

**Onderwerp**

Het vaststellen van het bestemmingsplan Princenhage-Haagpoort, Haagweg 357.

Voorgesteld besluit

1. De tegen het plan ingediende zienswijzen gedeeltelijke gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Princenhage-Haagpoort, Haagweg 357, met planidentificatienummer NL.IMRO.0578.BP2015214003-0401 (gewijzigd) vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan voor dit gebied op te stellen.

Inleiding

Hilva Haagweg Breda C.V. is voornemens om aan de Haagweg 357 een viertal bouwkavels te creëren. Het plangebied ligt aan de Haagweg en grenst aan de achtertuinen van enkele percelen aan de Laan van Mertersem.

De locatie ligt in het vigerende bestemmingsplan 'Princenhage-Haagpoort', vastgesteld op 27 juni 2013. De gronden hebben de bestemming 'wonen' en in de regels is vastgelegd dat geen nieuwe woningen zijn toegestaan.

Op 11 februari 2015 heeft het college een positief principebesluit genomen over de realisering van de gevraagde woningen.

Nu het woningbouwplan niet past in deze bestemmingen is een herziening van het vigerende plan noodzakelijk. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het bouwplan in juridische zin mogelijk gemaakt. Op de locatie Haagweg 357 is aanwezig een voormalige boerderij met het bijbehorende perceel dat in het verleden werd gebruikt als landbouwgrond. De bebouwing bestaat uit een langgevelboerderij met voormalige agrarische opstallen. Alle aanwezige opstallen zijn al geruime tijd niet meer in gebruik en leegstaand. Het terrein is niet openbaar toegankelijk.

Binnen het plangebied worden vier bouwkavels gerealiseerd voor vrijstaande woningen. Eén van de woningen zal gesitueerd worden aan de Haagweg, de overige drie woningen liggen op het achterterrein en deze worden ontsloten vanaf de Haagweg met een eigen toegangsweg. Deze toegangsweg, welke eigendom wordt van de nieuwe bewoners en geen openbare weg, biedt enkel toegang tot de nieuwe woningen en wordt niet doorgetrokken tot de Laan van Mertersem.

De woning aan de Haagweg ter plaatse van de te slopen boerderij moet passen in de ruimtelijke karakteristiek van het lint, dat bestaat uit diversiteit in bebouwing en kavelbreedte. De woning moet het 'gat' dat ontstaan na sloop van de boerderij opvullen. Hiertoe zal de nieuwe woning bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kap, met een maximale goot- en bouwhoogte van 7 respectievelijk 11 meter, met de brede kant naar de Haagweg toe.

Het achterterrein wordt gekenmerkt door openheid, luwte en het groenbeeld van de bomen in de omgeving van het plangebied. Op dit terrein kunnen de drie woningen gesitueerd worden waarbij het behoud en versterking van het groene karakter uitgangspunt zijn. Ook deze woningen mogen bestaan uit twee bouwlagen met een kap, eveneens met een maximale goot- en bouwhoogte van 7 respectievelijk 11 meter, en moeten op minimaal 3 meter van de zijperceelsgrenzen gebouwd worden.

Parkeren

Op grond van het gemeentelijk beleid geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Het parkeren zal geheel op eigen terrein plaatsvinden en met de verkaveling van het terrein is hiermee rekening gehouden.



Structuurvisie

De "Structuurvisie Breda 2030" is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 september 2013 en geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2030 weer en biedt een afwegingskader voor de stedelijke programmering. De Structuurvisie dient als integrale basis voor bestemmingsplannen, ontwikkelingsvisies en beleidsdocumenten. Het fundament voor de ontwikkeling van Breda naar 2030 is het ontwikkelen van een compacte, duurzame stad, waarin ruimte is voor initiatief.

Voor wat betreft woningbouw is het streven een betere aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande voorraad en de ontwikkelende woningvraag. Vraag en aanbod moeten beter op elkaar afgestemd worden. Het is van belang dat een herprogrammering plaatsvindt, waarbij prioriteiten gesteld worden welke woningbouwplannen wel en geen doorgang mogen vinden. Verdichten in centrum stedelijke en dorpse woonmilieus is een van de uitgangspunten.

Uitgangspunt voor wat betreft de stedelijke programmering is een realistisch kwantitatief programma. Voor de komende vijf jaar (2014-2018) is er voldoende capaciteit in vastgestelde bestemmingsplannen, voor de vijf jaar daarop (2019 – 2024) zijn in principe reeds voldoende locaties in beeld waaraan de gemeenteraad zich heeft verbonden door de in de SV2030 specifiek benoemde projecten. Daarnaast zijn er (kleinschalige) projecten waar het College een positieve principe-uitspraak over heeft gedaan en waarvoor het planproces is gestart. Voor de tweede vijftiaarsperiode is de productie mede afhankelijk van de marktomstandigheden en de slagkracht om projecten te doseren en in kwalitatieve zin bij te stellen zodat aangesloten wordt bij de marktvrage. Daarbij is het van belang dat een goede aansluiting van initiatieven op de reeds bestaande plannen en projecten bereikt wordt. Dit vraagt om bijstelling en herontwikkeling van reeds bestaande plannen.

