

**VOORSCHRIFTEN**

I N H O U D

Blz.

<u>AFDELING I</u>	<u>INLEIDENDE BEPALINGEN</u>	
Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	2
<u>AFDELING II</u>	<u>VOORSCHRIFTEN OMTRENT AFZONDERLIJKE BESTEMMINGEN</u>	
Artikel 3	Ander gebruik van de grond dan bouwen	3
Artikel 4	Gebruik van opstallen	4
<u>AFDELING III</u>	<u>VOORSCHRIFTEN OMTRENT AFZONDERLIJKE BESTEMMINGEN</u>	
Artikel 5	Woondoeleinden WI	5
Artikel 6	Woondoeleinden WII	7
Artikel 7	Bijzondere woondoeleinden BW	9
Artikel 8	Bijzondere doeleinden BD	9
Artikel 9	Gemengde doeleinden GDI	10
Artikel 10	Gemengde doeleinden GDII	11
Artikel 11	Kantoren + woondoeleinden K + W	12
Artikel 12	Bedrijfsdoeleinden BA	13
Artikel 13	Bedrijfsdoeleinden BB	14
Artikel 14	Horecadoeleinden H	15
Artikel 15	Verkooppunt motorbrandstoffen VM	16
Artikel 16	Garageboxen G	17
Artikel 17	Achtererven AeI	18
Artikel 18	Achtererven AeII	19
Artikel 19	Kwekerij Kw	20
<u>AFDELING IV</u>	<u>ALGEMENE VRIJSTELLINGS- EN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID</u>	
Artikel 20	Vrijstellingsbevoegdheid (artikel 15 W.R.O.)	21
Artikel 21	Wijzigingsbevoegdheid (artikel 11 W.R.O.)	22
<u>AFDELING V</u>	<u>OVERIGE BEPALINGEN</u>	
Artikel 22	Overgangsregeling	23
Artikel 23	Dubbeltelbepaling	24
Artikel 24	Beroepmogelijkheid	24
Artikel 25	Strafbepaling	25
Artikel 26	Slotbepaling	25
<u>AFDELING VI</u>	<u>BIJLAGEN</u>	
	Staten van bedrijven c.q. inrichtingen	

Goedkeuring onthouden aan!

I - 13 - 51746 - I - 18 - 51751 -

II - 2 - 51758 - II - 10 - 51766 -

II - 11 - 51768 - II - 14 - 51771 -

III - 2 - 51779 - III - 11 - 51788 -

III - 12 - 51789 - III - 20 - 51799 -

III - 27 - 51806 -

IV - 1 - 51812 - IV - 4 - 51815 -

IV - 7 - 51818 - IV - 8 - 51819 -

IV - 11 - 51822 - IV - 12 - 51823 -

IV - 16 - 51827 - IV - 23 - 51832

V - 3 - 51836 - V - 8 - 51838.

AFDELING I INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

1. De plannen  
De bestemmingsplannen "Verspreid liggende terreinen", zoals vervat in de kaarten genummerd I-1-51734, I-3-51736 t/m I-8-51741, I-10-51743 t/m I-21-51754, II-1-51757 t/m II-5-51761, II-6-7-51762, II-7a-51763, II-8-51764 t/m II-10-51766, II-10a-51767, II-11-51768, II-13-51770 t/m II-17-51774, II-19-51776, III-1-51778 t/m III-13-51790, III-13a-51791, III-14-51792 t/m III-30-51809, IV-1-51812 t/m IV-20-51831, IV-23-51832, V-1-51834 t/m V-4-51837, V-8-51838, V-8a-51839 en V-9-51840 en in deze voorschriften.
2. Bouwwerk  
Elke bouwconstructie welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
3. Gebouw  
Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte en geheel of ten dele met wanden omsloten ruimte vormt.
4. Bebouwing  
Een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.
5. Bouwperceel  
Een aaneengesloten stuk grond waarop, krachtens het plan, een op zichzelf staande bebouwing is toegestaan.
6. Bebouwingsgrens  
Een op de plankaart blijktens de daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijn, welke door een gebouw of een complex van gebouwen, niet mag worden overschreden.
7. Bouwlaag  
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door - op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende - vloeren of balken is begrensd. Bij de bepaling van het aantal bouwlagen wordt de bouwlaag welke grotendeels in de kap is gelegen (zogenaamde zolderverdieping) evenals de onderbouw niet meegerekend.
8. Bijgebouw, aan- en uitbouw  
Een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat één gebruikseenheid vormt met en dienstbaar is aan het hoofdgebouw.
9. Hoofdbebouwing  
Bebouwing, geen bijgebouwen zijnde.
10. Hoofdbebouwingenvlak  
Een op de kaart door bebouwingsgrenzen omgeven vlak, binnen hetwelk volgens deze voorschriften een gebouw of een complex van gebouwen mag worden gebouwd.
11. Voorgevelbouw grens  
Een evenwijdig aan de voorgevel gelegen lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de voorgevels van de bestaande of op te richten hoofdbebouwing.

12. Achtergevelbouwgrens  
Een evenwijdig aan de achtergevel gelegen lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de achtergevels van de bestaande of op te richten hoofdbouwving.
13. Detailhandel  
Het bedrijfsmatig aan particulieren te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen.
14. Dienstwoning  
Een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op het beheer en/of de bewaking van het gebouw of terrein noodzakelijk is.

## ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

1. Breedte  
De maat, gemeten tussen de hoofdzijgevelvlakken c.q. in het hart van de scheidingsmuren.
2. Hoogte
  - a. van gebouwen  
de hoogte van bovenkant goot, boeiboord of druiplijn van een gebouw, gemeten boven het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitende afgewerkte terrein (schoorstenen, liftkokers e.d. worden bij de hoogtebepaling niet meegerekend);
  - b. van bouwwerken geen gebouwen zijnde  
De hoogte van het hoogste punt van een bouwwerk geen gebouw zijnde, gemeten boven het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitende afgewerkte terrein.
3. Inhoud  
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidingsmuren en dakvlakken en tot op de begane grond, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen.
4. Bebouwingspercentage  
Het percentage van het bouwperceel, voorzover gelegen binnen het bestemmingsoppervlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
5. Afstand tot de perceelgrens  
De kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de niet langs een weg gelegen perceelgrens.

AFDELING II      ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 3      ANDER GEBRUIK VAN DE GROND DAN BOUWEN

1. a. Het is verboden de niet bebouwde gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het bestemmingsplan voor de grond omschreven doeleinden.
- b. Onder strijdig gebruik wordt mede verstaan het gebruik:
  1. voor detailhandel, uitgezonderd detailhandel welke in het bestemmingsplan volgens de voor de grond omschreven doeleinden is toegestaan en de handel in ter plaatse vervaardigde producten;
  2. als standplaats voor caravans voorzover geen bouwwerken zijnde, tenten, kampeerauto's en/of andere al dan niet aan hun bestemming onttrokken en voor kamperen bestemde voeren vaartuigen, alsmede wagens geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel ter plaatse;
  3. als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voorzover het noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
  4. als opslagplaats van hout en aannemersmaterialen, behoudens voorzover deze opslag nodig is voor de realisatie van de bestemming of noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
  5. als terrein voor het al dan niet ten verkoop opslaan van ongebruikte en/of gebruikte dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorvoertuigen of aanhangwagens c.q. onderdelen daarvan, welke al of niet bruikbaar en al of niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn, behoudens voorzover het noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.
2. a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling als strikte toepassing van het verbod leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Deze vrijstelling wordt slechts verleend nadat belanghebbenden gedurende twee weken in de gelegenheid zijn gesteld hun bezwaren kenbaar te maken op een wijze als genoemd in en met overeenkomstige toepassing van de bepalingen genoemd in artikel 24 (beroepmogelijkheid).

ARTIKEL 4

GEBRUIK VAN OPSTALLEN

1. a. Het is verboden opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het bestemmingsplan voor de grond omschreven doeleinden;
- b. Onder strijdig gebruik wordt mede verstaan het gebruik voor detailhandel, uitgezonderd detailhandel welke in het bestemmingsplan volgens de voor de grond omschreven doeleinden is toegestaan en de handel in ter plaatse vervaardigde produkten.
2. a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling als strikte toepassing van het verbod leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Deze vrijstelling wordt, voor zover het detailhandel betreft, slechts verleend nadat de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten is gehoord.
- c. Deze vrijstelling wordt slechts verleend nadat belanghebbenden gedurende twee weken in de gelegenheid zijn gesteld hun bezwaren kenbaar te maken op een wijze als genoemd in en met overeenkomstige toepassing van de bepalingen genoemd in artikel 24 (beroepmogelijkheid).

AFDELING III VOORSCHRIFTEN OMTRENT AFZONDERLIJKE BESTEMMINGEN

ARTIKEL 5 WOONDOELEINDEN: WI

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor eengezinshuizen met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, alsmede voor tuinen en erven.

