Gemeente Breda

Raadsvoorstel **Registratienr: [41121]**

Agendapuntnummer: 3 Aantal bijlagen: -1-

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Waterdonken - Waterakkers, herziening Waterdonken.

Voorgesteld besluit
1. De tegen het plan naar voren gebrachte zienswijze ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Waterdonken – Waterakkers, herziening Waterdonken ongewijzigd vast te stellen.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding
Vanwege de economische situatie in Nederland is er ook een stagnatie van de woningmarkt opgetreden. In een paar jaar tijd is de woningmarkt veranderd van een aanbodmarkt in een kopersmarkt, de koper "bepaalt" de prijs en de kwaliteit. Het is dan ook van belang om de woningbouwplannen zoveel mogelijk aan te passen aan de huidige vraag en dit vormt (dan ook) de aanleiding voor herziening van het bestemmingsplan "Waterdonken - Waterakkers" uit 2008.

Het plan Waterdonken - Waterakkers, herziening Waterdonken, waarvan het plangebied aan de oostzijde grenst aan de Waterakkers en aan de westzijde aan de Lange Weide, voorziet in een ander type woningen met een andersoortige ontsluiting dan in het oorspronkelijke bestemmingsplan was voorzien. De woningen die georiënteerd zijn op de Waterakkers zijn inmiddels al gerealiseerd en in het noorden van het plangebied zijn al twee blokken woningen gerealiseerd met parkeren onder de woningen. Deze manier van bouwen is echter kostbaar en maakt de woning moeilijk tot niet afzetbaar op de markt. In de markt heeft door de crisis een verschuiving plaatsgevonden, waarbij kopers meer voor traditionele woonvormen (huis met tuin op maaiveld) kiezen dan voor bijzondere woonvormen (parkeren onder de woningen). Daarnaast dient te worden voorzien in extra bezoekersparkeren in de openbare ruimte. Het onderhavige plan Waterdonken – Waterakkers, herziening Waterdonken voorziet hierin.

Het ontwerp van het plan heeft inmiddels ter inzage gelegen zodat nu kan worden besloten o ver de vatstelling hiervan.

Beoogd effect van het besluit
Het verkrijgen van een planologische regeling op basis waarvan de gewijzigde plannen kunnen worden gerealiseerd.

Uitvoering van het besluit
Na vaststelling van het besluit zal het vaststellingsbesluit en het bijbehorende bestemmingsplan Waterdonken – Waterakkers, herziening Waterdonken in het kader van de beroepsprocedure ter inzage worden gelegd.

Argumenten
Het ontwerp van het bestemmingsplan Waterdonken – Waterakkers, herziening Waterdonken heeft van 2 mei 2013 tot en met 12 juni 2013 voor eenieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan zijn binnen deze termijn zienswijzen naar voren gebracht door:
1. C.J.L. van der Walle, Lange Weide 205 te Breda
2. J.A. van Dinteren, Lange Weide 209 te Breda
3. G.P.M. van Dijnsen, lange Weide 183 te Breda
4. E.J.M.M. Feskens, Lange Weide 180 te Breda
5. A.J.A. van Dijk, Lange Weide 193 te Breda
6. H. Lotterman en J. Wirken, Lange Weide 140 te Breda
7. T. Rozendal en P.F.M. Ramakers, lange Weide 212 te Breda
8. A.M. Eckhardt, Lange Weide 236 te Breda

9. J. Ketelaars, Lange Weide 222 te Breda
10. D.J.H. Klein, lange Weide 158 te Breda
11. E.M. Goos, Lange Weide 216 te Breda
12. Achmea Rechtsbijstand namens R. Vermeulen en I.P.L. van Poppel, lange Weide 142 te Breda
13. P. Liesker, Lange Weide 214 te Breda.

Het merendeel van de ingediende zienswijzen is tijdig ingekomen en zijn derhalve ontvankelijk. De zienswijze genoemd onder punt 13 is echter pas na het sluiten van de terinzagetermijn ingekomen (verzonden 13 juni – ontvangen op 14 juni 2013) en is dus niet ontvankelijk en zal verder buiten behandeling blijven. De zienswijzen zullen hierna kort worden samengevat en van een beoordeling worden voorzien waarna de conclusie omtrent de zienswijze zal worden getrokken. Mochten niet alle zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen wordt opgemerkt dat deze in de totale beoordeling wel zijn meegewogen. Daar waar zienswijzen vrijwel gelijkluidend zijn, zijn deze samengevoegd.

1. **C.J.L. van der Walle**

Inhoud zienswijze
In het oorspronkelijke bestemmingsplan is de ambitie voor de Oostdonk omschreven dat de openbare ruimte er op is gericht het landschap zo optimaal mogelijk te ervaren. De woningen en infrastructuur maken deel uit van dit landschap en nagenoeg alle parkeervoorzieningen zijn uit het zicht gesitueerd en is de hoeveelheid verhard oppervlak beperkt tot een minimum.
Met name het loslaten van het autoluwe karakter van dit deel van de wijk en het verlies van de beloofde zichtlijnen door de voorziene hagen zijn de kernpunten van het bezwaar. Het onderpandig parkeren is logelaten alsmede de parkeernormering (nu slechts 1,5 per woning). Dit laatste zal een gebrek aan parkeerplaatsen ontstaan net als in Waterdonken West.