Meerjaren Perspectief Programmering & Grondbeleid(MPG2015)/Woningbouwprogrammering

In het Meerjarenperspectief Programmering & Grondbeleid 2015, vastgesteld september 2015, zijn afspraken van het woonprogramma voor de periode 2014 tot en met 2023 opgenomen. Een kwalitatieve en kwantitatieve afstemming met lopende woningbouwprojecten, in aantallen woningen en fasering van de bouw, is noodzakelijk. Indien bestaande harde plancapaciteit uit dit programma geschrapt kan worden, is het mogelijk een vergelijkbaar project op te starten. De ontwikkeling van het bovengenoemde bouwplan maakt gebruik van de vrij gevallen plancapaciteiten voor de eerste vijftiaarsperiode.

Uit de Woonvisie 2013 blijkt dat er behoefte is aan bouwkavels voor particuliere woningbouw. Ingezet wordt op de vraag van bewoners naar kleinschalige en flexibele plannen. Uit onderzoek blijkt dat inzake nieuwbouw er in Princenhage voorkeur is voor een beperkte toevoeging van vrijstaande of twee-onder-een-kapwoningen. Naast het vervangen van de boerderij aan de Haagweg gaat het om het toevoegen van 3 extra woningen. Gezien de kleinschaligheid van het project is er geen concurrentie met andere woningbouwprojecten.

Ladder van duurzame verstedelijking

Het bouwplan is getoetst aan de Ladder van duurzame verstedelijking.

Het beoogde programma en locatie sluiten nauw aan bij de doelstellingen van de ladder voor duurzame verstedelijking om overprogrammering te voorkomen (trede 1) en het bestaand stedelijk gebied beter te benutten (trede 2).

Trede 1:

De gemeente Breda voert regie op het stedelijk programma. In de Structuurvisie is de gewenste stedelijke ontwikkeling tot 2030 weergegeven. In het stedelijk programma zijn de nieuwbouwlocaties voor komende tien jaar (in twee fasen van elk 5 jaar) weergegeven. Het kwantitatieve programma is afgestemd met de stedelijke regio West Brabant. Het voorliggend plan is ingepast in de eerste vijftiaarsperiode.

Trede 2:

De locatie is gelegen binnen het bestaand stedelijke gebied en bestaat uit momenteel niet meer gebruikte agrarische gronden.

Overeenkomst over grondexploitatie

De gemeente Breda en Hilva Haagweg Breda C.V. hebben overeenstemming bereikt over de verdeling van de taken, verantwoordelijkheden en risico's met betrekking tot de realisatie van het bouwplan aan de Haagweg en hebben deze schriftelijk vastgelegd in de anterieure overeenkomst.



Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan Princenhage-Haagpoort, Haagweg 357 biedt een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot de bouw van de 4 woningen.

Uitvoering van het besluit

Nadat het bestemmingsplan Princenhage-Haagpoort, Haagweg 357 is vastgesteld, zal dit samen met het vaststellingsbesluit ter inzage worden gelegd.

Argumenten

Het ontwerpbestemmingsplan Princenhage-Haagpoort, Haagweg 357 met bijlagen heeft van 24 maart t/m 4 mei 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding van dit ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Wij achten het van belang om deze zienswijzen zo volledig mogelijk te beantwoorden. Een aantal ingediende zienswijzen heeft (al dan niet ten dele) betrekking op dezelfde onderwerpen. Waar de zienswijzen betrekking hebben op reeds behandelde onderwerpen, zullen we refereren aan hetgeen hierover al is opgemerkt.

De zienswijzen tegen het plan zijn ingediend door de volgende partijen:

1. Mevrouw. S. Lambeck, Laan van Mertersem 12
2. Mevrouw M. Mulders, Laan van Mertersem 11
3. a. Mees en Minke Heuij, Laan van Mertersem 11
b. Toon Kerremans, Columbusstraat 14
4. Mevrouw L. Schipper, Haagweg 343
5. Dhr./mevr. T. v.d. Broek, Laan van Mertersem 9

De zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een beoordeling voorzien. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn de wel in de totale beoordeling meegenomen.

Zienswijze 1. Mevrouw S. Lambeck

Samenvatting 1.

Mevrouw Lambeck geeft aan dat zij het bestemmingsplan ondersteunt. Zij is het eens met de gekozen uitgangspunten zoals het behoud en het zo mogelijk versterken van het groene karakter van het gebied en met de gekozen ontsluiting op de Haagweg. Schrijfster geeft aan dat zij hoopt dat niet alsnog voor een andere ontsluiting gekozen zal gaan worden.

Beoordeling

Ad 1.

De gekozen ontsluiting zal niet meer wijzigen. Wij zullen deze positieve zienswijze voor kennisgeving aannemen.

Zienswijze 2. Mevrouw M. Mulders

Samenvatting 2.1

Tegenprestatie speelvoorzieningen in de wijk

Op dit moment is het voormalige weiland binnen het plangebied een speelparadijs voor vele kinderen in de buurt. In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet ingegaan op het feitelijk gebruik van het terrein. Dit 'informele' speelparadijs gaat verdwijnen waardoor in de toekomst de kinderen moeten uitwijken naar andere locaties, zoals het park aan de Heuvelstraat.

Tussen de gemeente Breda en omwonenden is voor het park aan de Heuvelstraat een wijkdeal afgesloten met betrekking tot het verwijderen van zwerfafval. Als tegenprestatie vanuit de gemeente Breda zijn in de afgelopen periode door omwonenden diverse wensen geuit om het park aan de Heuvelstraat te versterken als speelvoorziening door onder meer de paden te verharderen.

In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt de relatie met het park aan de Heuvelstraat en de wens vanuit de omwonenden om dit park te versterken als speelvoorziening.



Beoordeling

Ad 2.1.