I VOORSCHRIFTEN OMTRENT BEBOUWING

1. De woningen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtnaam van de volgende eisen:
  - a. de situering: in het op de plankaart aangegeven hoofdbebouwingsvlak;
  - b. de bouwwijze: aaneengebouwd;
  - c. het aantal bouwlagen: ten hoogste drie;
  - d. de hoogte: 5 - 8 m;
  - e. de inhoud: 250 - 600 m<sup>3</sup>;
  - f. het bebouwingspercentage van een bouwperceel ten hoogste 60;
  
2. Bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtnaam van de volgende eisen:
  - a. de bouwwijze: vrijstaand en/of aangebouwd;
  - b. het aantal vrijstaande bijgebouwen mag ten hoogste één bedragen;
  - c. de hoogte van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 3 m bedragen en die van aangebouwde bijgebouwen ten hoogste gelijk aan de hoogte van de begane grondlaag van de hoofdbebouwing;
  - d. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 35 m<sup>2</sup> bedragen;
  - e. een vrijstaand bijgebouw moet tenminste 3 m achter de achtergevelbouwrens worden gebouwd;
  - f. de aangebouwde bijgebouwen moeten tenminste 3 m achter de voorgevelbouwrens worden gebouwd en mogen de achtergevelbouwrens overschrijden tot een afstand van ten hoogste 3 m;
  - g. de zijgevel van een bijgebouw moet in de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd, danwel tenminste 2 m daaruit;
  - h. uitsluitend voor kassen en volièrres mag een tweede vrijstaand bijgebouw worden gebouwd waarvoor het bebouwingspercentage met ten hoogste 10 en de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen met ten hoogste 15 m<sup>2</sup>, in uitzondering op het bepaalde in lid 2 sub d, mogen worden vermeerderd;
  
3. Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend worden opgericht met inachtnaam van de volgende eisen:
  - a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, tot een hoogte van ten hoogste 3 m;
  - b. terreinafscheidingen tot een hoogte van ten hoogste 1 m.

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
  - a. lid 2 sub d tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;
  - b. lid 2 sub f tot het overschrijden van de achtergevelbouwgrens tot een afstand van ten hoogste 5 m;
  - c. lid 3 sub b tot ten hoogste 2 m, mits gesitueerd achter de voorgevelbouwgrens.

ARTIKEL 6

WOONDOELEINDEN: WII

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor eengezinshuizen met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, alsmede voor tuinen en erven.

I VOORSCHRIFTEN OMTRENT BEBOUWING

1. De woningen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtnaam van de volgende eisen:
  - a. de situering: in of ten hoogste 10 m achter de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens;
  - b. de bouwwijze: ten hoogste 2 aaneengebouwd;
  - c. het aantal bouwlagen: ten hoogste drie;
  - d. de hoogte: 5 - 8 m;
  - e. de inhoud: 400 - 800 m<sup>3</sup>;
  - f. het bebouwingspercentage van een bouwperceel ten hoogste 30;
  - g. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 3 m;
  
2. Bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtnaam van de volgende eisen:
  - a. de bouwwijze: vrijstaand en/of aangebouwd;
  - b. het aantal vrijstaande bijgebouwen mag ten hoogste één bedragen;
  - c. de hoogte van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 3 m bedragen en die van aangebouwde bijgebouwen ten hoogste gelijk aan de hoogte van de begane grondlaag van de hoofdbebouwing;
  - d. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 35 m<sup>2</sup> bedragen, mits het bebouwingspercentage genoemd in lid 1 sub g niet wordt overschreden;
  - e. een vrijstaand bijgebouw moet tenminste 3 m achter de achtergevelbouwgrens worden gebouwd;
  - f. de aangebouwde bijgebouwen moeten tenminste 3 m achter de voorgevelbouwgrens worden gebouwd en mogen de achtergevelbouwgrens overschrijden tot een afstand van ten hoogste 5 m;
  - g. de zijgevel van een bijgebouw moet in de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd, danwel tenminste 2 m daaruit;
  - h. uitsluitend voor kassen en volièrres mag een tweede vrijstaand bijgebouw worden gebouwd waarvoor het bebouwingspercentage met ten hoogste 10 en de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen met ten hoogste 15 m<sup>2</sup>, in uitzondering op het bepaalde in lid 2 sub d, mogen worden vermeerderd;
  
3. Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend worden opgericht met inachtnaam van de volgende eisen:
  - a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, tot een hoogte van ten hoogste 3 m;
  - b. terreinafscheidingen tot een hoogte van ten hoogste 1 m.

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
  - a. lid 1 sub g tot het bouwen in de zijdelingse perceelsgrens;
  - b. lid 2 sub f tot het overschrijden van de achtergevelbouwgrens tot een afstand van ten hoogste 5 m;
  - c. lid 3 sub b tot ten hoogste 2 m, mits gesitueerd achter de voorgevelbouwgrens.

ARTIKEL 7

BIJZONDERE WOONDOELEINDEN BW.

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor één- en meergezinshuizen, al dan niet met gemeenschappelijke ruimten en centrale voorzieningen, met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, alsmede voor tuinen en erven.

I. VOORSCHRIFTEN OMTRENT BEBOUWING

1. De woningen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtna-  
me van de volgende eisen:
  - a. de situering: in het op de plankaart aangegeven  
hoofdbebouwingvlak;
  - b. de hoogte: ten hoogste de op de plankaart aangegeven  
hoogte;
  - c. de inhoud: 100 - 250 m<sup>3</sup>.
2. Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend worden  
opgericht met inachtna-  
me van de volgende eisen:
  - a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, met uitzondering  
van terreinafscheidingen, tot een hoogte van ten  
hoogste 3 m;
  - b. terreinafscheidingen tot een hoogte van ten hoogste  
1 m;
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te  
verlenen van het bepaalde in lid 2 sub b tot een hoogte  
van ten hoogste 2 m, mits gesitueerd achter de voorgevel-  
bouwrens.

ARTIKEL 8

BIJZONDERE DOELEINDEN BD

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor openbare-, sociale-, culturele-, medische- en onderwijsdoeleinden met bijbehorende dienstwoningen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, parkeervoorzieningen alsmede voor tuinen en erven.

I. VOORSCHRIFTEN OMTRENT BEBOUWING

1. Op de als zodanig aangewezen gronden mag uitsluitend  
worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inacht-  
na-  
me van de volgende eisen:
  - a. het bebouwingspercentage: ten hoogste het op de  
plankaart aangegeven percentage;
  - b. de situering: in of achter de op de plankaart aange-  
geven bebouwingrens, danwel in het op de plankaart  
aangegeven hoofdbebouwingvlak;
  - c. de hoogte: ten hoogste de op de plankaart aangegeven  
hoogte;
  - d. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, met  
uitzondering van terreinafscheidingen, ten hoogste  
8 m;
  - e. de hoogte van terreinafscheidingen ten hoogste 2 m;
  - f. per vestiging mag één dienstwoning worden gebouwd  
met inachtna-  
me van de volgende eisen:
    1. de inhoud: 300 - 500 m<sup>2</sup>;
    2. de hoogte: 5 - 7 m;
    3. de afstand van een vrijstaande woning tot andere  
gebouwen tenminste 5 m.

ARTIKEL 9

GEMENGDE DOELEINDEN GDI

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden;
- b. kantoren;
- c. handelsdoeleinden, uitgezonderd detailhandel;
- d. niet hinderwetplichtige bedrijven;
- e. hinderwetplichtige bedrijven c.q. inrichtingen, welke voorkomen in de categorieën I en II van de als bijlage opgenomen staten A en B van bedrijven c.q. inrichtingen, alsmede voor bedrijven c.q. inrichtingen, welke niet in deze staten worden genoemd maar, gehoord de inspecteur voor de Volksgezondheid en Milieuhygiëne, naar aard gelijk te stellen zijn met de bedrijven c.q. inrichtingen als genoemd in de categorieën I en II;
- f. bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

I. VOORSCHRIFTEN OMTRENT BEBOUWING

1. Op de als zodanig aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtnaam van de volgende eisen:
  - a. het bebouwingspercentage: ten hoogste het op de plankaart aangegeven percentage;
  - b. de situering: in of achter de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens, danwel in het op de plankaart aangegeven hoofdbebouwingsvlak;
  - c. de hoogte van de hoofdbebouwing: ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte;
  - d. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen ten hoogste 8 m;
  - e. de hoogte van terreinafscheidingen ten hoogste 2 m;
  - f. de inhoud van de woningen van 250 - 600 m<sup>3</sup>.

ARTIKEL 10

GEMENGDE DOELEINDEN GDII

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden;
- b. horecadoeleinden;
- c. kantoren;
- d. handelsdoeleinden, waaronder detailhandel;
- e. bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- f. parkeervoorzieningen en de daarvoor benodigde bouwwerken.

I. VOORSCHRIFTEN OMTRENT BEBOUWING

1. Op de als zodanig aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met inachtnaam van de volgende eisen:
  - a. het bebouwingspercentage: ten hoogste het op de plankaart aangegeven percentage;
  - b. de situering van de hoofdbebouwing in het op de plankaart aangegeven hoofdbebouwingsvlak met dien verstande dat detailhandel uitsluitend mag worden gesitueerd ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "beperkte omvang van detailhandel toegestaan";
  - c. de gezamenlijke oppervlakte van detailhandel mag niet meer bedragen dan 600 m<sup>2</sup>, te realiseren in eenheden van elk maximaal 200 m<sup>2</sup>;
  - d. de hoogte van gebouwen ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte;
  - e. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, ten hoogste 8 m;
  - f. de hoogte van terreinafscheidingen ten hoogste 2 m;
  - g. de inhoud van de woningen: 250 - 600 m<sup>3</sup>.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
  - a. lid 1 sub a tot een verhoging van het bebouwingspercentage tot 100% mits dit noodzakelijk is voor en uitsluitend ten dienste van parkeervoorzieningen;
  - b. lid 1 sub d tot verhoging van de op de plankaart aangegeven maximale hoogte van 12 m tot 15 m voor het gedeelte van het hoofdbebouwingsvlak dat grenst aan de Willemstraat en het Stationsplein.

