

GEMEENTE BREDA

Burgemeester en wethouders van Breda,

Overwegende dat,

in het bestemmingsplan "Kom Prinsenbeek", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 15 december 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 13 juni 2006 en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 februari 2008 voor het gebied Neel-West, een gebied gelegen tussen de Schutsestraat en de Neelstraat te Prinsenbeek, een uitwerkingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is opgenomen;

ter uitwerking van het bestemmingsplan "Kom Prinsenbeek" een ontwerp van een uitwerkingsplan voor het gebied Neel-West opgesteld, uitwerkingsplan "Kom Prinsenbeek, uitwerkingsplan Neel-West";

het ontwerp hiervan conform het bepaalde in artikel 21, lid 21.6 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Kom Prinsenbeek" van 18 september tot en met 15 oktober 2008 ter inzage heeft gelegen;

tegen het ontwerp van het uitwerkingsplan door de volgende personen zienswijzen zijn ingediend:

1. J.J.C.M. Machielsen, Kriekenveld 10, H. Nieuwkoop, Kriekenveld 9, A.P. Musters, Kriekenveld 6, A.C. Voesenek, Kriekenveld 7 en M.J.M. Weterings, Kriekenveld 8 allen te Prinsenbeek;
2. M.A.Th. Denis, Kriekenveld 3 te Prinsenbeek;
3. W.W. Broere en S.W.H. Broere_Dithlijn, Kriekenveld 2 te Prinsenbeek;
4. Familie P.M. Vissers-Oomen, Neelstraat 12 te Prinsenbeek;
5. Van Rooy/Van Kessel Advocaten namens J.J.C.M. van Aert, Hoge Bremberg 25b te Etten-Leur en A.M.W. van Aert, Ranonkelstraat 5 te Breda;
6. M. de Lange, Speelhuislaan 146a te Breda.

de zienswijzen tijdig zijn ingekomen en derhalve allen ontvankelijk;

de zienswijzen hierna afzonderlijk kort samengevat zullen worden waarna een beoordeling hierop zal worden gegeven en een conclusie zal worden getrokken;

het mogelijk is dat in deze samenvattingen van de zienswijzen niet alle zienswijzen zijn benoemd en/of expliciet behandeld maar dat deze bij de totale beoordeling hiervan wel zijn meegenomen:

Zienswijze J.J.C.M. Machielsen en anderen.

Inhoud zienswijze.

Hebben bezwaar tegen het uitwerkingsplan als achter hun woningen andere dan vrijstaande woningen worden gebouwd. Kunnen dit niet vaststellen omdat een indicatie van het soort woningbouw ontbreekt. Volgens hen is dit namelijk planologisch niet mogelijk.

Beoordeling.

Op de bij het uitwerkingsplan behorende kaart is voor het betreffende gebied wel een aanduiding opgenomen over welk soort woningen in de betreffende strook gebouwd mogen

worden. Binnen de bestemmingsstrook is namelijk de aanduiding 'vrij' opgenomen hetgeen betekent dat binnen de bouwstrook vrijstaande woningen gebouwd moeten worden.

Conclusie.

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze M.A.Th. Denis.

Inhoud zienswijze.

1. Op grond van de toelichting mag worden geconcludeerd dat zoveel als mogelijk de bestaande typologie moet worden voortgezet maar meer differentiatie in het woontype en de prijsklasse. Maken zich hier zorgen over nu er in het plan niets is geregeld omtrent vormgeving/architectuur en kleurstellingen terwijl zij daar bij de bouw van hun woning indertijd wel mee geconfronteerd zijn.
2. Er is een maximale goothoogte voorgeschreven van 7 meter terwijl dat bij de woning van reclamant maximaal 4 meter mocht zijn. Is van mening dat de woningen achter zijn woningen eenzelfde maximale goothoogte moeten krijgen als zijn woning.
3. Maakt verder bezwaar tegen de geplande aaneengebouwde woningen achter zijn woning. Volgens reclamant is dit blok te massief en past het niet in de open bebouwing die bij de realisatie van de wijk De Neel aan het Kriekenveld is gesteld. Achter de woningen Kriekenveld 6 t/m 10 worden wel vrijstaande woningen gerealiseerd en hierdoor wordt inbreuk gedaan op het gelijkheidsbeginsel. Wil achter zijn woning ook vrijstaande woningen gebouwd zien. Deze aaneengebouwde woningen zullen het uitzicht belemmeren en een deel van het zonlicht wegnemen.