In de bestaande situatie is de planlocatie in particulier eigendom en niet openbaar toegankelijk voor derden. Het betreft derhalve géén openbare speelvoorziening. Dit wordt door reclamant eveneens bevestigd doordat wordt verwezen naar een 'informeel' speelparadijs. Het feit dat door de kinderen in de wijk het braakliggend privéterrein in de afgelopen periode als speellocatie wordt gebruikt leidt dus niet tot een verplichting (noch voor de ontwikkelaar, noch voor de gemeente Breda) in het onderhavig bestemmingsplan om alternatieve speelplekken te realiseren of compenserende maatregelen te treffen.

Een relatie met het park aan de Heuvelstraat en de wensen vanuit de omwonenden voor deze locatie heeft derhalve geen relatie tot de onderhavige bestemmingsplanprocedure.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting 2.2.

Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan biedt geen duidelijkheid over de situering van de woningen en de kwaliteit die wordt beoogd. Daarmee kan op dit moment niet beoordeeld worden welke invloed de toekomstige woningen hebben op het woongenot van reclamant. De voorkeur van reclamant gaat uit van een variant waarbij de woningen achter elkaar worden gesitueerd of dat de woning aan de Haagweg plaatsmaakt voor één twee-onder-een-kapwoning zodat nog slechts twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd op het achterterrein.

Beoordeling

Ad 2.2.

Het verkavelingsvoorstel is tot stand gekomen op basis van een zorgvuldige stedenbouwkundige opzet en afweging. Gedurende het ontwerptraject is hierbij getracht om de wensen en zorgen van de omwonenden te vertalen in het planvoornemen. Onze conclusie is dat het plan in stedenbouwkundig opzicht acceptabel en passend is in de omgeving en er is niet gekozen voor de door reclamant voorgestelde verkavelingsopzet.

Van belang is voorts dat het terrein verkaveld wordt in vier delen en dat op elk perceel bebouwing mogelijk is met een bebouwingspercentage van 50% en dat afstanden tot de perceelsgrenzen aangehouden moeten worden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting 2.3.

Bebouwingsmogelijkheden

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 3.2.1. lid b aangegeven dat per bouwperceel het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan 50%, met een maximum van 400 m² per bouwperceel. Op basis van de begripsbepaling is het bouwperceel een aaneengesloten stuk grond waar ingevolge de regels bepaalde bebouwing en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten. Met deze omschrijving gelden de bebouwingsmogelijkheden voor het gehele bestemmingsvlak. Dit acht reclamant als onwenselijk.

Beoordeling

Ad 2.3.

In artikel 1 sub 18 staat het begrip 'bouwperceel' omschreven als volgt: 'een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan'.

De vrees van reclamant is naar verwachting gebaseerd op een misverstand. Er is namelijk wel degelijk een onderscheid aanwezig tussen de bebouwingsmogelijkheden van een bouwperceel en een bestemmingsvlak. Er is weliswaar sprake van één bestemmingsvlak voor de enkelbestemming 'Wonen' maar op de verbeelding en de regels van het ontwerpbestemmingsplan zijn nadere randvoorwaarden opgenomen waar per bouwperceel aan dient te worden voldaan.

Aangezien binnen het bestemmingsvlak vier vrijstaande woningen mogen worden gebouwd, zijn dus vier bouwpercelen toegestaan met ieder een bebouwingspercentage van 50%.



Uit de regels van het ontwerpplan blijkt dat de bebouwing minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen moet blijven. Er is echter geen beperking opgenomen voor de achterste perceelsgrens, hetgeen inhoudt dat de hoofdbebouwing achter op het perceel gerealiseerd kan worden. Dit is niet wenselijk gezien de aanwezigheid van de omliggende woningen. Het bestemmingsplan is daarom aangepast. De bouwgrens aan de zuidzijde van het plangebied, grenzend aan de percelen Laan van Mertersem 7 t/m 11, is verschoven tot 4 meter afstand van de perceelsgrens en hiermee wordt voorkomen dat bebouwing gerealiseerd kan worden tot op de perceelsgrens.

Ook zijn hoogtescheidelijnen op de verbeelding aangegeven. Deze hebben als doel dat binnen de aangegeven hoogtelijnen bebouwing tot maximaal 4 respectievelijk 7 meter bouwhoogte mag worden opgericht en daarbuiten tot maximaal 11 meter.

Door deze aanpassingen wordt voorkomen dat hoge bebouwing al direct op de perceelsgrenzen met de aangrenzende woningen kan worden opgericht en dat de bebouwing trapsgewijs omhoog gaat.

Conclusie

De zienswijze is gegrond ten aanzien van de situering van de hoofdbebouwing op het perceel en zowel artikel 3 'wonen' als de verbeelding zal hiertoe aangepast worden.

Samenvatting 2.4.

Waterberging en -retentie

Reclamant geeft aan dat de huidige waterkwaliteit van het watersysteem niet mag verslechteren en dat er, waar mogelijk, verbeteringen worden aangebracht. Het achterterrein is een drassig gebied en heeft een retentiefunctie en, nu het terrein bebouwd gaat worden, neemt de retentie af.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt beschreven dat ten aanzien van het watersysteem bij de nadere uitwerking van het plan duidelijkheid wordt gegeven over de waterretentie. Gelet op de fase van het bestemmingsplan en concreetheid van de bouwactiviteiten dient dit in dit stadium te worden onderbouwd.

Beoordeling

Ad 2.4.