ARTIKEL 11      KANTOREN + WOONDOELEINDEN K + W

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren als dan niet met daarboven geleven woningen met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, parkeervoorzieningen alsmede voor tuinen en erven.

I. VOORSCHRIFTEN OMTRENT BEBOUWING

1. Op de als zodanig aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met inachtna-me van de volgende eisen:
  - a. het bebouwingspercentage: ten hoogste het op de plan-kaart aangegeven percentage;
  - b. de situering: in of achter de op de plankaart aange-geven bebouwingsgrens danwel in het op de plankaart aangegeven hoofdbebouwingsvlak;
  - c. de hoogte van gebouwen ten hoogste de op de plan-kaart aangegeven hoogte;
  - d. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, ten hooste 8 m;
  - e. de hoogte van terreinafscheidingen ten hoogste 2 m;
  - f. de inhoud van de woningen: 250 - 600 m<sup>3</sup>.

ARTIKEL 12

BEDRIJFSDOELEINDEN BA

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. handelsdoeleinden, uitgezonderd detailhandel;
- c. niet hinderwetplichtige bedrijven;
- d. hinderwetplichtige bedrijven c.q. inrichtingen welke voorkomen in de categorieën I en II van de als bijlage opgenomen staten A en B van bedrijven c.q. inrichtingen, alsmede voor bedrijven c.q. inrichtingen welke niet in deze staten worden genoemd maar, gehoord de inspecteur voor de Volksgezondheid en Milieuhygiëne, naar aard gelijk te stellen zijn met de bedrijven c.q. inrichtingen als genoemd in de categorieën I en II;
- e. bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

I. VOORSCHRIFTEN OMTRENT BEBOUWING

1. Op de als zodanig aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met inachtnaam van de volgende eisen:
  - a. het bebouwingspercentage: ten hoogste het op de plankaart aangegeven percentage;
  - b. de situering: indien op de plankaart is aangegeven in of achter de bebouwingsgrens danwel in het hoofdbebouwingsvlak;
  - c. de afstand tot de perceelgrenzen tenminste 3.00 m;
  - d. de hoogte van gebouwen: ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte;
  - e. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, ten hoogste 8 m;
  - f. de hoogte van terreinafscheidingen ten hoogste 2.50 m;
  - g. per vestiging mag één dienstwoning worden gebouwd met inachtnaam van de volgende eisen;
    1. de inhoud: 300 - 600 m<sup>3</sup>;
    2. de hoogte: 5 - 7 m;
    3. de afstand van een vrijstaande woning tot andere gebouwen tenminste 5 m.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te geven van:
  - a. het bepaalde onder d van de doeleindenomschrijving voor de bouw van bedrijven c.q. inrichtingen welke voorkomen in de categorie III van de als bijlage opgenomen staten A en B van bedrijven c.q. inrichtingen alsmede voor naar aard gelijk te stellen bedrijven c.q. inrichtingen als genoemd in categorie III;
  - b. het bepaalde in lid 1 sub c tot het bouwen in de perceelgrenzen;
3. De vrijstelling als bedoeld in lid 2 onder a wordt slechts verleend nadat de inspecteur voor de Volksgezondheid en Milieuhygiëne is gehoord.

ARTIKEL 13

BEDRIJFSDOELEINDEN BB

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. handelsdoeleinden, uitgezonderd detailhandel;
- c. niet hinderwetplichtige bedrijven;
- d. hinderwetplichtige bedrijven c.q. inrichtingen welke voorkomen in de categorieën I en II van de als bijlage opgenomen staten A en B van bedrijven c.q. inrichtingen, alsmede voor bedrijven c.q. inrichtingen welke niet in deze staten worden genoemd maar, gehoord de inspecteur voor de Volksgezondheid en Milieuhygiëne, naar aard gelijk te stellen zijn met de bedrijven c.q. inrichtingen als genoemd in de categorieën I en II;
- e. bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

I. VOORSCHRIFTEN OMTRENT BEBOUWING

1. Op de als zodanig aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met inachtnaam van de volgende eisen:
  - a. het bebouwingspercentage: ten hoogste het op de plankaart aangegeven percentage;
  - b. de situering: indien op de plankaart is aangegeven in of achter de bebouwingsgrens danwel in het hoofdbebouwingsvlak;
  - c. de afstand tot de perceelgrenzen tenminste 3.00 m;
  - d. de hoogte van gebouwen: ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte;
  - e. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, ten hoogste 8 m;
  - f. de hoogte van terreinafscheidingen ten hoogste 2.50 m;
  - g. per vestiging mag één dienstwoning worden gebouwd met inachtnaam van de volgende eisen:
    1. de inhoud: 300 - 600 m<sup>3</sup>;
    2. de hoogte: 5 - 7 m;
    3. de afstand van een vrijstaande woning tot andere gebouwen tenminste 5 m.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te geven van:
  - a. het bepaalde onder d van de doeleindenomschrijving voor de bouw van bedrijven c.q. inrichtingen welke voorkomen in de categorie III en IV van de als bijlage opgenomen staten A en B van bedrijven c.q. inrichtingen alsmede voor naar aard gelijk te stellen bedrijven c.q. inrichtingen als genoemd in categorie III en IV;
  - b. het bepaalde in lid 1 sub c tot het bouwen in de perceelgrenzen;
3. De vrijstelling als bedoeld in lid 2 onder a wordt slechts verleend nadat de inspecteur voor de Volksgezondheid en Milieuhygiëne is gehoord.

ARTIKEL 14

HORECADOELEINDEN H

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor horecadoeleinden met bijbehorende woning, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, parkeervoorzieningen alsmede voor tuinen en en erven.

I. VOORSCHRIFTEN OMTRENT BEBOUWING

1. Op de als zodanig aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienst van de bestemming met inachtnaame van de volgende eisen:
  - a. de situering: in of achter de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens;
  - b. de hoogte: ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte;
  - c. het bebouwingspercentage: ten hoogste het op de plankaart aangegeven percentage;
  - d. de inhoud van de woning 300 - 600 m<sup>3</sup>.

ARTIKEL 15

VERKOOPPUNT MOTORBRANDSTOFFEN VM

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor verkooppunt voor motorbrandstoffen met bijbehorende bouwwerken.

I. VOORSCHRIFTEN OMTRENT BEBOUWING

1. Op de als zodanig aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen woningen zijnde, ten dienste van de bestemming met inachtneming van de volgende eisen:
  - a. de situering van gebouwen: binnen het op de plankaart aangegeven hoofdbebouwingsvlak;
  - b. de hoogte van gebouwen: ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte;
  - c. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen ten hoogste 5 m;
  - d. de hoogte van terreinafscheidingen ten hoogste 2 m.

ARTIKEL 16

GARAGEBOXEN G

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor garageboxen.

I. VOORSCHRIFTEN OMTENT BEBOUWING

1. De garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtna-me van de volgende eisen:
  - a. de bouwwijze: aaneengesloten;
  - b. de situering: indien op de plankaart is aan-gegeven in of achter de bebouwingsgrens dan wel in het hoofdbebouwingsvlak;
  - c. de hoogte: ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte;
  - d. bebouwingspercentage: ten hoogste het op de plankaart aangegeven percentage;
  - e. de oppervlakte per garagebox: ten hoogste 25 m<sup>2</sup>.

ARTIKEL 17

ACHTERERVEN AeI

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor achtererven, waarop bouwwerken zijn toegestaan al dan niet behorende bij de op het perceel, waarvan de bestemming "achtererven" deel uitmaakt, aanwezig of op te richten hoofdbebouwing.

I. VOORSCHRIFTEN OMTRENT BEBOUWING

1. Op de als zodanig aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
  - voorzover het bestemmingsvlak grenst aan of nagenoeg samenvalt met de achtergevelbouwgrens van de hoofdbebouwing aan- of uitbouwen behorende bij de hoofdbebouwing;
  - werkplaatsen, magazijn, tuinkassen en garageboxen;
  - bouwwerken geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:
    - a. de hoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan de op de plankaart aangegeven hoogte;
    - b. het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan het op de plankaart aangegeven percentage;
    - c. de overschrijding van de achtergevelbouwgrens van de hoofdbebouwing ten behoeve van aan- en uitbouwen ten hoogste 5 m bedraagt;
    - d. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, niet meer bedraagt dan 8 m;
    - e. de hoogte van terreinafscheidingen ten hoogste 2 m bedraagt.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:
  - a. het bepaalde in lid 1 sub a voor aan- en uitbouwen in twee bouwlagen;
  - b. het bepaalde in lid 1 sub a voor de bouw van bijgebouwen in twee bouwlagen waarvan, indien in de hoofdbebouwing een woning is opgenomen, de afstand tot de achtergevelbouwgrens van de hoofdbebouwing tenminste 10 m bedraagt;
  - c. het bepaalde in lid 1 sub b tot ten hoogste 80% mits een oppervlakte van tenminste 20 m<sup>2</sup> beschikbaar blijft als onbebouwd erf, indien op het perceel van de hoofdbebouwing, waarvan de bestemming "achtererven" deel uitmaakt, een woning aanwezig is;
  - d. het bepaalde in lid 1 sub c tot ten hoogste 10 m.