Beoordeling
De nieuwe bouwblokken zijn even groot als in de oude situatie, waardoor de maatvoering van de openbare ruimte niet is veranderd en royaal van karakter blijft. Deze openbare ruimte wordt zoveel mogelijk landschappelijk ingericht, aansluitend op de grootschalige waterplas van de Waterakkers. De wijziging in het bestemmingsplan betreft het faciliteren van het parkeren op maaiveldniveau in de achtertuin in plaats van onder de bebouwing (begane grond) zoals oorspronkelijk de bedoeling was. Hierdoor verliest de wijk niet haar autoluwe karakter en blijft het landschap optimaal te ervaren. De wijziging zal leiden tot het toevoegen van iets meer verharding, omdat de wegen breder worden ten behoeve van het inrijden van en naar de parkeervoorziening in de achtertuin. Echter de open en groene ruimte tussen de bouwblokken (minimaal circa 8 meter tot maximaal circa 15 meter) blijft overheersen en de landschappelijke uitstraling bepalen.
De hagen, die zijn geïntroduceerd om de auto's visueel uit het zicht te houden vanuit de woningen, zijn gelegen in oost-west richting. De doorzichten in de wijk zijn eveneens oost-west gericht, parallel aan de hagen. Er valt daarom te verwachten dat de hagen de zichtlijnen niet zullen blokkeren en het groene karakter van de ruimte tussen de woningen in positieve zin zullen versterken.
In de herontwikkeling worden voor 6 woningen 10 parkeerplaatsen gerealiseerd in de achtertuin bij de woningen. Met 3 aanvullende parkeerplaatsen voor bewoners en\of bezoekers in de openbare ruimte komen we op 2,16 parkeerplaatsen per woning, daar waar de gemeentelijke parkeernorm 1,8 per woning is. De 3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte, komen aan de korte zijde van de bouwblokken daar waar eerst de toegang naar de gebouwde parkeervoorziening bedoeld was. De open ruimte wordt derhalve zo weinig mogelijk geweld aan gedaan, de vrije doorzichten tussen de bouwblokken blijven gerespecteerd.

Conclusie
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2. **J.A. van Dinteren**

Inhoud zienswijzen
a.
Heeft bezwaar tegen dit plan omdat er te veel wordt afgeweken van de bestaande woonstructuren. In het nieuwe plan zal door de noodzakelijke parkeervoorzieningen worden afgeweken van de gedachte van autoluw parkeren. De voorgestelde haagjes teneinde het zicht op de geparkeerde auto's te beperken, zal het open karakter nog meer beperken. Bovendien maakt het nieuwe plan de aanleg van extra parkeerplaatsen noodzakelijk mede ook vanwege een verwacht tekort aan parkeren voor toekomstige bezoekers. Diot laatste is niet aangetoond middels een onderzoek. Appellant heeft dan ook bezwaar tegen de toename van het huidige aantal beschikbare parkeerplaatsen.
b.
Het tweede bezwaar betreft de beleving van het gebied door appellant. Door het creëren van parkeerplaatsen zal een lint van auto's ontstaan langs de Lange Weide waardoor de verbinding met het groen verloren zal gaan. Dit is niet conform de uitgangspunten van het oorspronkelijke plan.
c.
Het onderhavige planherziening houdt volgens appellant geen rekening met de demografische impact hiervan. Het is altijd de bedoeling geweest van het plan een diversiteit aan leeftijden en gezinssamenstellingen te bewerkstelligen. Door nu goedkopere woningen aan te bieden die voor het merendeel in trek zijn bij jonge gezinnen waardoor de samenstelling in de wijk eenzijdig zal worden.

Beoordeling
a.
De wijziging in het bestemmingsplan betreft het faciliteren van het parkeren op maaiveldniveau in de achtertuin in plaats van onder de bebouwing (begane grond) zoals oorspronkelijk de bedoeling was. Door de wijziging van het bestemmingsplan wordt in principe niet afgeweken van de oorspronkelijke uitgangspunten van een autoluwe woonwijk. Er wordt nog steeds gestreefd naar het zo weinig mogelijk parkeren in de openbare ruimte. De uitvoering van dit principe is wel veranderd. De gewijzigde omstandigheden in de woningmarkt maken het niet mogelijk om het oorspronkelijke plan, met parkeren onder de woonblokken, uit te voeren. Derhalve is gekozen voor een wijziging die de essentie van het plan van woningen in een ruime en groene omgeving, ons inziens niet aantast.
De hagen staan in de oost-west richting en zullen de voornamelijk oost-west gerichte zichtlijnen en het open karakter niet blokkeren.
In de herontwikkeling worden voor 6 woningen 10 parkeerplaatsen gerealiseerd in de achtertuin bij de woningen. Met 3 aanvullende parkeerplaatsen voor bewoners en\of bezoekers in de openbare ruimte komen we op 2,16 parkeerplaatsen per woning, daar waar de gemeentelijke parkeernorm 1,8 per woning is. De 3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte, komen aan de korte zijde van de bouwblokken daar waar eerst de toegang naar de gebouwde parkeervoorziening bedoeld was. De open ruimte wordt derhalve zo weinig mogelijk geweld aan gedaan, de vrije doorzichten tussen de bouwblokken blijven gerespecteerd. De wijziging kan leiden tot iets meer geparkeerde auto's in de openbare ruimte, maar is wat betreft aantallen zo beperkt dat dit geen afbreuk doet aan het autoluwe karakter van de wijk.
b.
Het open karakter van de wijk en de oost-west zichtlijnen tussen de bouwblokken blijven gewaarborgd, omdat de parkeerplaatsen gesitueerd zijn op de koppen van de bouwblokken en niet ter hoogte van de open groene scheggen. Van een lint met geparkeerde auto's zal dus geen sprake zijn.
c.
Naar aanleiding van de financiële crisis en vervolgens bouwcrisis zijn alle woningen in prijs gedaald. De financieringsmogelijkheden bij banken zijn echter ook beperkter geworden. De nieuwe woningen zijn afgestemd op de huidige marktvraag, royaal van omvang en liggen nog steeds in het middeldure segment. De doelgroep van kopers zal , mede gezien de beperking van financieringsmogelijkheden, ongeveer dezelfde zijn als die van het oorspronkelijke plan. De demografische impact van de planwijziging is naar onze mening dan ook zeer gering.