Beoordeling.

1. In het onderhavige uitwerkingsplan is wel iets opgenomen over de vormgeving van de op te richten woningen. In de bouwregels is middels het voorschrijven van goot- en bouwhoogte iets gezegd over de vormgeving van woning. De verder uitwerking en kleurstelling zijn echter geen zaken welke een plaats krijgen in het bestemmingsplan maar zijn meer een zaak welke bij de welstandsbeoordeling worden betrokken. In dat kader wordt opgemerkt dat in het kader van de welstandsbeoordeling een gebouw, in dit geval dus de woningen, zowel op zichzelf als in hun omgeving moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. Via een onafhankelijke welstandscommissie zal dit te zijner tijd worden bepaald aan de hand van de concrete bouwplannen.
2. Op de bedoelde locatie is gekozen voor de bouw van aaneengebouwde woningen. Dit soort woningen wordt meestal geprojecteerd op kleinere percelen omdat dit soort woningen in het algemeen in een lagere prijsklasse zullen worden gerealiseerd. In het onderhavige geval zal het gaan om starterswoningen. Om toch een redelijke woning te kunnen bouwen is het noodzakelijk dat minimaal in twee verdiepingen worden gebouwd. Dit is dan ook de reden dat ook voor deze bouwstrook is gekozen voor een maximale goothoogte van 7 meter.
3. Reclamant haalt in zijn zienswijze een zinsnede aan uit het bestemmingsplan met betrekking tot typologie en differentiatie in woontype en prijsklasse. Er is dan ook getracht aan dit principe uitvoering te geven in dit uitwerkingsplan. In het onderhavige plangebied dienen een aantal starterswoningen te worden gerealiseerd. Vanwege de prijsklasse waarbinnen deze moeten blijven zijn hiervoor een drietal locaties opgenomen waar deze als aaneengebouwde woningen gebouwd kunnen worden. Deze zijn over het plangebied verdeeld. Op de percelen grenzend aan de Neelstraat en Schutsestraat is er voor gekozen de bestaande bebouwingstypologie van vrijstaande woningen door te zetten. De overige bouwtypen, tweeaaneenwoningen en aaneengebouwde woningen, zijn in het middengebied van het plangebied geprojecteerd. Hiermee ontstaat binnen het plan een evenwichtige en gelijkmatige verdeling van de verschillende woningtypen. Dat deze woningen het uitzicht van reclamant zullen wegnemen staat buiten kijf. In de bestaande situatie staat achter de woning van reclamant nu geen bebouwing terwijl het

uitwerkingsplan het nu mogelijk maakt in het plangebied een groot aantal woningen te realiseren. Het verlies van vrij uitzicht kan echter nooit een argument zijn om plannen geen doorgang te laten vinden omdat er geen recht bestaat op vrij uitzicht. Het verlies van vrij uitzicht kan echter wel bijdragen aan de eventuele waardevermindering van de betreffende woning en op basis daarvan zou recht kunnen ontstaan op planschadevergoeding. Indien reclamant van mening is dat door de bouwplannen zijn woning in waarde vermindert kan hij hiertoe na het onherroepelijk worden van het onderhavige plan bij de gemeente een verzoek om planschade indienen.

Conclusie.

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze familie Broere.

Inhoud zienswijze.

1. Op grond van de toelichting mag worden geconcludeerd dat zoveel als mogelijk de bestaande typologie moet worden voortgezet maar meer differentiatie in het woontype en de prijsklasse. Maken zich hier nu zorgen over nu er in het plan niets is geregeld omtrent vormgeving/architectuur en kleurstellingen terwijl zij daar bij de bouw van hun woning indertijd wel mee geconfronteerd zijn.
2. Er is een maximale goothoogte voorgeschreven van 7 meter terwijl dat bij de woning van reclamant maximaal 6 meter mocht zijn. De thans voorgestane hoogte past niet bij de bestaande aangrenzende woningen.
3. Voor reclamanten is het onduidelijk wat het verschil is tussen de bestemmingen Wonen en Woongebied.
4. Maakt verder bezwaar tegen de geplande aaneengebouwde woningen achter zijn woning. Hebben in hun achtertuin een zitkuil en wensen hier hun privacy niet te verliezen en zitten er niet op te wachten dat er huizen en/of bijgebouwen dichtbij gebouwd gaan worden. Volgens reclamant is dit blok te massief en past het niet in de opzet van de wijk van reclamanten. Verzoeken dan ook de geplande aaneengebouwde woningen achter hun woning te vervangen door vrijstaande woningen en er voor zorg te dragen dat deze zo er mogelijk van hun woning worden gebouwd. Willen ook graag meer informatie over de exacte plaatsing van de woningen en de parkeermogelijkheden.

