad van de gemeente Breda,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 20 juni 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Zandberg" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellante] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellante] heeft een nader stuk ingediend.

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

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 21 mei 2014, waar [appellante], vertegenwoordigd door [gemachtigde], mr. N.T. ter Haar Romeny, mr. S. Nooteboom en mr. N.M.H. van Ek, advocaten te Rotterdam, en de raad, vertegenwoordigd door drs. J.A.F. Koning en ing. J.C.M. van den Aker, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.
2. [appellante], die eigenaar is van de percelen [locaties A, B en C] in Breda, kan zich niet met het plan verenigen, voor zover aan deze percelen niet de bestemming "Wonen" is toegekend. Hiertoe betoogt zij dat zij erop mocht vertrouwen dat aan deze percelen, in overeenstemming met het voorheen geldende bestemmingsplan "Breda-Zuid", een woonbestemming zou worden toegekend. [appellante] betoogt voorts dat zij verscheidene bouwplannen heeft ontwikkeld voor de bouw van 10 respectievelijk 14 woningen op haar percelen en dat het plan, na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, ten onrechte slechts 10 woningen ter plaatse toestaat.
- 2.1. De raad stelt dat in het voorheen geldende bestemmingsplan de percelen [locaties A, B en C] waren bestemd als "Woongebied" en aangeduid als ontwikkellocatie en dat ter plaatse maximaal 10 eengezinswoningen waren toegestaan. De raad stelt dat van deze ontwikkellocatie geen gebruik is gemaakt en dat tot eind december 2011 op de percelen [locaties B en C] een bedrijf, te weten een chemische wasserij van [appellante], was gevestigd. Gelet hierop en in aanmerking genomen dat de bodem eerst dient te worden gesaneerd, voordat ter plaatse van de percelen kan worden overgegaan tot woningbouw alsmede in aanmerking genomen het gewijzigde gemeentelijke beleid over woningbouw, is in het plan aan deze percelen de bestemming "Bedrijf" toegekend en eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid de bouw van 10 wooneenheden toegestaan, aldus de raad. Voorts wijst de raad erop dat de gebouwen op de percelen [locaties B en C] bij besluit van 22 februari 2011 zijn aangewezen als monument en dat bij een eventuele herontwikkeling ter plaatse de monumentale status van deze gebouwen dient te worden gerespecteerd.

2.2. In het voorheen geldende bestemmingsplan "Breda-Zuid" uit 1998 was aan de percelen [locaties A, B en C] de bestemming "Woongebied" toegekend. Binnen deze bestemming was op een aantal op de plankaart weergegeven locaties aanvullende woningbouw toegestaan.

Ingevolge artikel 6 van de voorschriften van dat plan, gelezen in samenhang met de plankaart, waren de percelen [locaties A, B en C] aangeduid als "locatie 4, Zonnebloemstraat-noord", waarvoor de volgende voorwaarden voor aanvullende woningbouw waren opgenomen:

- de locatie is bestemd voor ten hoogste 10 eengezinswoningen;
- situering: in de op de plankaart weergegeven bouwgrems;
- goothoogte: ten hoogste 6 m;
- gestreefd moet worden naar het opnemen van een langzaam verkeersroute tussen de Ranonkelstraat en de Zonnebloemstraat;
- het parkeren moet op eigen terrein worden gerealiseerd.

2.3. In het voorliggende plan is aan de percelen [locaties A, B en C] de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 2" toegekend.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, van de planregels zijn de voor "Bedrijf" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 bij de planregels;
- b. bestaande bedrijven;
- d. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" maximaal 1 bedrijfswoning al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Ingevolge artikel 26, lid 26.3, is het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de algemene procedureregels als in artikel 29 bepaald, bevoegd het plan te wijzigen binnen het aangegeven "Wro-zone - wijzigingsgebied 2" door de bestemming "Bedrijf" te wijzigen in de bestemming "Wonen" met dien verstande dat:

- a. maximaal 10 wooneenheden worden gerealiseerd;
- b. de monumentale panden op de percelen [locaties B en C] voldoende worden beschermd;
- c. de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen;
- d. er voldoende parkeergelegenheid wordt gecreëerd op eigen terrein;
- e. de ontsluiting van het parkeren plaatsvindt via de Ranonkelstraat;
- f. bij de herontwikkeling overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
- g. in het wijzigingsplan wordt opgenomen dat, alvorens een omgevingsvergunning wordt verstrekt, een advies moet worden ingewonnen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit;
- h. voor wat betreft de binnenwaarden van geluidsgevoelige ruimten, moet worden voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder en het Bouwbesluit.