ARTIKEL 18

ACHTERERVEN AeII

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor achtererven waarop bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

I. VOORSCHRIFTEN OMTRENT BEBOWING

1. Op de als zodanig aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken geen gebouwen zijnde met inachtnaam van de volgende eisen:
  - a. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, ten hoogste 8 m;
  - b. de hoogste van terreinafscheidingen ten hoogste 2 m;
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de doeleindenomschrijving voor de bouw van bouwwerken al of niet behorende bij de op het perceel, waarvan de bestemming "achtererven" deel uitmaakt, aanwezig of op te richten hoofdbebouwing ten behoeve van de in artikel 17 onder lid 1 omschreven categorieën van bouwwerken met inachtnaam van de volgende eisen:
  - a. de hoogste van aan- of uitbouwen ten hoogste de hoogte van de begane grondlaag van de hoofdbebouwing;
  - b. de hoogte van overige bouwwerken ten hoogste 3 m;
  - c. het bebouwingspercentage ten hoogste 40;
  - d. indien in de hoofdbebouwing een woning aanwezig is dient een oppervlakte van tenminste 20 m<sup>2</sup> als onbebouwd erf beschikbaar te blijven en dient de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de achtergevelbouwrens van de hoofdbebouwing tenminste 10 m te bedragen.

ARTIKEL 19

KWEKERIJ Kw

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor kwekerij met kassen en bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

I. VOORSCHRIFTEN OMTRENT BEBOUWING

1. Op de als zodanig aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met inachtna-me van de volgende eisen:
  - a. de hoogte van kassen en gebouwen: ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte;
  - b. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, ten hoogste 3 m;
  - c. de hoogte van terreinafscheidingen ten hoogste 2 m;
  - d. het bebouwingspercentage: ten hoogste het op de plan-kaart aangegeven percentage;
  - e. de afstand van kassen en gebouwen tot de perceelsgren-zen tenminste 3 m.

AFDELING IV

ALGEMENE VRIJSTELLINGS- EN WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN

ARTIKEL 20

VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID. (art. 15 W.R.O.)

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de voorschriften van het plan:
  - a. voor het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats en de richting van de bestemmingsgrenzen en bebouwingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen en onnauwkeurigheden van de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie, danwel nodig is in verband met een juiste inpassing van de bebouwing binnen de hoofdbebouwingvlakken en in of achter de bebouwingsgrenzen.
  - b. inzake de voorgeschreven maten en getallen tot een afwijking van ten hoogste 10%.
  - c. voor het bouwen van gebouwtjes ten dienste van het openbaar nut, mits daarvan:  
de hoogte ten hoogste 2,50 m bedraagt en de oppervlakte ten hoogste 6 m<sup>2</sup>.
2. De vrijstelling voor bouwwerken als bedoeld onder 1c, waarvan de oppervlakte meer bedraagt dan 2 m<sup>2</sup>, zal niet eerder worden verleend dan nadat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld bezwaren kenbaar te maken op de onder 3c bedoelde wijze.
3.
  - a. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn vrijstelling te verlenen als bedoeld onder 2, liggen de bescheiden die daarop betrekking hebben gedurende 14 dagen voor belanghebbenden ter gemeentesecretarie ter inzage.
  - b. De burgemeester maakt de nederlegging tevoren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
  - c. De bekendmaking houdt in de bevoegdheid voor belanghebbenden om tegen het verlenen van de vrijstelling als bedoeld in lid 2 gedurende 14 dagen schriftelijk bezwaren in te dienen bij burgemeester en wethouders.
  - d. Indien tegen het verlenen van de vrijstelling bezwaren zijn ingediend delen burgemeester en wethouders aan de aanvrager en aan hen, die bezwaren hebben ingediend, de gemotiveerde beslissing daaromtrent mede.

ARTIKEL 21

WIJZIGINGSBEVOEGDHEID (art. 11 W.R.O.)

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het oprichten van bouwwerken ten dienste van openbaar nut, met inachtneming van de volgende eisen:
  - a. de hoogte van de bouwwerken ten hoogste 4 m;
  - b. de oppervlakte van een gebouw meer dan 6 m<sup>2</sup> en ten hoogste 30 m<sup>2</sup>.
  
2.
  - a. Het ontwerp-besluit, waarbij toepassing is gegeven aan het bepaalde onder 1 ligt gedurende 2 weken ter gemeentesecretarie voor belanghebbenden ter inzage.
  - b. De burgemeester maakt de nederlegging tevoren in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
  - c. De bekendmaking houdt in de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van bezwaren bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerp-besluit gedurende de sub a gestelde termijn.
  - d. Indien tegen het ontwerp-besluit bezwaren zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.
  - e. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die bezwaren hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.
  - f. Bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan gedeputeerde staten worden gelijktijdig de ingediende bezwaarschriften overgelegd.
  - g. Burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van gedeputeerde staten aan hen die bezwaren hebben ingediend.

AFDELING V

OVERIGE BEPALINGEN

ARTIKEL 22

OVERGANGSREGELING

1. Bouwwerken of complexen van bouwwerken, welke bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het plan, dan wel worden opgericht krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en die afwijken van het plan, mogen op voorwaarde dat de bestaande afwijking van het plan naar zijn aard niet wordt vergroot en behoudens onteigening:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. worden uitgebreid met ten hoogste 20% van de ten tijde van de eerste tervisielegging van het ontwerp van het plan bestaande inhoud;
  - c. na calamiteit worden herbouwd, mits de bouwvergunning binnen 2 jaren na de calamiteit is aangevraagd.
  
2.
  - a. Het gebruik van de gronden en opstallen, dat strijdig is met het plan op het tijdstip dat het plan onherroepelijk van kracht wordt, mag worden gehandhaafd;
  - b. Dit gebruik mag niet worden gewijzigd, tenzij door deze wijziging van het gebruik de afwijking van het plan naar aard en omvang niet wordt vergroot.

ARTIKEL 23

DUBBELTELBEPALING

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel hetzij niet langer zou blijven voldoen aan - hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van - het plan.

ARTIKEL 24

BEROEPMOGELIJKHEID

Met betrekking tot de beroepmogelijkheid volgens artikel 20 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gelden, behoudens het bepaalde in dat artikel, de volgende regelen:

- a. beroep op de gemeenteraad moet schriftelijk worden ingesteld;
- b. het beroepschrift moet inhouden:
  1. naam en adres van de tot het beroep gerechtigde en indien een gemachtigde is aangewezen ook die van de gemachtigde;
  2. de dagtekening en het nummer van het besluit van burgemeester en wethouders;
  3. de gronden van het beroep;
  4. een omschrijving van de beslissing welke wordt verlangd;
- c. indien een gemachtigde is aangewezen, moet een machtiging worden overgelegd;
- d. het beroep moet door de daartoe gerechtigde of zijn gemachtigde zijn ondertekend;
- e. bij ontvangst van een beroepschrift wordt vanwege burgemeester en wethouders een gedagtekend ontvangstbewijs verstrekt;  
in dit ontvangstbewijs wordt verwezen naar de leden f t/m j;
- f. indien het beroep niet voldoet aan het bepaalde in de leden a t/m d, wordt de tot het beroep gerechtigde of zijn gemachtigde in de gelegenheid gesteld om binnen twee weken na de verzending van de mededeling van ontvangst het beroepschrift zo mogelijk aan te vullen; het niet voldoen aan dit verzoek tot aanvulling leidt niet tot niet-ontvankelijkheid van het beroep;
- g.
  1. de gemeenteraad beslist binnen twee maanden na de dag waarop het beroepschrift is ontvangen;
  2. de gemeenteraad kan de termijn van twee maanden met ten hoogste een maand verlengen;
  3. zijn beslissing is met redenen omkleed;
- h. burgemeester en wethouders zenden zo spoedig mogelijk aan degene die het beroep heeft ingesteld een afschrift van het besluit van de gemeenteraad;
- i. wijkt de beslissing van de gemeenteraad af van die van burgemeester en wethouders, dan regelt het raadsbesluit al datgene wat ten gevolge van die afwijking regeling behoeft;
- j. indien het besluit van de gemeenteraad strekt tot het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in deze voorschriften geldt het afschrift genoemd onder h als een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling.

ARTIKEL 25

STRAFBEPALING

Overtreding van de voorschriften vermeld in:

- artikel 3, lid 1;
- artikel 4, lid 1;

wordt aangeduid als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 26

SLOTBEPALING

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:  
"Voorschriften behorende bij de bestemmingsplannen  
verspreid liggende terreinen".

Breda, oktober 1980

STATEN VAN BEDRIJVEN C.Q. INRICHTINGEN

Bij de toepassing van deze voorschriften gelden de hierna opgenomen staten A en B van bedrijven c.q. inrichtingen.

Staat A: bedrijven c.q. inrichtingen, die in het algemeen hinderwetplichtig zijn.

Staat B: bedrijven c.q. inrichtingen, die hinderwetplichtig zijn en bovendien vallen onder de Wet inzake de Luchtverontreiniging.

De bedrijven c.q. inrichtingen zijn onderverdeeld in vijf categorieën. De bedrijven c.q. inrichtingen zijn onderscheiden naar mate van hun hinderlijkheid. Zij zijn in het algemeen als volgt te karakteriseren:

Categorie I : bedrijven c.q. inrichtingen, welke door hun aard nodig en/of toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen, verspreid door wijk of buurt.

Categorie II : bedrijven c.q. inrichtingen, welke door hun aard nodig en/of toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen, echter geconcentreerd in een wijk- of buurtcentrum.

Categorie III: bedrijven c.q. inrichtingen, welke door hun aard slechts toelaatbaar zijn aan de rand van woonwijken.

Categorie IV : bedrijven c.q. inrichtingen, welke door hun aard behoorlijk gescheiden dienen te zijn van de woonwijken, bijvoorbeeld door middel van brede groenstroken, brede wegen, plantsoenen of water (middelgrote industrie).

Categorie V : bedrijven c.q. inrichtingen, die gezien hun aard ver verwijderd moeten zijn van woongebieden.