Beoordeling.

1. In het onderhavige uitwerkingsplan is wel iets opgenomen over de vormgeving van de op te richten woningen. In de bouwregels is middels het voorschrijven van goot- en bouwhoogte iets gezegd over de vormgeving van woning. De verder uitwerking en kleurstelling zijn echter geen zaken welke een plaats krijgen in het bestemmingsplan maar zijn meer een zak welke bij de welstandsbeoordeling worden betrokken. In dat kader wordt opgemerkt dat in het kader van de welstandsbeoordeling een gebouw, in dit geval dus de woningen, zowel op zichzelf als in hun omgeving moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. Via een onafhankelijke welstandscommissie zal dit te zijner tijd worden bepaald aan de hand van de concrete bouwplannen.
2. Op de bedoelde locatie is gekozen voor de bouw van aaneengebouwde woningen. Dit soort woningen wordt meestal geprojecteerd op kleinere percelen omdat dit soort woningen in het algemeen in een lagere prijsklasse zullen worden gerealiseerd. In het onderhavige geval zal het gaan om starterswoningen. Om toch een redelijke woning te kunnen bouwen is het noodzakelijk dat minimaal in twee verdiepingen worden gebouwd. Dit is dan ook de reden dat ook voor deze bouwstrook is gekozen voor een maximale goothoogte van 7 meter. Het feit dat bij verdiepingswoningen wordt gekozen voor een maximale goothoogte van 7 meter is gelegen in het feit dat in het bouwbesluit sinds enige tijd een ruimtere vrije hoogte voor verblijfsruimten wordt voorgeschreven (was 2,40 is nu 2,60 meter). In verband met de te realiseren constructie tussen de bouwlagen kan niet meer volstaan worden met een goothoogte van 6 meter maar is er voor gekozen deze op

7 meter te stellen zodat voldoende ruimte beschikbaar is om ook volledige bouwlagen te kunnen realiseren.

3. Het verschil tussen deze bestemmingen is dat de bestemming Woongebied is bedoeld voor de nieuw te bouwen woningen en de bestemming Wonen voor de binnen het plangebied aanwezige bestaande woningen langs de Schutsestraat en de Neelstraat. Met name in de bouwregels zitten hierbij verschillen. Het belangrijkste verschil is wel dat binnen de bestemming Wonen geen extra woningbouw mag worden gerealiseerd.
4. In de toelichting op het uitwerkingsplan is iets gesteld met betrekking tot typologie van de woningen en differentiatie in woningtype en prijsklasse. Er is dan ook getracht aan dit principe uitvoering te geven in dit uitwerkingsplan. In het onderhavige plangebied dienen een aantal starterswoningen te worden gerealiseerd. Vanwege de prijsklasse waarbinnen deze moeten blijven zijn hiervoor een drietal locaties opgenomen waar deze als aaneengebouwde woningen gebouwd kunnen worden. Deze zijn over het plangebied verdeeld. Op de percelen grenzend aan de Neelstraat en Schutsestraat is er voor gekozen de bestaande bebouwingstypologie van vrijstaande woningen door te zetten. De overige bouwtypen, tweeaaneenwoningen en aaneengebouwde woningen, kunnen in het middengebied van het plangebied worden gerealiseerd. Hiermee ontstaat binnen het plangebied een evenwichtige en gelijkmatige verdeling van de verschillende woningtypen.

Conclusie.

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze familie P.M. Vissers-Oomen.

Inhoud zienswijze.

1. Heeft bezwaar tegen het feit dat haar gronden zijn meegenomen in het plan zonder dat hierover contact is opgenomen.
2. Zijn verder van mening dat zij een soortgelijke behandeling moeten krijgen als de andere eigenaren in het plangebied en willen ook extra woningen realiseren op hun grond.

Beoordeling.