2.4. Het terzake relevante beleid is opgenomen in de "Stedelijke programmering 2020, Koers gezet", vastgesteld door de raad op 16 december 2010. Hierin staat dat, waar in de "Structuurvisie" uit 2007 werd uitgegaan van een groeiscenario voor wonen, recente prognoses van de demografische ontwikkeling een ander beeld van de groei van Breda laten zien. De bevolkingsgroei in Breda zal afnemen en eind 2040 zal een bevolkingskrimp aan de orde zijn. Dit heeft gevolgen voor de ruimtelijke ontwikkelingen. De Stedelijke Programmering vermeldt voorts dat er sprake is van overprogrammering van woningbouw tot 2020. Ingrijpen in het kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogramma is nodig om te voorkomen dat de woningmarkt verder verstoord raakt. Hiertoe dienen bouwinitiatieven opnieuw te worden bezien, zo vermeldt de Stedelijke Programmering.

2.5. Uit de planregels volgt dat aan de percelen [locaties A, B en C] de bestemming "Bedrijf" is toegekend en dat eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid een woonbestemming kan worden toegekend. In het voorheen geldende bestemmingsplan was aan de percelen bij recht een woonbestemming toegekend. Voor zover [appellante] betoogt dat de raad in het vastgestelde plan ten onrechte heeft voorzien in een beperking van de woonbestemming en de toegestane woningbouw ter plaatse, wordt als volgt overwogen.

De raad stelt zich in de plantoelichting op het standpunt dat ervoor is gekozen om in het plan aan de percelen [locaties A, B en C] de bestemming "Bedrijf" toe te kennen en er slechts na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid en onder strikte voorwaarden woningbouw toe te staan, enerzijds omdat sanering van de verontreinigde bodem ter plaatse noodzakelijk is voordat kan worden overgegaan tot herontwikkeling van de percelen en anderzijds om aldus de monumentale waarden van de panden op de percelen [locaties B en C] te waarborgen. Voorts stelt de raad zich in de plantoelichting, onder verwijzing naar het terzake relevante beleid en gelet op de daarin vermelde overprogrammering van de woningbouw, op het standpunt dat in het plan ernaar wordt gestreefd om verborgen plancapaciteit voor woningbouw terug te dringen. Hiertoe wordt in het plan woningbouw niet meer rechtstreeks toegestaan op de bestemmingen waar in het voorheen geldende bestemmingsplan het realiseren van woningen mogelijk was. Volgens de plantoelichting wordt er voorts naar gestreefd om onbenutte woningbouw mogelijkheden terug te dringen, voor zover ten tijde van de terinzagelegging van het plan geen concreet bouwinitiatief voorlag. De niet benutte bouw mogelijkheden voor de percelen, die in het voorheen geldende bestemmingsplan als ontwikkellocatie waren aangeduid, zijn uit het nieuwe plan gehaald. De raad stelt dat bij het indienen van een initiatief om woningbouw te realiseren steeds zal moeten worden gemotiveerd waarom de beoogde woningbouw passend is binnen de kaders van het terzake geldende beleid voor woningbouw in Breda. De Afdeling acht dit standpunt van de raad niet onredelijk. Overigens is ter zitting gebleken dat de raad aan het aspect van woningbouw programmering inmiddels een minder zwaar gewicht toekent dan ten tijde van de planvaststelling.