In de bestemmingsomschrijving, zoals die steeds voor de afzonderlijke bedrijfsbestemmingen in dit plan is opgenomen, is vermeld, welke van deze categorieën toelaatbaar is. Hiervan zijn uitgezonderd de in de staten met een index "X" opgenomen bedrijven c.q. inrichtingen.

A. STAAT VAN BEDRIJVEN C.Q. INRICHTINGEN DIE HINDERWETPLICHTIG ZIJN

omschrijving	categorieën				
	I	II	III	IV	V
- aardappelmeel- en stroopfabrieken					0
- aardappelstomerij					0
- aardewerkfabrieken					0
- aardewerkfabrieken met niet anders dan elektrische ovens en tot een totale capaciteit van niet meer dan 250 kW				0 <sup>X</sup>	
- aardewerkfabrieken met niet anders dan elektrische ovens en tot een totale capaciteit van niet meer dan 100 kW			0 <sup>X</sup>		
- aardewerkfabrieken tot 50 kW		0			
- aardgas: gasdrukregel - en meetinstallaties met een nominale belasting tot 6000 m <sup>3</sup> /h en een aanvoerdruk tot 8 bar	0				
- aardgas: gasdrukregel - en meetinstallaties met een nominale belasting van meer dan 6000 m <sup>3</sup> /h en een aanvoerdruk hoger dan 8 bar				0	
- accumulatoren: inrichting tot het vervaardigen en herstellen van -				0	
- accumulatoren: inrichting tot het herstellen en laden - waarbij het machinale vermogen niet meer dan 5 kW mag bedragen		0			
- affineerderijen van goud en zilver			0		
- afval: inrichtingen waar - wordt bewerkt, verwerkt of vernietigd					0
- afval: inrichtingen waar - wordt bewaard					0
- afval: inrichtingen waar - wordt bewaard uitsluitend in een gesloten gebouw			0		
- aluminium: inrichtingen voor de fabricage van -					0
- ammonia- en ammoniakzouten, fabrieken van -					0
- ammoniaksalpeter: inrichtingen tot het vervaardigen, verwerken en bewaren van veiligheidskruitsoorten, welke in hoofdzaak - bevatten					0
- anilinekleurstoffenfabrieken					0

omschrijving	categorieën				
	I	II	III	IV	V
- arsenigzuurfabrieken					0
- as: inrichtingen tot bewaring, bewerking, verwerking en vernietiging van -					0
- asbest: inrichtingen tot de fabricage, opslag en/of verwerking van -					0
- asfaltmenginstallaties, asfaltkokerijen				0 <sup>x</sup>	
- automobielen: inrichtingen tot bewerking, verwerking en vernietiging van voor de sloop bestemde -					0
- automobielen: inrichtingen tot bewaring van voor de sloop bestemde -				0 <sup>x</sup>	
- automobielen: inrichtingen tot bewaring van voor de sloop bestemde - in een gesloten gebouw			0		
- automobielen: herstelinrichtingen voor -				0	
- automobielen: herstelinrichtingen voor -, mits zonder plaatwerkerij en zonder spuitelij		0			
- azijnfabrieken				0	
- bagger: inrichtingen tot bewaring, bewerking, verwerking en vernietiging van -					0
- bakkerijen (fabrieken) voor brood en banket				0	
- bakkerijen voor brood en banket voor zover behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf op dezelfde plaats		0			
- beenderen: inrichtingen tot het bewerken, verwerken en vernietigen van hoornen, huiden, vellen en -					0
- beenderen: inrichting tot het bewaren van hoornen, huiden, vellen en -					0
- beenzwartbranderijen					0
- beetwortelsuikerfabrieken					0

omschrijving	categorieën				
	I	II	III	IV	V
- bemalingsinrichtingen			0		
- beproevingsinrichtingen voor verbrandingsmotoren: zie verbrandingsmotoren.					
- bestrijdingsmiddelen: inrichtingen tot bewaring van - in de zin van de Bestrijdingsmiddelenwet 1962					
- minder dan 100 kg	0				
- minder dan 500 kg			0		
- minder dan 10 ton					0
- beton: inrichtingen tot het vervaardigen van -					0
- betonemaille: inrichtingen tot het vervaardigen van -				0 <sup>x</sup>	
- betonwarenfabrieken				0 <sup>x</sup>	
- betonwarenfabrieken met uitzondering van het gebruik van een slagtegelpers				0	
- bleekpoederfabrieken					0
- bleekwaterfabrieken					0
- blik: zie metaalbewerking					
- bloed: inrichtingen tot bewaring, bewerking, ver- werking of vernietiging van -					0
- bloeddrogerijen					0
- bloedloogzoutfabrieken					0
- boekbinderijen			0		
- bontververijen					0
- borduurinrichtingen		0			
- borstelfabrieken				0	
- boterverpakkerijen			0		

omschrijving	categorieën				
	I	II	III	IV	V
- brandbare vloeistoffen met een vlampunt (het vlampunt volgens Abel Pensky bij 100 kPa), dat lager is dan 21 graden C in <u>ondergrondse</u> tanks met een gezamenlijke hoeveelheid:					
- tot 12 m3		0			
- meer dan 12 m3			0		
- brandbare vloeistoffen met een vlampunt dat ligt tussen 21 en 55 graden C in ondergrondse tanks met een gezamenlijke hoeveelheid:					
- tot 12 m3		0			
- meer dan 12 m3			0		
- brandbare vloeistoffen met een vlampunt dat ligt boven de 55 graden C in ondergrondse tanks met een gezamenlijke hoeveelheid:					
- tot 12 m3	0				
- tot 50 m3		0			
- meer dan 50 m3				0	
- brandbare vloeistoffen met een vlampunt dat lager is dan 21 graden C in <u>bovengrondse</u> bussen, vaten of tanks met een gezamenlijke hoeveelheid:					
- tot 400 l	0				
- tot 10 m3			0		
- tot 36 m3				0	
- van meer dan 36 m3					0
- brandbare vloeistoffen met een vlampunt dat ligt tussen 21 en 55 graden C in bovengrondse bussen, vaten en tanks met een gezamenlijke hoeveelheid:					
- tot 1 m3	0				
- tot 20 m3			0		
- tot 36 m3				0	
- van meer dan 36 m3					0
- brandbare vloeistoffen met een vlampunt dat hoger is dan 55 graden C in bovengrondse bussen, vaten en tanks met een gezamenlijke hoeveelheid:					
- tot 4 m3	0				
- tot 50 m3			0		
- van meer dan 50 m3				0	
- brandbare vloeistoffen: inrichtingen tot het produceren of verwerken van -					0
- brandblusapparatenfabrieken				0	
- branderijen voor alcoholhoudende produkten				0	
- brei-inrichtingen			0		

omschrijving	categorieën				
	I	II	III	IV	V
- brood- en banketfabrieken/bakkerijen: zie bakkerijen					
- brouwerijen					0
- buskruit: zie ontplofbare stoffen					
- busondernemingen: zie expeditiebedrijven					
- butaan: inrichtingen tot bewaring van -: zie onder gassen					
- cacaooterfabrieken					0
- cacaobrandrijen					0
- cacaoalerijen					0
- carrosseriefabrieken				0	
- carrosseriewerkplaatsen met een spuitcabine				0	
- carrosseriewerkplaatsen zonder spuitcabine			0		
- cartonnagefabrieken					0
- caseïnefabrieken					0
- cementfabrieken					0
- centrale verwarmingsinstallaties	0				
- chamottefabrieken					0
- chemische produkten: inrichtingen tot vervaardiging van -					0
- chemische wasserijen en ververijen				0	
- chemische wasserijen, waarbij geen wasmiddelen worden gebruikt, waarvan het ontvlammingspunt, bepaald met het toestel van Abel Pensky bij een druk van 100 kPa lager dan 21 graden C is gelegen, met een vermogen van de machinale installatie van niet meer dan 20 pk en een heetwaterinstallatie met een V.O. van niet meer dan 10 m2			0		

omschrijving	categorieën				
	I	II	III	IV	V
- chemische wasserijen, waarbij geen wasmiddelen worden gebruikt, waarvan het ontvlammingspunt, bepaald met het toestel van Abel Pensky bij een druk van 100 kPa lager dan 21 graden C is gelegen, met een vermogen van de machinale installatie van niet meer dan 10 kW en een heetwaterinstallatie met een V.O. van niet meer dan 5 m2		0			
- chloorzure zouten: inrichtingen tot het vervaardigen, verwerken of bewaren van ontplofbare mengsels met -					0
- chocoladefabrieken				0	
- chocoladewerkfabrieken: zie suikerwerkfabrieken					
- cichoreifabrieken					0
- clichéfabrieken			0		
- cocosmatten: inrichtingen tot het vervaardigen van -				0	
- cocosweverijen				0	
- compressorstations voor gasvoorziening				0	
- confectie-atelier			0		
- conservenfabrieken					0
- constructiewerkplaatsen: zie metaalbewerking					
- consumptie-ijs: inrichtingen tot het vervaardigen van -				0	
- consumptie-ijs: inrichtingen tot het vervaardigen van -, uitsluitend bestemd voor een winkelbedrijf ter plaatse		0			
- corsettenfabrieken			0		
- creosootfabrieken					0
- creosoteren: inrichting tot - van hout					0
- cyaanverbindingen: inrichtingen tot het produceren van -					0
- cyaanverbindingen, metaalharderijen waar - worden gebezigd					0