1. De gronden van reclamanten is in dit plan meegenomen omdat deze ook in de uit te werken bestemming in het bestemmingsplan 'Kom Prinsenbeek' waren meegenomen. Nu voor het gehele gebied een uitwerkingsplan is opgesteld is het logisch dat ook deze gronden onderdeel uitmaken van het plan. Het ontwerp van het plan is op de gebruikelijke manier bekend gemaakt.
2. Naar aanleiding van deze zienswijze is contact gezocht met reclamanten. Hen is voorgelegd dat zij op dezelfde condities (via een in-/verkoopconstructie) kunnen deelnemen in het plan ten behoeve van de bouw van extra woningen op hun gronden. Met deze constructie zou de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd blijven. Naar aanleiding van dit contact is met reclamanten een overeenkomst gesloten en zal het perceel als nieuwe ontwikkeling alsnog, overeenkomstig hetgeen is overeengekomen, in het plan worden meegenomen.

Conclusie.

Deze zienswijze deels ongegrond en deels gegrond te verklaren.

Zienswijze Van Rooy/Van Kessel Advocaten namens J.J.C.M. van Aert en A.M.W. van Aert

Inhoud zienswijze

1. Reclamanten zijn eigenaar van een perceel grond aan de Neelstraat naast nummer 12. Er is ooit met de gemeente contact geweest over grondaankoop. Hierbij werd voorgesteld dat bij grondverkoop de mogelijkheid zou worden geboden op het resterende

gedeelte één woning te bouwen. Reclamanten stonden hier niet onwelwillend tegenover maar wilde minimaal twee woningen realiseren. Dit is doorgegeven aan de gemeente maar op dit voorstel is nooit meer reactie gekomen.

2. Het perceel van reclamanten vormt een uitzondering op de rest van de percelen langs de Neelstraat. Overal mogen extra woningen worden toegevoegd terwijl dit op hun perceel niet mogelijk is gemaakt. Reclamanten zien niet in waarom deze uitzondering op de regel is gebaseerd. Zij willen gelijk worden behandeld waardoor een gesloten bebouwing ontstaat hetgeen ook uitgangspunt is van dit plan. Verzocht wordt dan ook aan hun perceel een bestemming 'Woongebied' toe te kennen.

Beoordeling

1. Naar aanleiding van deze zienswijze is contact gezocht met reclamanten. Hen is voorgelegd dat zij op dezelfde condities (via in-/verkoopconstructie) kunnen deelnemen in het plan ten behoeve van de bouw van een extra woning op hun gronden. Met deze constructie zou de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd blijven. Zij hebben echter aangegeven hiermee niet te kunnen instemmen. Een en ander betekent dat het perceel bestemd blijft zoals het in het ontwerp was opgenomen.
2. Deze stelling is niet juist. In het plangebied zijn alle bestaande woningen, zowel langs de Neelstraat als langs de Schutsestraat van de bestemming 'Wonen' voorzien. Voor al deze woningen gelden dus de regels als opgenomen binnen deze bestemming. Van belang hierbij is dat op deze locaties geen extra woningen mogen worden toegevoegd enerzijds om de bestaande bebouwingsstructuur langs deze straten te handhaven en anderzijds om de economische uitvoerbaarheid van het plan te kunnen blijven garanderen. Met enkele van de betreffende eigenaren zijn overeenkomsten gesloten over de bebouwing op hun percelen en de financiële bijdrage die daarvoor geleverd zou worden. Voor de percelen waarover geen overeenstemming hierover kon worden bereikt zijn met een conserverende bestemming in het plan opgenomen omdat de economische uitvoerbaarheid van het plan niet meer kon worden gegarandeerd omdat de kosten voor die ontwikkeling daardoor voor rekening van de gemeente zouden komen.

Conclusie

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze M. de Lange

Inhoud zienswijze

Reclamant is zagsman van een groep mensen die via collectief opdrachtgeverschap in het onderhavige plangebied woningen willen bouwen. Willen een tweetal opmerkingen maken op het plan:

1. Zien tussen de straat en het voetpad dat voor de huizen loopt een groenstrook met bomen. Dit zal het groene aanzicht van de wijk en de veiligheid van vooral de kinderen ten goede komen.
2. Reclamant is van mening dat de bepalingen ten aanzien van het bebouwingspercentage in relatie tot de bouwdieptes zodanig zijn gesteld dat de maximale bebouwde oppervlakte nooit gehaald kan worden.