Over het betoog van [appellante] dat zij verscheidene bouwinitiatieven voor de bouw van 10 respectievelijk 14 woningen op haar percelen heeft ontwikkeld en daartoe een bouwaanvraag heeft ingediend, overweegt de Afdeling dat ter zitting vast is komen te staan dat ten tijde van de planvaststelling geen concreet bouwplan voorlag. Weliswaar heeft [appellante] bij brief van 22 juni 2011 een vergunningaanvraag voor het oprichten van

een woon-/zorgcomplex op de percelen [locaties A, B en C] ingediend, maar deze is, nadat haar van gemeentezijde was medegedeeld dat het bouwplan niet aan het op dat moment geldende bestemmingsplan voldeed, ingetrokken.

Voor zover [appellante] betoogt dat zij door het plan in haar bouwmogelijkheden wordt beperkt, nu op haar percelen na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ten onrechte slechts 10 in plaats van de door haar gewenste 14 wooneenheden zijn toegestaan, overweegt de Afdeling dat in het voorheen geldende plan ter plaatse eveneens maximaal 10 wooneenheden waren toegestaan. Nu ten tijde van de planvaststelling geen concreet bouwplan voorlag voor de bouw van 14 wooneenheden, heeft de raad in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien om ter plaatse meer dan 10 wooneenheden toe te staan.

In hetgeen [appellante] heeft aangevoerd bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid in het plan heeft kunnen vastleggen dat aan de percelen [locaties A, B en C] eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid de bestemming "Wonen" wordt toegekend, met dien verstande dat ter plaatse maximaal 10 wooneenheden zijn toegestaan.

Het betoog faalt.

3. [appellante] betoogt dat het plan het feitelijke gebruik van de bestemming "Bedrijf" op de percelen [locaties A, B en C] onmogelijk maakt. Hiertoe voert zij aan dat er op haar percelen, gelet op de afstand tot omliggende woningen, nauwelijks tot geen ruimte bestaat voor de vestiging van de toegelaten bedrijven.

3.1. De raad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan aangesloten bij de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 2009. De raad stelt zich op het standpunt dat in het plan op de percelen [locaties A, B en C] bedrijven zijn toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2, als genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 bij de planregels, omdat de percelen in een bestaande woonwijk liggen en omdat bedrijven uit deze milieucategorieën de laagste milieubelasting voor de omgeving kennen.

3.2. De Afdeling stelt vast dat de percelen [locaties A, B en C] in een bestaande woonwijk liggen. Gelet hierop heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat voor deze percelen slechts lichte bedrijvigheid is toegestaan en in het plan vastgelegd dat op de percelen [locaties A, B en C] bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegelaten. De raad heeft hierbij als uitgangspunt genomen dat de te vestigen bedrijven zo min mogelijk overlast mogen opleveren voor het omliggende woongebied. De Afdeling acht dit standpunt niet onredelijk. Voorts wijst de Afdeling erop dat de totale oppervlakte van de percelen [locaties A, B en C] ongeveer 1350 m² beslaat. Gelet op deze omvang, alsmede in aanmerking genomen dat de percelen volgens het plan voor maximaal 85% mogen worden bebouwd, overweegt de Afdeling dat ter plaatse voldoende ruimte bestaat voor de vestiging van verscheidene bedrijven uit de toegelaten milieucategorieën. Overigens wijst de Afdeling erop dat de raad in artikel 3, lid 3.4, van de planregels heeft opgenomen dat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, van de planregels. Onder de daarin gestelde voorwaarden kan met toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid ter plaatse een bedrijfsactiviteit worden toegelaten die niet in bijlage 1 bij de planregels is vermeld of een bedrijf in een hogere milieucategorie worden toegestaan dan in die bijlage wordt vermeld.

Gelet op het voorgaande bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het plan het feitelijke gebruik van de bestemming "Bedrijf" op de percelen [locaties A, B en C] onmogelijk maakt of dat ter plaatse nauwelijks tot geen ruimte bestaat voor de vestiging van de toegelaten bedrijven.

Het betoog faalt.

4. Gelet op het voorgaande is het beroep ongegrond.

5. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. F.C.M.A. Michiels, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R.S.D. Ramrattansing, ambtenaar van staat.

w.g. Michiels w.g. Ramrattansing
lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 9 juli 2014

408.

[Terug naar resultaten](#)