Conclusie
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3. **G.P.M. van Dijnsen**
4. **E.J.M.M. Feskens**

Inhoud zienswijze
a.
Het huidige bestemmingsplan gaat uit van autoluw parkeren. Het parkeren onder de woningen komt te vervallen. Hiermee komen 20 parkeerplaatsen te vervallen. Hiervoor wordt ruimte voorzien in de 'bezoekers' parkeerplaatsen. Deze zullen echter de gehele dag bezet zijn en permanent onderdeel uit gaan maken van het straatbeeld. Dit is een directe vermindering van het woongenot van appellant. Deze bezoekersparkeerplaatsen worden ook fors uitgebreid en ook dit heeft een negatief effect op het woongenot.
b.
Er zullen volgens appellant onaanvaardbare demografische verschuivingen plaatsvinden binnen de wijk. De nieuwe huizen zullen goedkoper worden aangeboden en ze zullen daardoor anders van woonkwaliteit zijn ten opzichte van de rest van de buurt. Dit zal kopers aantrekken, die bij het aantrekken van de markt weer snel op zoek zullen gaan naar betere woning. De achterblijvende woningen zullen worden verkocht aan mensen met lagere inkomens met als gevolg dat de wijk ingrijpend zal gaan veranderen qua samenstelling en leefsfeer. Dit zal volgens appellant weer leiden tot waardedaling van de huidige woningen en mogelijk zelfs tot verpaupering van de gehele buurt.
c.
Er zijn diverse alternatieven te benoemen die tot een betere oplossing kunnen leiden. Appellant noemt verlaging van de grondprijs waardoor de woningen goedkoper aangeboden kunnen worden maar wel de oorspronkelijke uitgangspunten overeind kunnen blijven. Als tweede alternatief noemt appellant het voorlopig niet realiseren van het plangebied en wachten op het weer aantrekken van de markt.

Beoordeling
a.
De herziening van het plan gaat uit van het positioneren van 10 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn goed te bereiken en liggen zeer praktisch voor gebruik aan de achterzijde van de woningen. Het valt hierdoor te verwachten dat deze parkeerplaatsen ook goed gebruikt zullen worden en dat bewoners niet permanent op andere plekken gaan parkeren. Er is geen sprake van een forse uitbreiding van bezoekersparkeren. Per woonblok worden 3 parkeerplaatsen voor bezoekers voorgesteld op de koppen van de bouwblokken. Daardoor worden er per 6 woningen in totaal 13 parkeerplaatsen voorgesteld, dat betekent 2,16 parkeerplaats per woning en daarmee ruim boven de gemeentelijke parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning.
b.
Naar aanleiding van de financiële crisis en vervolgens bouwcrisis zijn alle woningen in prijs gedaald. De financieringsmogelijkheden bij banken zijn echter ook beperkter geworden. De nieuwe woningen zijn afgestemd op de huidige marktvraag, royaal van omvang en liggen nog steeds in het middeldure segment. De doelgroep van kopers zal, mede gezien de beperking van financieringsmogelijkheden, ongeveer dezelfde zijn als die van het oorspronkelijke plan. De demografische impact van de planwijziging is naar onze mening dan ook zeer gering. Bij het aantrekken van de markt zullen de woningen in Waterdonken ook in prijsniveau kunnen stijgen. Van verpaupering van de wijk zal geen sprake zijn, mede gezien de aanwezige en toekomstige kwaliteit van de architectuur en de openbare ruimte.
c.
Het is een gemeentelijke prioriteit dat de wijk wordt afgebouwd, zoveel als mogelijk rekening houdend met de oorspronkelijke uitgangspunten en kwaliteiten van de openbare ruimte. Het afbouwen van de woonbuurt wordt van belang geacht voor de waardeontwikkeling van de buurt als totaal en om aan de doelstellingen van gemeentelijk woonbeleid te voldoen.
Tevens gaat de gemeente er niet vanuit dat de marktsituatie van voor de bouwcrisis op korte termijn niet zal herstellen. Gedurende de komende periode zullen uitsluitend projecten die goed aansluiten op de marktvraag van een ruim publiek kans maken op realisatie. De grondprijzen worden vastgesteld binnen de kaders van gemeentelijk grondbeleid en regelmatig geactualiseerd voor de hele gemeente.

Conclusie
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5. **A.J.A. van Dijk**
6. **H. Lotterman en J. Wirken**
7. **T. Rozendal en P.F.M. Ramakers**

Inhoud zienswijzen
a. Loslaten bebouwd parkeren
In de oorspronkelijke ruimtelijke plannen voor het onderhavige plangebied was het de bedoeling de auto's zoveel mogelijk uit het zicht te krijgen. Door dit nu los te laten is er geen sprake meer van een hoge kwaliteit waarbij autovoorzieningen integraal onderdeel van de bebouwing zijn. Bovendien is de capaciteit verlaagd van 2 naar 1,5 auto's per woning. De kans dat doordoor een tekort aan parkeermogelijkheden ontstaat neemt daarmee toe. Bovendien is voor de nu voorgestane oplossing meer bestrating nodig.
b. Loslaten afgebakende bouwvolumes
In het oorspronkelijke plan voor dit gebied is gestreefd naar een helder onderscheid tussen bebouwing en groen. Uitgegaan werd van een rustige parkachtige leefomgeving door het tegengaan gefragmenteerde tuinpercelen op straatniveau met alle bijbehorende bebouwing. Dit wordt met dit plan geheel verlaten. De nieuwe parkeeroplossing creëert verder een nieuw probleem. Om het zicht op het parkeren te verzachten worden heggen geplaatst als visuele afscheiding. Deze zijn weliswaar groen maar zijn ook extra obstakels in de zichtlijnen naar de waterakkers.