De uitspraak dat de waterberging in een later stadium wordt bepaald heeft betrekking op de volgende stap in de procedure, namelijk de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw- en sloopwerkzaamheden. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning dient concreet invulling gegeven te worden aan de waterbergingsopgave ten aanzien van de woningbouwontwikkeling. Het bestemmingsplan biedt hiervoor een passende juridische en planologische regeling om de realisatie van de benodigde waterberging mogelijk te maken. Op het terrein is overigens fysiek voldoende ruimte voor waterbergende maatregelen aanwezig.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting 2.5

Aantasting woongenot

Het planvoornemen leidt tot aantasting van het woongenot voor de omwonenden. Op basis van paragraaf 7.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt onvoldoende of dit is meegenomen bij het bepalen van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en of de ontwikkelende partij in staat zal zijn deze kosten te dragen. Reclamant is van mening dat hierdoor voor de financiële haalbaarheid van het initiatief gevreesd moet worden.

Beoordeling

Ad 2.5.

Het voorliggend initiatief is tot stand gekomen op basis van een zorgvuldige stedenbouwkundige opzet. De conclusie hierbij is dat het verkavelingsplan in stedenbouwkundig opzicht acceptabel is in de omgeving. Tevens is geen onevenredige hinder/belemmering te verwachten op de bestaande woningen, waardoor een aantasting op zou treden van het woongenot.

De economische haalbaarheid van het planvoornemen zelf is door de initiatiefnemer gebaseerd op de verwachte opbrengst vanuit de gronduitgifte van waaruit de locatie ontwikkeld kan worden op basis van een sluitende exploitatieopzet.



Tenslotte heeft de initiatiefnemer met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten, inclusief een planschadeverhaalsovereenkomst, waarmee eveneens voldaan is aan de financiële uitvoerbaarheid. In deze overeenkomst is het kostenverhaal voor de gemeente opgenomen, alsmede de planschadevergoeding indien hiervan te zijner tijd blijkt.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting 2.6.

Verbeelding ontwerpbestemmingsplan

De verklarende legenda bij de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is onvolledig. Er staat een rode stippellijn op de verbeelding (ter hoogte van de Haagweg) en er staat een aanduiding 'sba-eb' op de verbeelding, waarvan onduidelijk is wat dit betekent. Daarnaast zijn de bouwpercelen en bouwaanduiding niet op de verbeelding opgenomen terwijl deze wel in de legenda staan vermeld.

Beoordeling

Ad 2.6.

De aanduiding 'sba-eb' betekent: specifieke bouwaanduiding-erfbouw. Dit houdt in dat de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is correct weergegeven. De wijze waarop een digitale verbeelding raadpleegbaar is verschilt echter ten opzichte van een analoge (papieren) verbeelding van een bestemmingsplan. De digitale verbeelding is overigens volgens de Wet ruimtelijke ordening leidend als toetsingskader.

Wanneer gebruik wordt gemaakt van de viewer van de gemeente Breda of de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl dient op de verbeelding zelf geklikt te worden om de specifieke voorwaarden en regelingen inzichtelijk te maken. De bijbehorende (automatisch gegenereerde) legenda is hierbij slechts ter oriëntatie. Bij de analoge versie van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan zijn de plankaart en de verklarende legenda overigens wel identiek aan elkaar ten behoeve van de lees- en raadpleegbaarheid.

Op de verbeelding is, in tegenstelling tot reclamant aangeeft, wel de bouwaanduiding opgenomen. De bouwpercelen zijn inderdaad niet opgenomen, maar staan ook niet aangegeven op de legenda.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting 2.7.

Situering woningen en bijgebouwen

Het is onduidelijk waar de woningen en bijgebouwen worden gesitueerd. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is wel een verkavelingsplan opgenomen maar deze is niet geborgd in de verbeelding. Doordat de plaatsing van de woningen bepalend is voor de verandering in het uitzicht vanaf de woning van reclamant is het noodzakelijk dat hierin helderheid wordt gegeven om een inschatting te kunnen maken van de aantasting van het woongenot.

Beoordeling

Ad 2.7

In dit stadium is nog geen concreet bouwplan aanwezig. Met de onderhavige bestemmingsplanprocedure wordt het juridisch-planologische kader vastgesteld waaraan een toekomstig bouwplan moet voldoen. Het aantal woningen, de omvang, de hoogte, de afstanden tot de perceelsgrenzen, situering bijgebouwen en de ontsluiting zijn randvoorwaarden voor het bouwen van de woningen en daarmee liggen de belangrijkste uitgangspunten vast.

De nieuwe woningen hebben een hoogte van twee lagen met een kap. Dit komt overeen met de woningen uit de directe omgeving. Met deze hoogte is geen sprake van een onredelijke belasting naar de omliggende tuinen/percelen. Zie voorts ook de beoordeling onder onderdeel 2.3, waarin is aangegeven dat artikel 3 en de verbeelding aangepast zijn.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



Samenvatting 2.8.

Ontsluiting woningen

Op de verbeelding en in de regels van het ontwerpbestemmingsplan is de ontsluiting van de woningen niet geregeld. Het is noodzakelijk dat dit in de regels en verbeelding mogelijk wordt gemaakt.

Beoordeling

Ad 2.8.

De beoogde ontsluiting van de toekomstige woningen vindt plaats via een doodlopende weg met een semi-openbaar karakter. Binnen de enkelbestemming 'Wonen' is opgenomen dat de hiervoor aangewezen gronden zijn bestemd voor onder meer paden en parkeervoorzieningen. De realisatie van een ontsluiting voor de woningen is derhalve planologisch gewaarborgd in het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting 2.9.

Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

In artikel 3.3. van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen om in bijgebouwen aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken. De toelichting maakt niet duidelijk of onderzocht is of deze bevoegdheid uitvoerbaar is en welke invloed deze heeft op het woongenot van reclamant.

Beoordeling

Ad 2.9.

Artikel 3.3. betreft een afwijking van de gebruiksregels op basis waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning het gebruik van bijgebouwen voor een aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit toe kan staan. Artikel 3.3, lid a sub 1 t/m 4 geeft de voorwaarden aan waaronder dat mag plaatsvinden, zoals: de activiteit moet qua aard, omvang en uitstraling passen in een woonomgeving en mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse. Daarnaast staat in artikel 1.4 het begrip omschreven, waarbij ook nog van belang is dat de activiteit uitgeoefend mag worden door de bewoner en niet door een externe partij. Op deze manier is gewaarborgd dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting 2.10

Algemene wijzigingsregels

In artikel 8 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is een algemene wijzigingsregel opgenomen op basis waarvan Burgemeester en wethouders de bestemming kunnen wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'nutsvoorziening'. Een dergelijke bestemmingswijziging is van invloed op het woon- en leefklimaat van reclamant. Verzocht wordt deze bevoegdheid te schrappen.

Beoordeling

Ad 2.10

Op basis van de geldende milieuwetgeving kan nooit enige voorziening worden toegelaten die onevenredige hinder of overlast voor de omwonenden zou kunnen veroorzaken. Dit is tevens beschreven in artikel 8 door te vermelden dat een dergelijke bestemmingswijziging alleen is toegestaan indien er geen onevenredige afbreuk wordt aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



Samenvatting 2.11

Erfafscheidingen

Tijdens de inloopbijeenkomst is door reclamant aandacht gevraagd voor de sociale veiligheid mede in relatie tot de te realiseren erfafscheidingen. In verband met het nu groene karakter zou reclamant graag een groene erfafscheiding zien over de gehele zuidzijde van het perceel. Verzocht wordt om in de regels van het bestemmingsplan de wijze van erfafscheiding te verankeren door niet alleen een maximale hoogte op te nemen maar tevens een minimale hoogtemaat van 1,8 meter te benoemen. Afgesproken is dat de ontwikkelaar op korte termijn contact zou zoeken en helaas moet geconstateerd worden dat dit nog niet is geschied.

Beoordeling

Ad 2.11

Een maximale bouwhoogte dient om te voorkomen dat een erfafscheiding leidt tot een onevenredige schaduw- of wandvorming voor eventuele burens of andere betrokkenen. Het argument dat een minimale bouwhoogte een toegevoegde waarde is vanuit het oogpunt van sociale veiligheid wordt niet als zodanig door de gemeente Breda ervaren.

Bij het aspect sociale veiligheid gaat het om een subjectieve factor het 'zich veilig voelen' en een objectieve factor: de daadwerkelijke veiligheid. Het begrip sociale veiligheid wordt gehanteerd om spraakverwarring met verkeersveiligheid, de fysieke veiligheid te vermijden. Vanuit de stedenbouw en de ruimtelijke ordening wordt een bijdrage geleverd door middel van een adequate vormgeving en inrichting van de gebouwde omgeving, waarmee bijvoorbeeld de kans op vandalisme, diefstal of inbraken beperkt kunnen blijven.

Zoals reeds eerder gemotiveerd onder beoordeling ad 2.2. is het verkavelingsvoorstel tot stand gekomen op basis van een zorgvuldige stedenbouwkundige opzet en afweging vanuit onder meer het aspect van sociale veiligheid. Voor de volledigheid is in artikel 11.2 van de regels bij het bestemmingsplan wel de mogelijkheid opgenomen dat Burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en de afmetingen van bebouwing ten behoeve van onder meer de sociale veiligheid.

Bovendien is een erfafscheiding een vergunningsvrij bouwwerk als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit Omgevingsrecht, indien dit betreft een erfafscheiding tot een maximale maat van 1.80 meter. Dit betekent dat toetsing aan de regels van het bestemmingsplan niet is verplicht en er geen omgevingsvergunning is vereist voor de realisatie van een erf- of perceelafscheiding mits voldaan wordt aan desbetreffende eisen. Het opnemen van aanvullende voorwaarden in de regels van het bestemmingsplan heeft derhalve geen toegevoegde waarde.

Het vastleggen van een minimale hoogte voor een erfafscheiding heeft ook nog een belangrijk praktische bezwaar, zeker als gekozen wordt voor een groene erfafscheiding, omdat een dergelijke erfafscheiding pas na verloop van tijd een bepaalde hoogte zal bereiken en het niet reëel is om bij een groene erfafscheiding al direct een minimale hoogte voor te schrijven.

Inmiddels is er contact geweest tussen de ontwikkelaar en reclamant teneinde de situatie met de erfafscheiding en de mogelijkheden daaromtrent te bespreken.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting 2.12.

Eigendomssituatie

De erfgrans komt niet overeen met de kadastrale grens van het perceel van reclamant. Dit dient derhalve gecorrigeerd te worden.

Beoordeling

Ad 2.12.

De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op de actuele digitale kadastrale ondergrond. De begrenzing van het plangebied is conform het perceel, kadastraal bekend als sectie I



nummer 2472. Reclamant is derhalve onjuist in de constatering dat de begrenzing van het bestemmingsplangebied gewijzigd dient te worden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3 a en b, Mees en Minke Heuij en Toon Kerremans

Samenvatting 3.1.