Beoordeling

1. Hetgeen reclamant hier vraagt is niet iets wat geregeld wordt binnen een plan als dit. Overigens wordt wel opgemerkt dat het in het plan voor de betreffende straten opgenomen profiel geen mogelijkheid zal geven om naast de ontsluitingsstructuur ook voetpaden en groenstroken op te nemen. De in het plangebied geprojecteerde straten zullen allen als 30-kmzone worden uitgevoerd. Dit zal al een bijdrage leveren aan de verkeersveiligheid binnen het plangebied. Binnen de nu geprojecteerde wegen is verder geen ruimte om zo een breed profiel te realiseren als door reclamant wordt bedoeld. Met

- betrekking tot de groenstructuur is er voor gekozen deze op twee plekken binnen het plangebied te concentreren deels in combinatie met een bergingsvijver.
2. Deze veronderstelling van reclamant is niet juist. De in het plan opgenomen bouwdieptes zijn alleen van toepassing op de hoofdgebouwen en niet op de aan- en uitbouwen aan de woning. Middels deze aan- en uitbouwen kan het maximale bebouwingspercentage wel worden gehaald. Uiteraard is een en ander wel afhankelijk van de oppervlakte van het betreffende bouwperceel.

Conclusie

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

verder is gebleken dat er een ambtshalve wijzigingen in het plan aangebracht moeten worden.

Het ontwerpplan was opgebouwd conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). Gebleken is echter dat het plan niet geheel hieraan voldeed. In het vast te stellen plan is dit dan ook aangepast. Deze aanpassingen zijn terug te vinden in het vaststellingsbesluit. Ook bleken dat de archeologische waarden (de verwachtingswaarden) niet goed in het plan waren verankerd. Ook dat is gewijzigd via opname van een dubbelbestemming "Waarde-archeologie" in de regels en op de kaart. Daarnaast is ook de kaart gewijzigd in die zin dat op de locaties waarvan de gemeente eigenaar is geen woningtypologie meer is opgenomen. Hierdoor ontstaat er wat meer vrijheid om deze percelen in te richten. Tenslotte is in de toelichting paragraaf 3.2 Stedenbouwkundige opzet alsnog voorzien van tekst.

Deze worden voor het overgrote deel veroorzaakt door de standaardisering van de regels als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Verder betreft het tekstuele aanpassingen van zowel de toelichting als de regels aan de actualiteit;

gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en hetgeen is bepaald in het bestemmingplan Kom Prinsenbeek;

besluiten:

1. De ingediende zienswijzen deels gegrond (zienswijze van de familie P.M. Vissers-Oomen) en deels ongegrond te verklaren;
2. Op de digitale verbeelding ten opzichte van het ontwerp de volgende wijzigingen aan te brengen:
 - op een perceel aan de Schutsestraat wordt een aanduidingsgrens naar het noorden verlegd;
 - een aantal woningtypeaanduidingen wordt van de kaart verwijderd;
 - op een perceel aan de Neelstraat wordt de bestemming 'Wonen' gewijzigd in 'Woongebied' en 'Verkeer' teneinde hier de bouw en ontsluiting van enkele extra vrijstaande woningen mogelijk te maken;
3. In de regels ten opzichte van het ontwerp de volgende wijzigingen aan te brengen:
 - In artikel 1 de nummering en alle begrippen aangepast aan de standaard met dien verstande dat de begrippen 1 t/m 22 geheel worden verwijderd en worden vervangen door de begrippen met de nummers 1.1 t/m 1.38.
 - in artikel 3, lid 3.1 onder vernummering van b en c naar c en d als nieuw b toe te voegen: 'b. gebouwen in de vorm van schuilgelegenheden bij speelvoorzieningen geen grotere oppervlakte dan 15 m² mogen hebben en een bouwhoogte van maximaal 3,50 meter';
 - in artikel 4, lid 4.1 als d en e toe te voegen: 'd. groenvoorzieningen; e. nutsvoorzieningen.';
 - In artikel 4 lid 4.2 Bouwregels in de bijbehorende tekst na de tekst 'hoogte van deze bouwwerken' de tekst ', anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, ' toe te voegen en het cijfer '8' te vervangen door

het cijfer '2'.