Beoordeling
a.
De wijziging in het bestemmingsplan betreft het faciliteren van het parkeren op maaiveldniveau in de achtertuin in plaats van onder de bebouwing (begane grond) zoals oorspronkelijk de bedoeling was. Door de wijziging van het bestemmingsplan wordt in principe niet afgeweken van de oorspronkelijke uitgangspunten van een woonwijk met auto's zoveel mogelijk uit het zicht. Er wordt nog steeds gestreefd naar het zo weinig mogelijk parkeren in de openbare ruimte. De uitvoering van dit principe is wel veranderd. De gewijzigde omstandigheden in de woningmarkt maken het niet mogelijk om het oorspronkelijke plan, met parkeren onder de woningen, uit te voeren. Het parkeren is niet meer integraal onderdeel van de bebouwing, maar wel van de private woonkavel.
In de herontwikkeling worden voor 6 woningen 10 parkeerplaatsen gerealiseerd op privaat terrein. Met 3 aanvullende parkeerplaatsen voor bewoners en\of bezoekers in de openbare ruimte komen we op 2,16 parkeerplaatsen per woning, daar waar de gemeentelijke parkeernorm 1,8 is. De 3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte, komen aan de korte zijde van de bouwblokken, niet in de open ruimte. De wijziging kan leiden tot iets meer geparkeerde auto's in de openbare ruimte, maar is wat betreft aantallen zo beperkt dat dit geen afbreuk doet aan het landschappelijke karakter van de wijk. De herziening zal tevens leiden tot iets meer verharding tussen de bouwblokken. Echter, de toename van de verharding is dusdanig, dat de uitstraling van de groene scheggen niet wordt aangetast. De zone blijft overwegend groen en open van uitstraling. Een deel van het te vervallen groen wordt voorts gecompenseerd in de groene daken van de carport. Dit levert een bijdrage aan het totale groene beeld, gezien het feit dat de aanliggende woningen (grotendeels) een woonkamer en terras hebben die hoger is gelegen en dus zicht hebben op deze groene daken.
b.
Het gewijzigde plan gaat nog steeds uit van helder afgebakende volumes en een duidelijke grens en overgang van gebouw naar openbare ruimte. Aan de noordzijde staat het gebouw direct aan het openbare pad en aan de zuidzijde vormt de carport met groen dak een heldere erfgrens. Een eenduidige uitstraling van de carport voorkomt de vrees voor gefragmenteerde tuinpercelen of erfafscheidingen. In lengterichting is de carport geleed door uniform uitgevoerde bergingen.
De groene hagen, ter visuele afscherming van de geparkeerde auto's gezien vanuit de woningen, staan parallel aan de bebouwing in oost-west richting. De zichtlijnen en openheid in het gebied zijn ook vooral oost- west georiënteerd. Hierdoor zal de openheid van de groene zones worden gegarandeerd en zullen de hagen niet als obstakel worden ervaren.

Conclusie
Deze zienswijzen ongegrond te verklaren

8. **A.M. Eckhardt**

Inhoud zienswijze
Hebben indertijd specifiek voor deze wijk gekozen vanwege de groene parkachtige omgeving die autoluw is . De ingrijpende wijzigingen in het plan tasten het karakter van de wijk ernstig aan. Het autoluwe karakter wordt losgelaten en ook de parkeercapaciteit is verlaagd van 2 naar 1,5 auto's per woning. Een tekort aan parkeervoorzieningen ligt voor de hand. Dit zal het 'wild parkeren in de wijk' bevorderen en het straatbeeld gaan bepalen hetgeen in strijd is met het parkachtige concept zoals dat destijds is gepresenteerd.

Beoordeling
De wijziging in het bestemmingsplan betreft het faciliteren van het parkeren op maaiveldniveau in de achtertuin in plaats van onder de bebouwing (begane grond) zoals oorspronkelijk de bedoeling was. Door de wijziging van het bestemmingsplan wordt in principe niet afgeweken van de oorspronkelijke uitgangspunten van een autoluwe woonwijk. Er wordt nog steeds gestreefd naar het zo weinig mogelijk parkeren in de openbare ruimte. De uitvoering van dit principe is wel veranderd. De gewijzigde omstandigheden in de woningmarkt maken het niet mogelijk om het oorspronkelijke plan, met parkeren onder de woningen, uit te voeren. Derhalve is gekozen voor een wijziging die de essentie van het plan van woningen in een ruime en groene omgeving, niet aantast. De herziening van het plan zal leiden tot een lichte toename van het aantal vierkante meters verharding. Echter de toename is dermate klein dat het groene en parkachtige concept niet wordt aangetast.
In de herontwikkeling worden voor 6 woningen 10 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Met 3 aanvullende parkeerplaatsen voor bewoners en\of bezoekers in de openbare ruimte komen we op 2,16 parkeerplaats per woning, daar waar de gemeentelijke parkeernorm 1,8 is. De 3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte, komen aan de korte zijde van de bouwblokken en dus niet in de open ruimte. De wijziging kan leiden tot iets meer geparkeerde auto's in de openbare ruimte, maar is wat betreft aantallen zo beperkt dat dit geen afbreuk doet aan het landschappelijke karakter van de wijk.

Conclusie
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9. **J. Ketelaars**

Inhoud zienswijze
a.
Maakt bezwaar tegen de oplossing die nu voorgesteld wordt voor het parkeren. Deze oplossing doet ernstig afbreuk aan de oorspronkelijke plannen. Deze gaan uit van een carport met plaats voor 1 auto per woning. Dit betekent dat er te weinig parkeerruimte is en deze auto's in de openbare ruimte geparkeerd gaan worden. Verder wordt gesproken over bezoekersparkeerplaatsen aan de westzijde van de strengen terwijl die in de bestaande situatie gesitueerd zijn tussen de Weidezicht- en de Watervilla-woningen en dus grotendeels aan het ook onttrokken. Vraagt dan ook de te bewerkstelligen dat op eigen terrein twee auto's gepareerd kunnen worden.
b.
Een tweede bezwaar is de prijs van de nieuw te bouwen woningen. Deze zullen aanmerkelijk goedkoper worden dan de oorspronkelijk woningen. Deze zullen dan ook een andere doelgroep aantrekken hetgeen zijn weerslag gaat hebben op de wijk. Verder zal dit direct leiden tot waardevermindering van de bestaande woningen.

Beoordeling
a.
In de herontwikkeling worden voor 6 woningen 10 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Met 3 aanvullende parkeerplaatsen voor bewoners en\of bezoekers in de openbare ruimte komen we op 2,16 parkeerplaats per woning, daar waar de gemeentelijke parkeernorm 1,8 is. De 3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte, komen aan de korte zijde van de bouwblokken en dus niet in de open ruimte. Een parkeerprobleem of parkeertekort valt niet echt te verwachten. Er wordt inderdaad een aantal (bezoekers) parkeerplaatsen in de openbare ruimte voorgesteld, maar gezien de ligging op de kop van de woonblokken zullen de openheid en zichtlijnen in het gebied, die vooral oost-west zijn georiënteerd, niet worden aangetast.