Verlies speelvoorziening

Mees, Minke en Toon vinden het jammer dat het weilandje achter hun huis, waar zij en de andere kinderen uit de buurt altijd spelen en waar veel dieren zijn, zal verdwijnen door de nieuwe huizen.

Beoordeling

Ad 3.1.

Wij begrijpen dat het voor Mees, Minke en Toon en voor de andere kinderen uit de buurt vervelend is dat deze speelplek verdwijnt. Al eerder is geschreven dat het weilandje eigendom is van een privépersoon en dat het daarom geen officiële speelplek is. In de omgeving zijn ook nog speelplekken aanwezig waar de kinderen terecht kunnen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting 3.2.

Flora en fauna

Het perceel aan de Haagweg 357 leven veel dieren zoals de steenmarter, specht en salamander. Hoe wordt dit opgelost als er gebouwd gaat worden?

Beoordeling

Ad 3.2.

In november 2015 is een rapport, quickscan flora en fauna, opgesteld door een erkend ecologisch bureau. Uit dit rapport blijkt dat door het bouwen van de huizen op dit perceel er geen negatieve effecten zijn op het aspect flora en fauna. Wij hebben dit rapport getoetst en hebben geen reden om de conclusies en bevindingen uit de verrichte quickscan flora en fauna in twijfel te trekken.

Als er onverhoopt ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden toch beschermde planten- en diersoorten binnen het gebied aanwezig zijn dan dient altijd voldaan te worden aan de algemene zorgplicht conform artikel 2 van de Flora- en faunawet. Deze zorgplicht houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna

kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten, voorzover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4, mevrouw L. Schipper

Samenvatting 4.1.

Structuurvisie Breda 2030

In de structuurvisie wordt benadrukt dat bouwplannen moeten leiden tot een kwalitatieve verbetering van de locatie. De in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde ontwikkelingen leiden niet direct tot de meerwaarde die in de structuurvisie wordt voorgestaan. De bebouwing leidt niet tot toevoegingen aan het karakteristieke straatbeeld van de Haagweg en door de beoogde bebouwing ontstaat aantasting van het unieke groene karakter.



Beoordeling

Ad 4.1.

Zoals beschreven in paragraaf 3.3.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is één van de uitgangspunten om met betrekking tot woningbouw uit te gaan van een vraaggerichte ontwikkeling om een betere aansluiting op de woningmarkt te creëren. Het accent voor het woonbeleid gaat hierbij uit van een verdichting in centrum stedelijke en dorpse woonmilieus door onder meer kleinschalige projecten en nieuwe onderscheidende kwaliteiten, waaronder het onderhavig initiatief. Het planvoornemen is derhalve in overeenstemming met de doelstellingen en uitgangspunten uit de structuurvisie Breda 2030.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting 4.2.

Stedenbouwkundig plan

Het verkavelingsvoorstel in het ontwerpbestemmingsplan wijkt af van eerdere ontwerpen, waarbij sprake was van drie grondgebonden bungalows met een ontsluiting vanaf de Laan van Mertersem. Het huidige verkavelingsvoorstel heeft dan ook nadelige gevolgen voor de persoonlijke situatie van reclamant met betrekking tot onder meer de verkeersafwikkeling, parkeerdruk, inbraakgevoeligheid en een aantasting van de privacy.

Beoordeling

Ad 4.2.

Zoals deels beschreven in de beoordeling onder 2.2. is het verkavelingsvoorstel tot stand gekomen op basis van een zorgvuldige stedenbouwkundige opzet en afweging. Gedurende het ontwerptraject is hierbij getracht om de wensen en zorgen van de omwonenden te vertalen in het planvoornemen. De haalbaarheid van de verkavelingsvariant waarnaar reclamant verwijst is hierbij onderzocht maar uiteindelijk niet uitvoerbaar gebleken. Wij zijn van mening dat de huidige gekozen verkavelingsopzet voldoende waarborgen geeft om het woongenot van omwonenden te waarborgen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting 4.3.

Situering woningen en bijgebouwen

Het ontwerpbestemmingsplan geeft nog geen uitsluitsel over de situering van de woningen en de te realiseren kwaliteit van de woningen. Het is daarom lastig te beoordelen wat het effect van de uiteindelijke bouwplannen is op het uitzicht en de privacy voor de omwonenden. Door het gebrek aan normstellende kaders, ontstaat het gevaar dat op dit door woningen ingesloten terrein relatief te grote woningen worden gerealiseerd ten opzichte van de omliggende bebouwing.

Beoordeling

Ad 4.3.

Voor ons oordeel omtrent dit onderdeel verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling ad 2.3 en 2.7

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting 4.4.

Plan- en bouwschade

De woning van reclamant is meer dan 100 jaar oud en gebouwd volgens de destijds geldende normen en methoden. Door reclamant wordt gevreesd dat tijdens het bouwproces hierdoor mogelijk schade aan de woning ontstaat. Het is onduidelijk of bij de haalbaarheid van het planvoornemen rekening is gehouden met de (financiële) gevolgen van plan- en bouwschade.

Beoordeling

Ad 4.4.

Bij bouwschade is schadevergoeding pas aan de orde op het moment dat er schade aan het pand is ontstaan door de bouw zelf. Bij planschade moet eerst het schadeveroorzakende



besluit (in dit geval dus het bestemmingsplan) onherroepelijk zijn.

De plan- en bouwschade waar reclamant voor vreest staat los van de planologische procedure en valt buiten de reikwijdte van het onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting 4.5.