omschrijving	categorieën				
	I	II	III	IV	V
- darmslijmerijen				0X	
- darmsorteerderijen				0X	
- dekkleden: inrichtingen tot het vervaardigen en impregneren van -				0X	
- destillatie: inrichtingen tot droge -				0X	
- destructie-inrichtingen					0
- dextrinefabrieken					0
- dierlijk afval: inrichtingen tot bewaring en verwerking van -					0
- dierlijke stoffen: inrichtingen tot het roken, drogen, koken of zouten van -				0X	
- dierlijke stoffen: inrichtingen tot het roken, drogen, koken of zouten van -, voorzover behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse		0			
- distilleerderijen				0X	
- draadnagelfabrieken					0
- draadtrekkerijen					0
- drogerijen: inrichtingen waar door kunstmatige verwarming voorwerpen en stoffen worden gedroogd					0
- drukkerijen				0	
- drukkerijen, waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 50 kW totaal en in het algemeen van niet meer dan 6 kW per machine			0		
- drukkerijen, waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 25 kW totaal en in het algemeen van niet meer dan 4 kW per machine		0			
- drukrollenfabrieken			0		
- dynamiet: zie ontplofbare stoffen					

omschrijving	categorieën				
	I	II	III	IV	V
- elektrische centrales					0
- elektrische energie: inrichtingen met noodaggregaten bestemd tot het opwekken van -	0				
- elektromotoren: inrichtingen voor het herstellen en beproeven van -			0		
- elektrotechnische installatie-bedrijven		0			
- elektrotechnische werkplaatsen			0		
- emailleeroven: inrichtingen waar een - wordt gebezigd voor produktiedoeleinden				0	
- ertsensbrekerijen					0
- essence- en extractenfabrieken					0
- expeditiebedrijven met meer dan 50 vrachtauto's of bestelbussen of autobussen					0
- expeditiebedrijven met niet meer dan 50 vrachtauto's of bestelbussen of autobussen				0	
- expeditiebedrijven, uitgezonderd tankauto's voor transport van brandbare of giftige stoffen, met niet meer dan 5 vrachtauto's of autobussen			0		
- farmaceutische produkten: inrichtingen tot het vervaardigen van -					0
- farmaceutische produkten: inrichtingen tot het bewerken en verpakken van -				0	
- flessenopslag			0		
- flessenspoelinrichtingen			0		
- fluoride: inrichting tot de fabricage van fluoridehoudende stoffen				0 <sup>x</sup>	
- fokkerijen van dieren					0
- forceerinrichting: zie metaalbewerking					

omschrijving	categorieën				
	I	II	III	IV	V
- galvaniseerinrichting				0X	
- gas- en watermeterfabrieken				0	
- gassen: inrichtingen waar vergiftige, corrosieve of sterk prikkelende - plegen te worden gebezigd					0
- gassen: inrichtingen bestemd tot <u>vervaardiging</u> en/of bewaring van samengeperste, door samenpersen tot vloeistof verdichte of onder druk in vloeistof opgeloste gassen					0
- gassen: inrichtingen bestemd tot bewaring van samengeperste gassen in drukhouders, door samenpersen tot vloeistof verdichte of onder druk in vloeistof opgeloste gassen					0
- gassen: inrichtingen bestemd tot bewaring van samengeperste gassen in drukhouders, door samenpersen tot vloeistof verdichte of onder druk in vloeistof opgeloste gassen tot 1 m3 totaal		0			
- gassen: inrichtingen bestemd tot bewaring van samengeperste gassen in drukhouders, door samenpersen tot vloeistof verdichte of onder druk in vloeistof opgeloste gassen tot 8 m3 totaal			0		
- gassen: inrichtingen bestemd tot bewaring van samengeperste gassen in drukhouders, door samenpersen tot vloeistof verdichte of onder druk in vloeistof opgeloste gassen tot 20 m3 totaal				0	
- gelatinefabrieken					0
- geneesmiddelen: inrichtingen tot het bewerken en verpakken van -			0		
- gereedschapmakerijen: zie metaalbewerking					
- gier: inrichtingen voor de bewerking, verwerking en opslag van gier					0
- gipsbranderijen					0
- glas: inrichtingen bestemd tot de fabricage van -					0
- glas: inrichtingen tot het bewaren, bewerken of verwerken van -			0		
- glasblazerijen					0
- glasblazerijen, behorende tot instrumentmakerijen			0		

omschrijving	categorieën				
	I	II	III	IV	V
- glas in lood- in koper: inrichtingen tot het vervaardigen van -			0		
- glas in lood- in koper: inrichtingen tot het vervaardigen van -, zover behorende bij een winkelbedrijf		0			
- glasslijperijen- en polijsterijen			0		
- glasslijperijen, voorzover behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse		0			
- glucosefabrieken					0
- graandrogerijen					0
- graanmalerijen					0
- granito: inrichtingen tot het vervaardigen van - artikelen				0	
- granito: inrichtingen tot het vervaardigen van - artikelen, waarvan de vloeroppervlakte van de werkruimte niet meer dan 150 m2 bedraagt			0		
- grasdrogerijen					0
- grindbrekerijen					0
- groentedrogerijen					0
- haar: inrichtingen tot de opslag van haar					0
- haardrogerijen					0
- haarklopperijen				0X	
- handgranaatbanen					0
- harpuiskokerijen					0
- harsen: inrichtingen tot het bereiden of verwerken van -					0
- harsoliefabrieken					0
- houtbewerking: zie machinale houtbewerking					

omschrijving	categorieën				
	I	II	III	IV	V
- houtopslagplaatsen met intensief transport op het open terrein door middel van heftrucks				0	
- houtdrogerij				0	
- houtskoolbranderij					0
- huidenklopperijen				0 <sup>X</sup>	
- huisvuilverbranding					0
- impregneerketels: inrichtingen waar impregneerketels worden gebruikt				0 <sup>X</sup>	
- instrumentmakerijen			0		
- instrumenmakerijen, voorzover behorend bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse		0			
- ivoorzwartbranderijen					0
- kaarsenfabrieken					0
- kaarsenfabrieken, waarin uitsluitend elders geraffineerde paraffine en was worden gebruikt			0		
- kabelafbranderijen					0
- kachelsmederijen: zie metaalbewerking					
- kalkblusserijen en bewaarplaatsen van ongebluste kalk					0
- kalkblusserijen en bewaarplaatsen van ongebluste kalk met een gezamenlijke inhoud van de kalkputten van niet meer dan 10 m <sup>3</sup>				0 <sup>X</sup>	
- kalkbranderijen					0
- kalk of schelpenmalerijen				0 <sup>X</sup>	
- kartingbanen: zie skelterbanen					
- katoenklopperijen					0

omschrijving	categorieën				
	I	II	III	IV	V
- ketelmakerij: zie metaalbewerking					
- kleding: inrichtingen tot het vervaardigen van -: zie confectie-atelier					
- knalkwiksilver: inrichtingen tot het vervaardigen, verwerken en bewaren van -					0
- koelinstallaties			0		
- koelinstallaties voorzover behorende bij en uit- sluitend bedoeld voor een winkelbedrijf, kantoor e.d.	0				
- koffiebranderijen					0
- koffiestroopbranderijen					0
- kolen: inrichtingen voor het opslaan en opzakken van -					0
- inrichtingen voor het opslaan en opzakken van kolen, alles in een gebouw				0	
- koolwaterstoffen: inrichtingen tot bewaring van - (zie onder brandbare vloeistoffen)					
- koperslagerijen: zie metaalbewerking					
- koperslagerijen behorende bij een winkel		0			
- cosmetische produkten: inrichtingen tot het ver- vaardigen van -					0
- koudsmederijen: zie metaalbewerking					
- kuiperijen				0	
- kunstharsfabrieken					0
- kunststoffen (macro moleculaire stoffen): in- richtingen waar - worden <u>vervaardigd</u>					0
- kunststoffen (macro moleculaire stoffen): in- richtingen waar - worden vervaardigd, bewerkt of verwerkt				0	
- kwikverbindingen: inrichtingen tot verkrijging van -					0

omschrijving	categorieën				
	I	II	III	IV	V
- laboratoria			0		
- lakkokerijen					0
- lasinrichtingen: zie metaalbewerking					
- laspoederfabrieken, laselektrodefabrieken					0
- lederwaren en zeildoek artikelen: inrichtingen tot het vervaardigen van -			0		
- leembakkerijen, steenbakkerijen, steenfabrieken					0
- leerlooierijen					0
- lichtreclame artikelen: inrichtingen tot het vervaardigen van -			0		
- liftinstallaties	0				
- likeurstokerijen				0 <sup>X</sup>	
- logen met een ph hoger dan 9 of zuren met een ph lager dan 5 in tanks, vaten of bussen met een gezamenlijke hoeveelheid:					
- tot 100 m3			0 <sup>X</sup>		
- meer dan 100 m3				0 <sup>X</sup>	
- loodsmelterijen					0
- lood: inrichtingen bestemd tot de opslag en verwerking van -				0	
- loodgietersbedrijven voor het bouwbedrijf en onderhoudswerken			0		
- loodgietersbedrijven voor onderhoudswerken met een maximaal vloeroppervlak van 150 m2		0			
- loodverbindingen: zie metaalsmelterij					
- lood-zink en andere non-ferro metalen: inrichtingen tot het bewerken van -: zie metaalbewerking					
- lompen: inrichtingen bestemd tot verwerken, bewerken of bewaren van -					0
- lompen: inrichtingen bestemd tot bewaren en sorteren van - met een voorraad van ten hoogste 50.000 kg in een gesloten gebouw			0		