Er is niet gekozen voor 2 parkeerplaatsen aan de achterzijde van de woningen op eigen terrein, omdat de situering van bergingen ook van belang wordt geacht. De bergingen geleden de parkeerzone in de lengterichting, wat ten goede komt aan het ruimtelijk beeld. Ze zijn op deze manier praktisch in gebruik en dragen het groene dak van de carport. In de verdeling van parkeerplaatsen en bergingen blijft voldoende ruimte over om met fietsen vanuit de tuin naar de openbare ruimte te gaan.
b.
Naar aanleiding van de financiële crisis en vervolgens bouwcrisis zijn alle woningen in prijs gedaald. De financieringsmogelijkheden bij banken zijn echter ook beperkter geworden. De nieuwe woningen zijn afgestemd op de huidige marktvraag, royaal van omvang en liggen nog steeds in het middeldure segment. De doelgroep van kopers zal, mede gezien de beperking van financieringsmogelijkheden, ongeveer dezelfde zijn als die van het oorspronkelijke plan. De demografische impact van de planwijziging is naar onze mening zeer gering. De gemeente acht het doorbouwen op dit moment van groot belang voor de waardeontwikkeling van de woonwijk als totaal.

Conclusie
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

10. **D.J.H. de Klein**

Inhoud zienswijze
a.
De belangrijkste redenen van appellant om de woning aan de Lange Weide te kopen waren de parkachtige omgeving en het concept om de auto's zoveel als mogelijk buiten het zicht te houden. Dit laatste wordt nu echter losgelaten en zullen de huidige bewoners straks op geparkeerde auto's kijken. Carports zullen dit ten dele slechts oplossen omdat appellant meerdere malen per dag voorbij deze parkeerplaatsen zal komen. De aan leggen heggen zouden dit probleem op moeten lossen maar deze tasten de openheid van het tussengebied weer aan. Voorgesteld wordt de oorspronkelijk plannen te handhaven.
b.
De te bouwen woningen zullen afwijken van het oorspronkelijke ontwerp en dat zal afbreuk doen aan het aanzicht van ons deel van de wijk en zal leiden tot een allegaartje aan woningen. Dit zal ook de waarde van de woning van appellant beïnvloeden.
c.
Voor het parkeren in de achtertuin zal extra verharding aangelegd moeten worden om deze parkeerplaatsen te kunnen bereiken. Dit zal een verdere aantasting van het parkachtige, groene karakter van de wijk en het woongenot van appellant aantasten. Compensatie door groen op de daken van de carports te leggen is geen logisch argument nu dit niet zichtbaar zal zijn.

Beoordeling
a.
De herziening leidt niet tot loslaten van de kwalitatieve principes van de wijk. De geparkeerde auto's staan grotendeels op eigen terrein, deels visueel verscholen achter groene hagen en onder carports met groene daken. De groene hagen staan parallel aan de bebouwing in oost-west richting. De zichtlijnen en openheid in het gebied zijn ook vooral oost- west georiënteerd. Hierdoor zal de openheid van de groene zones worden gegarandeerd en niet als obstakel worden ervaren.
Het handhaven van de oorspronkelijke plannen is niet mogelijk. Er zijn geen ontwikkelaars gevonden die het concept met parkeren onder de woningen in de huidige markt willen realiseren. De gemeente gaat er niet vanuit dat de marktsituatie van voor de bouwcrisis zich hertstelt en dat gedurende de komende periode uitsluitend plannen die goed aansluiten op de marktvraag van een ruim publiek kans maken op realisatie.
b.
Wat betreft architectuur en uitstraling zullen de woningen worden afgestemd op de reeds gebouwde woningen. Voor Waterdonken is een beeldkwaliteitplan opgesteld die regels stelt voor de architectuur en stedenbouwkundige uitstraling van de gebouwen. Hierin wordt juist de eenheid van architectuur nagestreefd. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Breda toetst plannen aan redelijke eisen van welstand. Deze commissie heeft de schetsplannen voor de architectuur inmiddels positief beoordeeld.

c.
De herziening zal inderdaad leiden tot iets meer verharding tussen de bouwblokken. Echter de toename van het aantal vierkante meters verharding is klein in verhouding tot de groene ruimte. De uitstraling van de groene scheggen wordt derhalve niet aangetast. De hoge kwaliteit van de openbare ruimte zal gehandhaafd blijven. Deels zal het te vervallen groen worden gecompenseerd in groene daken van de carports. Dit levert wel degelijk een bijdrage aan het totale groene beeld, gezien het feit dat de aanliggende woningen (grotendeels) een woonkamer en dakterras hebben die hoger is gelegen en zicht hebben op deze groene daken.

Conclusie
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

11. **E.M. Goos**

Inhoud zienswijze
a.
De wijziging van de plannen geven de volgende bezwaren. Niet alle bewoners zullen beschikken over 2 parkeerplekken en dit zal leiden tot meer parkeren langs de straat en leid tot afbreuk van het groene concept zonder auto's. Een auto in een garage is minder in het zicht dan een auto onder een carport. Er is meer bestrating nodig hetgeen niet wenselijk is voor het groene concept. Bovendien zullen eer meer auto's langs de huizen rijden waardoor die ruimte gevaarlijker wordt voor kinderen om daar te spelen.
b.
De woningen zullen een andere uitstraling krijgen dan de destijds geplande woningen en worden vervangen door standaardwoningen omdat hier meer vraag naar zou zijn. Dit wordt door appelante betwijfeld. De bezwaren zijn met name dat de architectuur niet meer bijzonder is enj hierdoor de uitstraling van de wijk zal veranderen waardoor mogelijk de bestaande woningen in waarde zullen dalen.
c.
Er zullen volgens appellante demografische verschuivingen plaatsvinden binnen de wijk. De nieuwe huizen zullen goedkoper worden aangeboden en ze zullen daardoor anders van woonkwaliteit zijn ten opzichte van de rest van de buurt. Dit zal kopers aantrekken met lagere inkomens en andere woonwensen. Dit zal volgens appellante weer leiden tot waardedaling van de huidige woningen en mogelijk zelfs tot verpaupering van de gehele buurt.