Erfafscheiding

In het ontwerpbestemmingsplan wordt onvoldoende duidelijkheid gegeven over de erfafscheiding.

Reclamant pleit er voor de wijze van erfafscheiding duidelijk aan te geven in het bestemmingsplan.

Zowel vanuit het oogpunt van privacy als veiligheid. In overeenstemming met het huidige groene karakter zou dit bij voorkeur een hoogwaardige groene erfafscheiding dienen te zijn.

Beoordeling

Ad 4.5.

Voor ons oordeel omtrent dit onderdeel verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling ad 2.11.

Zienswijze 5, dhr./mevr. T. van den Broek

Samenvatting 5.1.

Flora en fauna

In paragraaf 5.6 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt ingegaan op het aspect flora en fauna. Hiervoor is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Reclamant constateert dat hierbij, op basis van zijn beleving, de verkeerde conclusies zijn getrokken. Het weiland en de aangrenzende buitenplaats zijn op dit moment een groene steppingstone in het stadsgebied en een hoog kwalitatief verblijfsgebied voor vele diersoorten. In het ontwerpbestemmingsplan wordt dit onvoldoende belicht. Er wordt op basis van één veldbezoek zelf geconstateerd dat er geen (verblijfplaatsen voor) vleermuizen en uilen zijn aangetroffen.

Deze constatering leidt ertoe dat reclamant geen vertrouwen heeft in het verrichte veldonderzoek. Het aspect flora en fauna is onvoldoende onderbouwd en op zijn minst onvoldoende zorgvuldig uitgevoerd.

Beoordeling

Ad 5.1.

Om inzicht te verkrijgen in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving is in november 2015 een quickscan flora en fauna verricht door een erkend ecologisch bureau. Op basis hiervan is geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied geen negatieve effecten heeft op het aspect flora en fauna. De gemeente Breda heeft de quickscan flora en fauna getoetst en heeft geen reden om de conclusies en bevindingen uit de verrichte quickscan flora en fauna in twijfel te trekken.

Mocht er onverhoopt ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden toch diersoorten binnen het gebied aanwezig zijn dan dient altijd voldaan te worden aan de algemene zorgplicht conform artikel 2 van de Flora- en faunawet. Deze zorgplicht houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voorzover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Wij hebben geconstateerd dat bij het ontwerpbestemmingsplan als bijlage 5 was opgenomen een Quick scan flora- en fauna van september 2015. De geactualiseerde quickscan van november 2015 wordt bij het vastgestelde bestemmingsplan als bijlage 5 opgenomen.

Zie ook ons oordeel onder beoordeling 3.2.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



Samenvatting 5.2.

Verlies speel- en ontmoetingsplaats

Op dit moment is het voormalige weiland een speel- en ontmoetingsplaats voor kinderen uit de omliggende straten. Deze speelgelegenheid gaat verdwijnen waardoor de kinderen in de toekomst elders moeten gaan spelen. Dit kan leiden tot spelen op straat, met mogelijk gevaarlijke situaties tot gevolg. In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet ingegaan op het feitelijk gebruik van het terrein. Als deze speelplek zal verdwijnt zal dat bijdragen aan verminderd woongenot voor de omwonende kinderen.

Beoordeling

Ad 5.2.

Voor ons oordeel omtrent dit onderdeel verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling ad 2.2.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting 5.3.

Waterberging en -retentie

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt beschreven dat en aanzien van het watersysteem bij de nadere uitwerking van het plan duidelijkheid wordt gegeven over de waterretentie. Gelet op de fase van het bestemmingsplan en concreetheid van de bouwactiviteiten dient dit in dit stadium te worden onderbouwd.

Beoordeling

Ad 5.3.

Voor ons oordeel omtrent dit onderdeel verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling ad 2.4.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting 5.4.

Situering woningen en bijgebouwen

Het stedenbouwkundig plan biedt geen duidelijkheid over de situering van de woningen en de eventuele bijgebouwen en de kwaliteit die wordt beoogd. Doordat de plaatsing van de woningen bepalend is voor de verandering in het uitzicht vanaf de woning van reclamant is het noodzakelijk dat hierin helderheid wordt gegeven om een inschatting te kunnen maken van de aantasting van het woongenot.

Bovendien is het niet duidelijk hoe de bebouwing zijn vorm gaat krijgen en wat de bouwstijl wordt. Reclamant wil graag uitsluiten dat de toekomstige bouwwerken het groene gebied ontsieren of verstoren en daarbij afbreuk doen aan het natuurlijke karakter van de omgeving.

Beoordeling

Ad 5.4.

Voor ons oordeel omtrent dit onderdeel verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling ad 2.3 en 2.7.

Met betrekking tot de vraagstelling van reclamant ten aanzien van de bebouwingsvorm en -stijl is de conclusie dat dit juridisch niet kan worden verankerd omdat dit buiten de reikwijdte valt van een bestemmingsplan, waarin uitsluitend stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden vastgelegd kunnen worden. Ten tijde van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt door de gemeente Breda erop toegezien dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. De toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand vindt plaats door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting 5.5.

Erfafscheiding



Vanwege de sociale veiligheid zou reclamant graag zien dat in regels van het bestemmingsplan de wijze van erfafscheiding wordt aangegeven. In verband met het nu groene karakter zou reclamant graag een groene erfafscheiding zien over de gehele zuidzijde van het perceel. Daarnaast wordt verzocht wordt om in de regels van het bestemmingsplan de wijze van erfafscheiding te verankeren door niet alleen een maximale hoogte op te nemen maar tevens een minimale hoogtemaat van 1,8 meter te benoemen.