- In artikel 6 lid 6.2.1 onder e de tekst en tabel geheel te laten vervallen en te vervangen door de volgende tekst: 'e. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 40% met een maximum van 400 m².'
- In artikel 6 lid 6.2.2 de tekst onder d geheel te laten vervallen en te vervangen door de volgende tekst: 'd. deze bouwwerken aan een zijde tegen de perceelgrens mogen worden gebouwd dan wel op een minimale afstand van 1 meter uit deze grens.';
- in artikel 6 onder vernummering van lid 6.3 naar 6.4 en de wijziging van de benaming van dit lid in die zin dat het woord 'bouwregels' wordt vervangen door 'gebruiksregels' een nieuw lid 6.3 toe te voegen met de volgende tekst: 6.3 Specifieke gebruiksregels Voor het gebruik van de gronden en gebouwen is het bepaalde in artikel 10 van toepassing. Als strijdig gebruik van gebouwen en gronden wordt in ieder geval begrepen: a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning; b. het gebruik van bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit.
- In artikel 7, lid 7.1 onder a de tekst geheel te vervangen door de volgende tekst: 'a. wonen in diverse typologieën tenzij anders is aangeduid;'.
- In artikel 7, lid 7.2.1. als punt c toe te voegen: 'c. de bouwpercelen aan de Schutsestraat en de Neelstraat dienen een minimale breedte te hebben van 25 meter;'.
- In artikel 7, lid 7.2.2 onder e het cijfer '2,50 meter' vervangen door '3 meter' en de tekst 'met uitzondering van vrijstaande moet bedragen;' te vervangen door de tekst: 'aaneengebouwde woningen waar geen minimale afstand in acht behoeft te worden genomen.'.
- in artikel 7, lid 7.2.3 onder d na de tekst 'als bedoeld in artikel 7.2.2 onder e' te vervangen door de tekst 'van minimaal 3 meter'.
- in artikel 7 onder vernummering van lid 7.3 naar 7.4 en de wijziging van de benaming van dit lid in die zin dat het woord 'bouwregels' wordt vervangen door 'gebruiksregels' een nieuw lid 7.3 toe te voegen met de volgende tekst: 7.3 Specifieke gebruiksregels Voor het gebruik van de gronden en gebouwen is het bepaalde in artikel 10 van toepassing. Als strijdig gebruik van gebouwen en gronden wordt in ieder geval begrepen: a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning; b. het gebruik van bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit
- in artikel 7 onder vernummering van lid 7.3 naar 7.4 een nieuw lid 7.3 toe te voegen met de volgende tekst
- Als nieuw artikel 8 toe te voegen: 'Artikel 8 Waarde – Archeologie 8.1. Bestemmingsomschrijving De voor Waarde-Archeologie bestemde gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming), tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. 8.2. Bouwregels Op of in de tot Waarde-Archeologie bestemde gronden is het niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van: a. gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en bijbehorende grondwerkzaamheden niet dieper gaan dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld; b. de bouw of uitbreiding van bouwwerken tot een oppervlakte van maximaal 50 m²; met dien verstande dat: a. voldaan wordt aan het bepaalde hieromtrent in de basisbestemming. 8.3. Ontheffing van de bouwregels Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 12.2 indien op basis van een ingesteld archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar gebouwd gaat worden geen archeologische waarden als zodanig aanwezig zijn. 8.4. Aanlegvergunning a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren, mits deze een oppervlakte betreffen van meer dan 100 m²: 1. het verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem; 2. het diepploegen van gronden dieper dan 0,30 meter; 3. het rooien van diepwortelende beplanting en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd; 4. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen; 5. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere

oppervlakteverhardingen mits dieper wordt ontgraven dan 0,50 meter; 6. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies; 7. het aanbrengen van constructies die verband houden met bovengrondse leidingen; 8. het graven en verbreden van sloten, vijvers en andere waterlopen en/of het uitvoeren van overige werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand; 9. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein. b. Aan een vergunning als onder 1 bedoeld kunnen voorwaarden worden verbonden indien uit voorafgaand adequaat archeologisch onderzoek de aanwezigheid van archeologische waarden is vastgesteld en het om zwaarwichtige redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel te behouden. c. Geen aanlegvergunning is vereist indien het betreft het normale onderhoud en beheer van de gronden of indien uit voorafgaand archeologisch onderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden aanwezig zijn en door het aanleggen of het uitvoeren van bovengenoemde werken of werkzaamheden, dan wel de daaraan direct of indirect te verwachten gevolgen, geen archeologische waarden worden aangetast.'