Beoordeling
a.
De herziening leidt inderdaad tot een afname van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein, van 12 naar 10. Met 3 parkeerplaatsen op de koppen van de bouwblokken, komen er per saldo 2,16 parkeerplaatsen per woning. Dit is meer dan de vereiste gemeentelijke parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. De 3 parkeerplaatsen zijn juist gesitueerd op de koppen van de bouwblokken en verstoren de openheid en het groene karakter van de wijk zo weinig mogelijk. De herziening zal inderdaad leiden tot iets meer verharding tussen de bouwblokken. Echter de toename van het aantal vierkante meters verharding is beperkt in verhouding tot de groene ruimte. De uitstraling van de groene scheggen wordt derhalve niet sterk aangetast. Een deel van het te vervallen groen wordt gecompenseerd in groene daken van de carports. Het aantal verkeersbewegingen in het straatje neemt per saldo wel toe maar zal niet leiden tot een onveiligere situaties, het straatje is immers zeer kort (circa 50 meter), waardoor er slechts stapvoets gereden kan worden.
b.
Wat betreft architectuur en uitstraling zullen de woningen worden afgestemd op de reeds gebouwde woningen. Voor Waterdonken is een beeldkwaliteitsplan opgesteld die regels stelt voor de architectuur en stedenbouwkundige uitstraling van de gebouwen. Hierin wordt juist de eenheid van architectuur nagestreefd. De waarde van de woningen worden mede bepaald door deze eenheid maar ook door de kwaliteit van de openbare ruimte en de ligging van de woonwijk.
De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Breda toetst plannen aan redelijke eisen van welstand. Deze commissie heeft de schetsplannen voor de architectuur inmiddels positief beoordeeld.

c.
Naar aanleiding van de financiële crisis en vervolgens bouwcrisis zijn alle woningen in prijs gedaald. De financieringsmogelijkheden bij banken zijn echter ook beperkter geworden. De nieuwe woningen zijn afgestemd op de huidige marktvraag, royaal van omvang en liggen nog steeds in het middeldure segment. De doelgroep van kopers zal, mede gezien de beperking van financieringsmogelijkheden, ongeveer dezelfde zijn als die van het oorspronkelijke plan. De demografische impact van de planwijziging is naar onze mening zeer gering.
Bij het aantrekken van de markt zullen de woningen in Waterdonken ook in prijsniveau kunnen stijgen. Van verpaupering van de wijk zal geen sprake zijn, mede gezien de aanwezige en toekomstige kwaliteit van de architectuur en de openbare ruimte. Het is een gemeentelijke prioriteit dat de wijk wordt afgebouwd, zoveel als mogelijk rekening houdend met de oorspronkelijke uitgangspunten en kwaliteiten van de openbare ruimte. Het afbouwen van de woonbuurt wordt van belang geacht voor de waardeontwikkeling van de buurt als totaal en om aan de doelstellingen van gemeentelijk woonbeleid te voldoen.

Conclusie
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12. Achmea namens R. Vermeulen en I.P.L. van Poppel

Inhoud zienswijze
a.
Door de voorgestane wijziging in de plannen zal het groene karakter van de wijk worden aangetast. Door extra parkeerplaatsen en extra verharding. In de huidige plannen wordt het parkeren deels voorzien op het eigen terrein bij de woningen en deels aan de openbare weg. Afgevraagd wordt hoe de parkeerdruk en het alsnog extra parkeren op de weg wordt voorkomen.
b.
Het oorspronkelijke ontwerp van de woningen wordt gewijzigd. Appelanten zijn van mening dat dit een algehele aantasting van de architectonische kwaliteit betekent.
c.
Door de gemeente is volgens appellanten onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is.
d.
Appellanten zijn van mening dat hier niet ingegrepen hoeft te worden. Nu is de woningmarkt slecht en beter is het te wachten tot die weer aantrekt.
e.
Voorgesteld wordt de parkeerplaatsen op de nu te ontwikkelen percelen te realiseren. Dan hoeft er nu geen openbaar groen te verdwijnen.
f.
Er is in de plannen geen rekening gehouden met de belangen en het woongenot van omwonenden. De belangen zijn daarom niet correct afgewogen.

Beoordeling
a.
In de herontwikkeling worden voor 6 woningen 10 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Met 3 aanvullende parkeerplaatsen voor bewoners en\of bezoekers in de openbare ruimte komen we op 2,16 parkeerplaatsen per woning, daar waar de gemeentelijke parkeernorm 1,8 is. De 3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte, komen aan de korte zijde van de bouwblokken, niet in de open ruimte. De wijziging kan leiden tot iets meer geparkeerde auto's in de openbare ruimte, maar is wat betreft aantallen zo beperkt dat dit geen afbreuk doet aan het landschappelijke karakter van de wijk.
b.
Wat betreft architectuur en uitstraling zullen de woningen worden afgestemd op de reeds gebouwde woningen. Voor Waterdonken is een beeldkwaliteitsplan opgesteld die regels stelt voor de architectuur en stedenbouwkundige uitstraling van de gebouwen. Hierin wordt juist de eenheid van architectuur nagestreefd. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Breda toetst plannen aan redelijke eisen van welstand. Deze commissie heeft de schetsplannen voor de architectuur inmiddels positief beoordeeld.

c.
De specialisten van de gemeente op het gebied van vastgoed en planeconomie hebben, in overleg met ontwikkelaar, onderzocht en geconcludeerd dat de plannen financieel haalbaar zijn.
d.
Het is een gemeentelijke prioriteit dat de wijk wordt afgebouwd rekening houdend met de kwaliteiten van de openbare ruimte, open en groen. Het afbouwen van de woonbuurt wordt van belang geacht voor de waardeontwikkeling van de buurt als totaal en om aan de doelstellingen van gemeentelijk woonbeleid te voldoen. Tevens gaat de gemeente er niet vanuit gaat dat de marktsituatie van voor de bouwcrisis terugkomt en dat gedurende de komende periode uitsluitend projecten die goed aansluiten op de marktvraag van een ruim publiek kans maken op realisatie.
e.
Het voorstel zou het parkeren juist in het zicht van de woonwijk leggen en ruimtelijk geen versterking vormen voor de wijk. Het is een gemeentelijke prioriteit dat de wijk wordt afgebouwd rekening houdend met de kwaliteiten van de openbare ruimte, open en groen. Ook gezien de financiële gevolgen van deze optie, is dit geen interessante tijdelijke oplossing.
f.
De woonkwaliteiten van het gebied worden mede bepaald door de groene en open omgeving, de zichtlijnen in oost-west richting en de samenhang van bebouwing. De wijziging in het bestemming tast deze waarden niet aan. Voor het toevoegen van meer verharding en een beperkt aantal parkeerplaatsen zijn ruimtelijk en functioneel acceptabele oplossingen gevonden. Het toevoegen van groene daken en hagen compenseert het verlies aan groen. De 3 (bezoekers) parkeerplaatsen zijn op de koppen van bouwblokken gesitueerd, waardoor de openheid van de tussen de blokken gelegen ruimtes niet wordt aangetast. De belangen van de bewoners zijn wel degelijk meegenomen en afgewogen in de herziening van het plan.