omschrijving	categorieën				
	I	II	III	IV	V
- machinale houtbewerkingsinrichtingen				0	
- machinale houtbewerkingsinrichtingen met een vermogen van niet meer dan 40 kW totaal.			0		
- machinefabrieken: zie metaalbewerking					
- magnesiëtranderijen					0
- meelfabrieken: zie graanmalerij					
- melkuitgifttestations, uitgifttestations voor melk en melkprodukten anders dan aan de consument				0	
- uitgifttestations voor melk en melkprodukten, waarbij alle werkzaamheden - laden en lossen daarbij inbegrepen - plaats vinden in een gesloten gebouw			0		
- melk: inrichtingen tot verwerking van -				0	
- mest en meststoffen: inrichtingen tot bewaring, bewerking, verwerking en vernietiging van -					0
- metaalbewerking: inrichting voor het opslaan en/of bewerken van produkten uit de metaalgieterij of de metaalwalserij met behulp van machines (buigen, walsen, zetten, stampen, ponsen, persen, hameren, forceren, strekken, draaien, boren, frezen, schaven, zagen, snijden, knippen, slijpen, klinken, lassen e.d.):					0
- buiten een gebouw					0
- buiten een gebouw met een terreinoppervlak van ten hoogste 5.000 m <sup>2</sup>				0	
- binnen een gebouw				0	
- binnen een gebouw met een gezamenlijk vermogen van de elektromotoren van ten hoogste 100 kW			0		
- behorende bij een winkel, ten behoeve van de winkelverkoop op dezelfde plaats		0			
- zie ook: afvalstoffen, automobielen, draadnagelfabriek, draadtrekkerij, galvaniseerinrichting, metaalharderij, metaalsmelterij, metaalwalserij, oude metalen.					
- metaaldraadvlechterijen, -weverijen: zie metaalbewerking					
- metaaldraaierijen: zie metaalbewerking					

omschrijving	categorieën				
	I	II	III	IV	V
- metaalharderijen (hoofd functie)					0
- metaalpletterijen: zie metaalbewerking					
- metaalsmelterijen en/of gieterijen					0
- metaalsmelterijen en/of gieterijen met een gezamenlijke inhoud van de smeltpotten van maximaal 100 l				0	
- metaalwalserijen (inrichtingen tot het vervaardigen van platen, profielen of buizen)					0
- metalen: inrichtingen tot bewerking, verwerking of vernietiging van oude -					0
- metallurgische bedrijven: zie metaalsmelterijen					
- meubelfabrieken				0	
- meubelmakerijen, waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 40 kW totaal			0		
- meubelmakerijen, waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 10 kW totaal		0			
- mineraalwaterfabrieken				0	
- mineraalwaterfabrieken, waarvan de machinale installatie niet meer bedraagt dan 10 kW			0		
- mineralen: inrichtingen voor het breken of zeven van -					0
- moffelovens: inrichtingen waar - of emailleerovens worden gebezigd				0	
- mortel: inrichtingen tot het vervaardigen van -				0 <sup>X</sup>	
- motorrijwielherstelinrichtingen			0		
- motorvoertuigen (zie automobielen)					
- mouterijen					0
- moutmalerijen: zie graanmalerij					
- munitie: inrichtingen tot vervaardiging, verwerking of bewaring van -					0
- muziekinstrumentenfabrieken				0	

omschrijving	categorieën				
	I	II	III	IV	V
- muziekinstrumenten: herstelinrichtingen voor -, voorzover behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse		0			
- nertsenfokkerijen					0
- nitraat houdende stoffen: inrichtingen tot het bewaren van anorganische -					0
- nitraten: inrichtingen tot het vervaardigen, verwerken en bewaren van ontplofbare organische -					0
- nitroglycerine: inrichtingen bestemd tot vervaardiging, verwerking en bewaring (niet bij een winkelbedrijf) van ontplofbare stoffen, waarbij onder ontplofbare stoffen wordt verstaan: buskruit, ontplofbare organische nitraten, zoals nitroglycerine en preparaten, welke nitroglycerine bevatten					0
- nitroverbindingen: inrichtingen tot vervaardiging, verwerking of bewaring van ontplofbare -					0
- oliekokerijen					0
- oliën en vetten: inrichtingen tot het bereiden of verwerken van -					0
- oliën en vetten: inrichtingen uitsluitend of in hoofdzaak bestemd voor het bakken van voedings- en genotmiddelen in -				0	
- oliën en vetten: inrichtingen uitsluitend of in hoofdzaak bestemd voor het bakken van voedings- en genotmiddelen in - behorend bij winkel		0			
- olieslagerijen					0

omschrijving	categoriën				
	I	II	III	IV	V
- ontplofbare stoffen: inrichtingen tot bewaring van - (zie ook vuurwerk)					0
- ontplofbare stoffen: inrichtingen tot het vervaardigen of verwerken van -					0
- ontstekingsmiddelen: zie ontplofbare stoffen					
- ontvetten van wol: inrichtingen tot het -					0
- ontvlambare vloeistoffen: zie brandbare vloeistoffen					
- optische: inrichtingen tot het vervaardigen van - artikelen			0		
- optische: inrichtingen tot het vervaardigen van - artikelen, voorzover behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse	0				
- orthopedische: inrichtingen tot het vervaardigen van - artikelen			0		
- orthopedische: inrichtingen tot het vervaardigen van - artikelen, voorzover behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse		0			
- oude metalen en oud papier (zie afval)					
- pannenbakkerijen					0
- papierfabrieken					0
- patentoliefabrieken					0
- penserijen					0
- peroxyden: inrichtingen tot bewaring van organische -					0
- petroleum: inrichtingen tot bewaren van -: zie brandbare vloeistoffen					

omschrijving	categorieën				
	I	II	III	IV	V
- pharmaceutische: inrichtingen tot het vervaardigen, bewerken en verpakken van - artikelen					0
- phosphorusfabrieken					0
- pindabrandrijen					0
- plastic en plasticartikelen: inrichtingen tot het vervaardigen van -				0	
- plavuisbakkerijen					0
- poets-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken				0	
- polijsterijen: zie metaalbewerking					
- pompinstallaties voor transport van water	0				
- propaan motorbrandstof: zie gassen					
- radiatorenherstelplaatsen			0		
- rayonfabrieken					0
- roet: inrichtingen tot het bewaren, verwerken of vernietigen van -					0
- rubber: inrichtingen tot het bewerken of verwerken van -				0	
- rijwielfabrieken				0	
- rijwielherstelinrichtingen (inclusief bromfietsen)		0			
- salpeterzuurfabrieken					0
- scheepsbouwwerven: zie metaalbewerking					
- schietinrichtingen met gebruikmaking van patronen				0X	
- schietinrichtingen in gebouwen			0X		
- schietpatronen: zie ontplofbare stoffen					

omschrijving	categorieën				
	I	II	III	IV	V
- schietpatronen: inrichtingen tot bewaring van -, voorzover behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse		0			
- schoenfabrieken				0	
- schoenen: inrichtingen tot het herstellen van -		0			
- schorsklopperijen				0X	
- schorsmalerijen					0
- sigaren- en sigarettenfabrieken, tabakskerverijen en -drogerijen				0	
- sigarenmakerijen en -drogerijen annex tabakskerverijen en -drogerijen, uitsluitend ten behoeve van winkeluitoefening ter plaatse		0			
- skelterbanen					0
- slachterijen				0X	
- slagerijen: zie vleesbewerking					
- slijters van melk en alcoholische dranken		0			
- sloperijen van automobielen: zie automobielen					
- smederijen: zie metaalbewerking					
- smederijen (huis-, kachel-, voorts goud- en zilversmederijen), voorzover behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse		0			
- smeltzekeringenfabrieken			0		
- soda: fabrieken van koolzure, dubbel-koolzure- en zwavelzure-					0
- sodahydraatfabrieken					0
- solaroliefabrieken					0
- specerijmalerijen				0	
- speelgoederenfabrieken				0	
- speelgoederenfabrieken met een gezamenlijk vermogen van de elektromotoren van niet meer dan 40 kW			0		

omschrijving	categorieën				
	I	II	III	IV	V
- speelgoederen: inrichtingen tot het vervaardigen van -, voorzover behorende bij een winkelbedrijf ter plaatse met een gezamenlijk vermogen van de elektromotoren van niet meer dan 5 kW		0			
- spiritus: inrichtingen tot bewaring van - : zie onder brandbare vloeistoffen					
- spijker- en draadnagelfabrieken					0
- staalstralen: zie metaalbewerking					
- steenbakkerijen					0
- steenbrekerijen en -zeverijen					0
- steenhouwerijen				0	
- steenzagerijen				0	
- steenzagerijen, waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 10 kW			0		
- strokartonfabrieken					0
- stijfselfabrieken					0
- suikerfabrieken					0
- suikerraffinaderijen					0
- suikerwerkfabrieken				0	
- suikerwerkfabrieken en chocoladewerkfabrieken, waarvan het vloeroppervlak van de produktieruimte niet meer mag bedragen dan 200 m <sup>2</sup>			0		
- tapijtklopperijen				0	
- taxibedrijven			0		
- tectyleerinrichtingen				0X	
- teerkokerijen					0
- tegelbakkerijen					0
- tegelbakkerijen met elektrische ovens				0X	