Beoordeling

Ad 5.5.

Voor ons oordeel omtrent dit onderdeel verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling ad 2.11.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Samenvatting 5.6.

Specifieke bouwaanduiding – erfbebouwing

In artikel 3.2.3 lid f van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erfbebouwing' aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevel mogen worden gebouwd. In de toelichting en de juridische planbeschrijving is niet duidelijk waarom deze regeling is opgenomen en wat derhalve het effect is op het woongenot van reclamant.

Beoordeling

Ad 5.6.

In artikel 3.2.3 lid a dienen aan- en uitbouwen en bijgebouwen 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of in het verlengde te worden gebouwd. Conform de begripsbepaling betreft een voorgevel de naar de weg of aan het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft van meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

Ter plaatse van het zuidoostelijk bouwperceel is het gezien de oriëntatie en positionering van het hoofdgebouw vanuit een stedenbouwkundig oogpunt acceptabel om een aan- en uitbouw of bijgebouw voor de voorgevel van het hoofdgebouw te realiseren. Om dit planologisch te borgen is derhalve een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erfbebouwing' opgenomen op de verbeelding en de regels.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting 5.7

Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

In artikel 3.3. van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen om in bijgebouwen aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken. De toelichting maakt niet duidelijk of onderzocht is of deze bevoegdheid uitvoerbaar is en welke invloed deze heeft op het woongenot van reclamant.

Beoordeling

Ad 5.7.

Voor ons oordeel omtrent dit onderdeel verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling ad 2.9.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting 5.8.

Algemene wijzigingsregels

In artikel 8 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is een algemene wijzigingsregel opgenomen op basis waarvan Burgemeester en wethouders de bestemming kunnen wijzigen in de



bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'nutsvoorziening'. Een dergelijke bestemmingswijziging is van invloed op het woon- en leefklimaat van reclamant. Verzocht wordt deze bevoegdheid te schrappen.

Beoordeling

Ad 5.8.

Voor ons oordeel omtrent dit onderdeel verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling ad 2.10.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting 5.9.

Aantasting woongenot

Het planvoornemen leidt tot aantasting van het woongenot voor de omwonenden. Op basis van paragraaf 7.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt onvoldoende of dit is meegenomen bij het bepalen van de (financiële) uitvoerbaarheid en of de ontwikkelende partij in staat zal zijn deze kosten te dragen.

Beoordeling

Ad 5.9.

Voor ons oordeel omtrent dit onderdeel verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling ad 2.5.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Afwegingen

De ingediende zienswijzen geven aanleiding het plan met betrekking tot artikel 3 en de verbeelding gewijzigd vast te stellen.

Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wro, opnieuw aan de provincie voorgelegd, omdat wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

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 degenen die ook tegen het ontwerp zienswijzen hebben ingediend dan wel alle belanghebbenden waar het gaat om eventueel in het plan ten opzichte van het ontwerp 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

De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is alleen mogelijk door aanpassing van het planologisch regiem. De initiatiefnemer is financieel drager van het project. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het project en draagt geen financiële risico's voor de realisatie. De gemeente heeft met de ontwikkelaar hiertoe een overeenkomst gesloten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In de overeenkomst worden afspraken gemaakt aangaande de ontwikkeling van het project en de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer nodig.



Communicatie

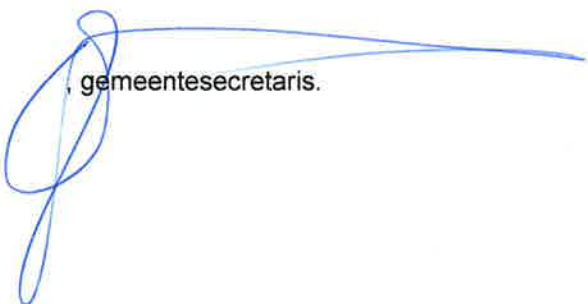
- *Communicatie tot nu toe*
Een Breda bericht is verspreid in maart 2016 en een inloopbijeenkomst heeft plaatsgevonden op 5 april 2016.
- *Communicatie vanaf nu*
Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan, na maximaal 6 weken, worden gepubliceerd op de gemeentelijke website en op overheid.nl en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

De indieners van de zienswijzen zullen schriftelijk van het besluit over het bestemmingsplan worden geïnformeerd. Reclamanten worden tevens in de gelegenheid gesteld om tijdens de vergadering van de commissie Ruimte in te spreken over de zienswijzen en zullen hiertoe schriftelijk op de hoogte worden gesteld.

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester.



, gemeentesecretaris.

Bijlagen

- Vastgesteld bestemmingsplan
- zienswijzen



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. De zienswijzen deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren;
2. Tot het doorvoeren van de volgende wijziging in de regels:
Artikel 3 , wonen, lid 3.2.2 (bouwregels) aanvullen en onder vernummering van de overige leden, als volgt:
 - c. De goot- en bouwhoogte bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte(m)/maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogten.
 - d. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.
3. Tot het aanpassen van de verbeelding middels het aanbrengen van hoogtescheidslijnen en het verleggen van de bouwgrens aan de zuidzijde van het plangebied;
4. Het bestemmingsplan Princenhage-Haagpoort, Haagweg 357 met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2015214003-0401, met inachtneming van het gestelde onder 2 en 3, gewijzigd vast te stellen;
5. Te besluiten geen exploitatieplan voor dit gebied vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 29 september 2016

, voorzitter.

, griffier.