Conclusie
Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Afwegingen
Niet van toepassing

Juridisch
Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan door belanghebbenden nu rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze mogelijkheid blijft beperkt tot degene die ook tegen het ontwerp zienswijzen hebben ingediend dan wel alle belanghebbenden waar het gaat om eventueel in het plan aangebrachte wijzigingen. Het plan verkrijgt rechtskracht na de terinzagetermijn van 6 weken tenzij naast beroepschriften ook verzoeken om voorlopige voorziening worden ingediend. Indien dit het geval is verkrijgt het plan pas rechtskracht nadat op die verzoeken is beslist en deze worden afgewezen.

Financieel
Het onderhavige plangebied maakt onderdeel uit van de grondexploitatie van het bestemmingsplan "Waterdonken-Waterakkers". Bij dat plan is al geconstateerd dat een en ander economisch uitvoerbaar was. De onderhavige gronden zullen ook worden uitgegeven en het plan is dan ook economisch uitvoerbaar. Het is bovendien, financieel gezien, van groot belang dat we kunnen gaan realiseren.

Communicatie
Communicatie tot nu toe
Het ontwerp van het plan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen waarvan kennis is gegeven via de Bredase Bode, de Staatscourant en internet en via een in de omgeving verspreid Breda bericht. Voorafgaand aan de teriznagelegging heeft er nog een informatieavond plaatsgevonden over het ontwerp van het plan.

Communicatie vanaf nu
Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde plan zullen pnieuw ter inzage worden gelegd waarvan kennis zal worden gegeven via de Bredase Bode, de Staatscourant en internet. De indieners van de zienswijzen zullen persoonlijk van het besluit van de raad op de hoogte worden gebracht.

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester.

, secretaris.

Bijlagen
Ligt ter inzage:
Bestemmingsplan Waterdonken-Waterakkers, herziening Waterdonken

Gemeente Breda

Raadsbesluit **Registratienr: [41121]**

Aantal bijlagen: -1-

De raad van de gemeente Breda;

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

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De tegen het plan ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Waterdonken – Waterakkers, herziening Waterdonken ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van ~~26 september~~ 7 november 2013



, voorzitter.

, griffier.

Uitspraak 201400052/1/R3

DATUM VAN UITSPRAAK	woensdag 23 juli 2014
TEGEN	de raad van de gemeente Breda
PROCEDURESOORT	Eerste aanleg - enkelvoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Noord-Brabant

201400052/1/R3.
Datum uitspraak: 23 juli 2014

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellanten sub 1], beiden wonend te Breda,
2. [appellant sub 2], wonend te Breda,

en

de raad van de gemeente Breda,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 7 november 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Waterdonken - Waterakkers, herziening Waterdonken" vastgesteld.

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

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

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

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 14 mei 2014, waar [appellant sub 1 A], bijgestaan door mr. M.M. Breukers, [appellant sub 2] en de raad, vertegenwoordigd door A.J.J. Neele en J.M. Hoefsloot, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts is ter zitting [belanghebbende], vertegenwoordigd door [gemachtigde], gehoord.

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. Ter zitting hebben [appellanten sub 1] de beroepsgrond dat het plan ten onrechte in meer woningen voorziet dan het vorige bestemmingsplan "Waterdonken - Waterakkers", ingetrokken.

3. [appellant sub 2] voert als formeel bezwaar aan dat hij ten onrechte niet in de gelegenheid is gesteld te worden gehoord naar aanleiding van zijn zienswijze tegen het ontwerp van het plan.

3.1. De Afdeling overweegt dat de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) noch de Wet ruimtelijke ordening voorziet in een verplichting tot het horen van de indieners van zienswijzen voordat de raad beslist omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Evenmin is sprake van een bijzondere omstandigheid die uit het oogpunt van zorgvuldigheid tot een dergelijke hoorplicht zou nopen.

Het betoog faalt.

4. De beroepen van [appellanten sub 1] en [appellant sub 2] zijn allereerst gericht tegen de plandelen met de bestemming "Woongebied". Zij voeren aan dat de raad ten onrechte het stedenbouwkundige uitgangspunt van het vorige bestemmingsplan om parkeervoorzieningen binnen de bestemming "Woongebied" onder de woningen te voorzien heeft verlaten. [appellant sub 2] stelt dat de raad de noodzaak van deze afwijking niet heeft gemotiveerd. Volgens [appellant sub 2] is er nog steeds vraag naar woningen die overeenkomstig het zogeheten drive under-principe zijn gebouwd.

Ook voert [appellant sub 2] aan dat de raad in strijd met het verbod op vooringenomenheid heeft gehandeld,

omdat de raad alleen is uitgegaan van de wensen van [belanghebbende] voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de noodzaak aanwezig is voor een beperkte wijziging van het vorige bestemmingsplan "Waterdonken - Waterakkers", omdat er geen vraag meer is naar woningen die overeenkomstig het drive under-principe zijn gebouwd. Voor zover drive under-woningen tegen lagere kosten zijn te bouwen, neemt dit volgens de raad niet weg dat in de bestaande marktsituatie kopers van woningen meer geneigd zijn om uit een oogpunt van financiële zekerheid toch voor een traditioneel woningtype te kiezen. Voorts stelt de raad zich op het standpunt dat het plan in overeenstemming is met de stedenbouwkundige uitgangspunten van het vorige bestemmingsplan. De bouwblokken in het plangebied zijn ten opzichte van het vorige bestemmingsplan niet gewijzigd wat betreft omvang en locatie. Ook zijn de maximaal toelaatbare bouwhoogten niet gewijzigd. Daarnaast is de keuze om parkeerplaatsen te voorzien in de achtertuinen van de woningen in overeenstemming met het stedenbouwkundige uitgangpunt om het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht te laten plaatsvinden.