- De tekst 'Artikel 8 Overige bepalingen' vervalt en wordt vervangen door de tekst 'Hoofdstuk 3 Overige regels'.

- Lid 8.1 wordt vernummerd naar 'Artikel 9', lid 8.2 wordt vernummerd naar 'Artikel 10', 8.3 wordt vernummerd naar 'Artikel 12', 8.4 wordt vernummerd naar 'Artikel 13', 8.4.1 wordt vernummerd naar '13.1', 8.4.2 wordt vernummerd naar '13.2',;

- Er wordt een nieuw artikel 11 toegevoegd met de volgende tekst: 'Artikel 11 Algemene procedureregels Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging en uitwerking van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, is de procedure als bedoeld in Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

- Na artikel 13 wordt de tekst 'Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels' toegevoegd.

- Artikel 9 wordt vernummerd naar Artikel 14 en de leden 9.1 naar 14.1 en 9.2 naar 14.2 en het lid 9.3 Hardheidsclausule wordt geheel verwijderd.

- Artikel 10 wordt vernummerd naar Artikel 15 en de tekst komt te vervallen en wordt vervangen door de tekst: 'Deze planregels worden aangehaald als: Regels van het uitwerkingsplan Kom Prinsenbeek, uitwerkingsplan Neel-West.'

4. In de toelichting ten opzichte van het ontwerp de volgende wijzigingen aan te brengen:

- in hoofdstuk 3 paragraaf 3.2. Stedenbouwkundige opzet de volgende tekst toegevoegd: 'De opzet van het plan is mede gebaseerd op het gegeven dat er gedifferentieerd gebouwd dient te worden binnen het plan. Dit betekent dat de diverse typologieën gelijkmatig over het plan zijn verdeeld. Er is voor gekozen om op de percelen langs de Schutsestraat en de Neelstraat alleen vrijstaande woningen toe te staan op brede kavels. Hiermee wordt het bestaande stedenbouwkundige beeld voortgezet. Binnenin het plangebied is ruimte gemaakt voor groen en water en rond de ontsluitingstructuur zijn de te bouwen woningen geprojecteerd. Aangezien in het plangebied ruimte dient te worden gereserveerd voor starterswoningen zijn deze, omdat het om aaneengebouwde woningen gaat, verdeeld over drie clusters.'

- In hoofdstuk 4, paragraaf 4.2 als punt 4.2.6 de volgende tekst toegevoegd: '4.2.6 Waarde-Archeologie. Hierbinnen zijn de archeologisch waardevolle gebieden met hoge of middelhoge verwachtingswaarde opgenomen. De regels zijn ook hier bedoeld om een afdoende bescherming te bieden aan de genoemde functies.'

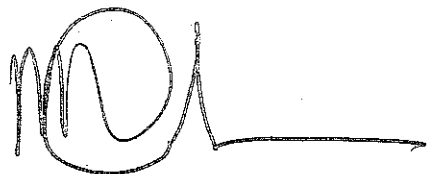
- In hoofdstuk 5 als paragraaf 5.7 de volgende tekst toegevoegd: '5.7 Grondexploitatie. De gronden in het plangebied zijn of eigendom van de gemeente of met de eigenaren van de gronden waarop ontwikkelingen mogelijk zijn, zijn overeenkomsten gesloten inzake het kostenverhaal als bedoeld in Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening waardoor het kostenverhaal voldoende is gewaarborgd. Op de overige gronden (met de bestemming Wonen) zijn geen ontwikkelingen mogelijk als bedoeld in artikel 6.2.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Voor dit plan behoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld.'

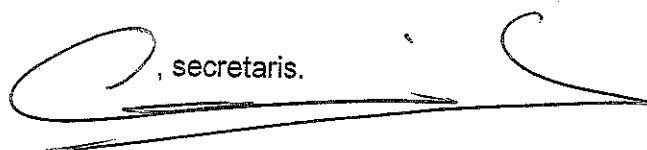
- Hoofdstuk 6 Procedure is verwijderd.

5. Het uitwerkingsplan 'Kom Prinsenbeek, uitwerkingsplan Neel-West' vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen als aangegeven onder 2 t/m 4.

Breda, -1 DEC. 2009

Burgemeester en wethouders van Breda,

 burgemeester.

, secretaris.