4.2. Aan de gronden waarop nieuwe woningen in het plangebied zijn voorzien, is de bestemming "Woongebied" toegekend. Aan gedeelten van de plandelen met de bestemming "Woongebied" is ook de aanduiding "parkeerterrein" toegekend.

Ingevolge artikel 6, lid 6.1, van de planregels zijn de voor "Woongebied" aangewezen gronden bestemd voor:

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

met daarbij bijbehorend(e):

b. tuinen en erven;

c. parkeren.

4.3. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

In het plangebied waren in het vorige bestemmingsplan 36 drive under-woningen voorzien waarvan er twaalf zijn gebouwd. Omdat de vraag naar dit type woning is afgenomen, heeft de raad voor de resterende 24 woningen het parkeren niet meer onder deze woningen, maar in de achtertuin van deze woningen voorzien. [appellanten sub 1] en [appellant sub 2] hebben de stelling van de raad dat in de bestaande marktsituatie kopers van woningen meer geneigd zijn om uit een oogpunt van financiële zekerheid toch voor een traditioneel woningtype te kiezen niet weerlegd. Gelet hierop ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de noodzaak aanwezig is voor een andere regeling voor het parkeren.

In het vorige bestemmingsplan "Waterdonken - Waterakkers" was het parkeren voor woningen in de oostelijke donk onder en achter de woningen voorzien. Het plangebied maakt deel uit van de oostelijke donk. Weliswaar voorziet het plan niet in parkeren onder de woningen, maar omdat het parkeren in de achtertuin is voorzien, heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan binnen het stedelijke uitgangspunt van dat bestemmingsplan past om het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht te voorzien.

Voorts heeft [appellant sub 2] niet aannemelijk gemaakt dat niet-ruimtelijke motieven bij de besluitvorming de doorslag hebben gegeven en dat de raad in strijd met het verbod op vooringenomenheid, zoals vervat in artikel 2:4 van de Awb, heeft beslist.

Het betoog faalt.

5. Voorts betogen [appellanten sub 1] dat het plan rechtsonzeker is, omdat niet duidelijk is hoeveel parkeerplaatsen zijn voorzien voor de plandelen met de bestemming "Woongebied". Ook is niet duidelijk waar de parkeerplaatsen voor de woningen binnen de bestemming "Wonen" zijn voorzien en of het aantal parkeerplaatsen voor deze woningen voldoende is.

Verder voeren zij aan dat in het plan ten onrechte niet is gewaarborgd dat auto's uit het zicht worden geparkeerd. Zij vrezen dat de parkeerplaatsen, die binnen de plandelen met de bestemming "Woongebied" zijn voorzien, niet voor het parkeren van auto's zullen worden gebruikt. Verder voeren [appellanten sub 1] en [appellant sub 2] aan dat de raad in een regeling voor de bestemming "Groen" had moeten voorzien, waardoor de aanwezigheid van hoogopgaande beplanting ter plaatse van de nieuwe woningen wordt gewaarborgd, die het zicht op geparkeerde auto's ontneemt.

5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de regeling in het plan voor het parkeren niet rechtsonzeker is. Voorts stelt de raad dat van de nieuwe parkeerplaatsen binnen de plandelen met de bestemming "Woongebied" gebruik zal worden gemaakt, omdat er weinig mogelijkheden zijn om op andere locaties te parkeren. Verder is de raad van mening dat het plan ook zonder een regeling die de aanleg en instandhouding van beplanting waarborgt ruimtelijk aanvaardbaar is.

5.2. Ingevolge artikel 6, lid 6.2.1, onder b, van de planregels moet binnen de bestemming "Woongebied" ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein" het parkeren voor de woningen volgens de normering worden gerealiseerd.

Ingevolge artikel 11, lid 11.1, onder a, dient bij het bouwen op grond van deze regels te allen tijde te worden voldaan aan hetgeen ten aanzien van de normering inzake parkeren is vastgelegd in de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda, zoals vastgesteld op 10 september 2004 (hierna: parkeernota).

5.3. Het plangebied ligt in een gebied dat in de parkeernota als overig gebied is aangeduid. Uit de parkeernota volgt dat in het overig gebied 1,8 parkeerplaatsen per eengezinswoning nodig zijn. Nu de raad onbetwist heeft gesteld dat binnen elk plandeel met de bestemming "Woongebied" zes woningen zijn voorzien, zijn minimaal 10,8 parkeerplaatsen per plandeel nodig. Aan gedeelten van elk plandeel is de aanduiding "parkeerterrein" toegekend waar alleen parkeren is toegestaan. De omvang van deze gedeelten is voldoende voor de aanleg van 10 parkeerplaatsen. Daarnaast zijn voor elk van deze plandelen drie parkeerplaatsen in de openbare ruimte voorzien.

Binnen de bestemming "Wonen" heeft de raad de bestaande woningen in het plangebied opgenomen. Aan de gronden ten noorden van deze woningen, waarop de bestaande parkeerplaatsen liggen, is de bestemming "Verkeer" toegekend die parkeren mogelijk maakt. Gelet hierop ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat

het plan, wat betreft de regeling voor het parkeren, rechtsonzeker is.

Het betoog faalt.

5.4. Het plan voorziet in de mogelijkheid dat parkeerplaatsen in de achtertuin van de woningen in het plandeel met de bestemming "Woongebied" worden aangelegd. Ook voorziet het plan in de mogelijkheid dat beplanting in de plandelen met de bestemming "Groen" wordt aangelegd die het zicht op auto's ontneemt. De Afdeling ziet in het aangevoerde geen grond voor het oordeel dat de raad in het plan een regeling had moeten opnemen die de aanleg van parkeerplaatsen en beplanting had moeten waarborgen. Niet gebleken is dat de in het plan opgenomen mogelijkheden niet volstaan en dat het plan ruimtelijk niet aanvaardbaar is zonder de gewenste waarborg.

Het betoog faalt.

6. Gelet op het voorgaande zijn de beroepen ongegrond.

7. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. E. Helder, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. F.W.M. Kooijman, ambtenaar van staat.

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

Uitgesproken in het openbaar op 23 juli 2014

Terug naar resultaten

177-629.