omschrijving	categorieën				
	I	II	III	IV	V
- textielblekerijen				0 X	
- textieldrukkerijen				0 X	
- textielspinnerijen				0 X	
- textielsterkerijen				0 X	
- textieltwijnerijen				0 X	
- textielververijen				0 X	
- textielwasserijen				0 X	
- textielweverijen				0 X	
- trasmalerijen				0 X	
- transportondernemingen: zie expeditiebedrijven					
- tricotagefabrieken				0 X	
- turfcookesbranderijen					0
- turfolfiefabrieken					0
- veevoederfabrieken					0
- verbrandingsmotoren: herstel- en beproevingsinrichtingen voor -				0	
- verenfabrieken: zie metaalbewerking					
- verffabrieken					0
- verfmengerijen, -malerijen en -kokerijen					0
- verfmengerijen, voorzover behorende bij of uitsluitend bedoeld voor een groothandelsbedrijf of winkelbedrijf ter plaatse, voor het mengen van verf in bussen met een inhoud:					
- tot 5 liter	0				
- tot 15 liter		0			
- tot 25 liter			0		
- tot 50 liter				0	
- verfspuitinrichtingen				0	
- verfspuitinrichtingen met een maximum oppervlakte van de vloer van de spuitinrichting van 35 m2			0		
- vertinnerijen				0 X	

omschrijving	categorieën				
	I	II	III	IV	V
- verzinkerijen				OX	
- vilderijen					0
- vis: inrichtingen tot het bewaren, bewerken en verwerken van -, visafval, vismeel of traan					0
- viswinkel met visverwerking		0			
- vis: inrichtingen tot het bewaren, bewerken en verwerken van -, mits het gehele bedrijf in een gesloten gebouw is ondergebracht				0	
- visklopperijen				0	
- vlasroterijen					0
- vleesbewerkingsinrichtingen			0		
- vleesbewerkingsinrichtingen, voorzover behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse		0			
- vleeswarenfabrieken				0	
- voedings- en genotmiddelen: inrichtingen bestemd tot het fabriceren van -			0		
- vruchtenstroopfabrieken				0	
- vuilstortplaatsen					0
- vulcaniseerinrichtingen					0
- vulcaniseerinrichtingen, waarvan de vloeroppervlakte van de werkruimte niet meer dan 250 m2 bedraagt				0	
- vuurwerkfabrieken					0
- vuurwerk: inrichtingen tot het bewaren van -, meer dan 1000 kg				OX	
- vuurwerk: inrichtingen tot het bewaren van niet meer dan 1000 kg voor winkerverkoop ter plaatse	0				
- wagenmakerijen: zie constructiewerkplaatsen					
- warmtecentrale (ketelhuis)			0		

omschrijving	categorieën				
	I	II	III	IV	V
- wasserijen voor lijfgoederen met een vloeroppervlakte van maximaal 1.000 m2			0		
- wasserijen voor lijfgoederen, waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 15 kW en een vloeroppervlakte van maximaal 100 m2		0			
- wasserij voor lopen				0X	
- watermeters: inrichtingen tot het herstellen van -			0		
- waterzuiveringsinstallaties, niet behorende bij bedrijven					0
- wolklopperijen				0	
- ijsfabrieken: zie consumptie-ijs					
- ijzergieterijen: zie metaalbewerking					
- zaadschoonderijen				0	
- zeepziederijen				0	
- zinkverbindingen: inrichtingen tot verkrijgen van -					0
- zoutzuurfabrieken					0
- zuivelfabrieken: zie melk					
- zuren: zie logen					
- zuringzuurfabrieken					0
- zuurstof- en acetyleneengasfabrieken					0
- zwartselfabrieken					0
- zwavelkoolstoffabrieken					0
- zwavelzuurfabrieken					0

B. STAAT VAN BEDRIJVEN EN INRICHTINGEN DIE HINDERWETPLICHTIG ZIJN EN BOVENDIEN VALLEN ONDER DE WET LUCHTVERONTREINIGING

omschrijving	categorieën				
	I	II	III	IV	V
- inrichtingen voor het malen, roosten, pelletiseren of doen sinteren van ertsen, met een totale capaciteit ten aanzien daarvan van 1000 ton per jaar of meer					0
- inrichtingen voor de produktie van ruw ijzer, ruw staal of primaire non ferrometalen, met een totale capaciteit ten aanzien daarvan van 1000 ton per jaar of meer					0
- inrichtingen voor het laden, lossen of de opslag van ertsen, met een oppervlakte voor de bewaring van ertsen van 0,2 ha of meer					0
- inrichtingen voor het smelten of gieten van aluminium, ijzer, staal, koper, zink, tin, aluminiumlegeringen of koperlegeringen, met een totale capaciteit ten aanzien daarvan van 4000 ton per jaar of meer					0
- inrichtingen voor het smelten van lood, met een capaciteit ten aanzien daarvan van 2500 ton per jaar of meer, met uitzondering van drukkerijen					0
- inrichtingen voor de raffinage van aardolie, met een capaciteit ten aanzien daarvan van 1.000.000 ton per jaar of meer					0
- inrichtingen voor de opslag van aardolie of koolwaterstoffen, met een totale capaciteit ten aanzien daarvan van 100.000 m <sup>3</sup> of meer					0
- inrichtingen voor de produktie van één of meer van de volgende stoffen, met een totale capaciteit ten aanzien daarvan van 5000 ton per jaar of meer:					
- ammoniak					0
- azijnzuur of azijnzuuranhydride					0
- benzeen, toluen, xyleen of naftaleen					0
- chloor					0
- ethanol met een gehalte van tenminste 94 %					0
- fenol of cresol					0
- fosfor- of stikstofhoudende kunstmeststoffen					0
- fosforzuur					0

omschrijving	categorieën				
	I	II	III	IV	V
- glasvezel, glazuren, emailles, glaswol of steenwol					0
- isocyanaten					0
- onverzadigde organische verbindingen tot en met een molecuulmassa van 110					0
- rayon of viscose					0
- salpeterzuur					0
- synthetische organische polymeren					0
- titaandioxide, vanadiumpentoxide, zinkoxide, molybdeenoxide of loodoxide					0
- zoutzuur					0
- zwavelzuur, zwaveligzuur of zwaveldioxide					0
- inrichtingen voor de produktie van één of meer van de volgende stoffen, met een totale capaciteit ten aanzien daarvan van 10 ton per jaar of meer:					
- aminen					0
- calciumcarbide (carbid) of siliciumcarbide (carborundum)					0
- carbonblack					0
- carbonylchloride (fosgeen)					0
- fosfor					0
- koolstofdisulfide (zwavelkoolstof)					0
- organische sulfiden (thioethers) of organische disulfiden					0
- thiolen (mercaptanen)					0
- inrichtingen voor de produktie van gehalogeneerde organische verbindingen, met een capaciteit ten aanzien daarvan van 1000 ton per jaar of meer					0
- inrichtingen voor de produktie van methanol, met een capaciteit ten aanzien daarvan van 100.000 ton per jaar of meer					0

omschrijving	categorieën				
	I	II	III	IV	V
- inrichtingen voor de produktie van alle volgende stoffen met een totale capaciteit ten aanzien daarvan van 1000 ton per jaar of meer:					
- aromatische aldehyden					0
- esters van alifatische monocarbonsuren					0
- eugenolderivaten					0
- fenolische ethers					0
- ketonen met een molecuulmassa groter dan 150					0
- terpetijnoliederivaten					0
- inrichtingen voor het verstoken van fossiele brandstoffen met een thermisch vermogen van 75 MW of meer, met uitzondering van veiligheidsfakkels in gebruik ten behoeve van de opsporing en winning van aardgas					0
- inrichtingen voor de produktie van cokes uit steenkool					0
- inrichtingen voor de produktie van koolelektroden, met een capaciteit ten aanzien daarvan van 50.000 ton per jaar of meer					0
- inrichtingen voor de verwerking van afval uit kolenmijnen, met een capaciteit ten aanzien daarvan van 10.000 ton per jaar of meer					0
- inrichtingen voor de produktie van cement of cementklinker, met een totale capaciteit ten aanzien daarvan van 100.000 ton per jaar of meer					0
- inrichtingen voor het breken, malen, zeven of drogen van kalk of mergel met een totale capaciteit ten aanzien daarvan van 100.000 ton per jaar of meer					0
- inrichtingen voor het verbranden van afvalstoffen met een totale capaciteit ten aanzien daarvan van 1,5 ton per uur of meer					0
- inrichtingen voor het reinigen van afvalwater van de aardappelmeel- of kartonindustrie door middel van uitrotten in open bassins met een oppervlakte van 10 ha of meer					0

omschrijving	categorieën				
	I	II	III	IV	V
- inrichtingen als bedoeld in artikel 5 van de Deconstructiewet (Stb. 1957, 84)					0
- inrichtingen voor de produktie uit beenderen of huiden van vet, lijm, as, kool, proteïne of ge- latine, met een totale capaciteit ten aanzien daarvan van 5000 ton per jaar of meer					0
- inrichtingen voor het schoonmaken van tankschepen					0
- inrichtingen voor de produktie uit plantaardige of dierlijke grondstoffen van oliën of vetten, met een totale capaciteit ten aanzien daarvan van 250.000 ton per jaar of meer					0
- inrichtingen voor de produktie uit plantaardige of dierlijke oliën of vetten van vetzuren of alkanolen met een totale capaciteit ten aanzien daarvan van 50.000 ton per jaar of meer					0
- inrichtingen voor het laden of lossen van granen of meelsoorten als stortgoed met een totale capaciteit ten aanzien daarvan van 500 ton per uur of meer					0
- inrichtingen voor de verwerking van suikerbieten tot bietsuiker, met een capaciteit ten aanzien daarvan van 2500 ton per dag of meer					0

**GEMEENTE BREDA**

**BESTEMMINGSPLANNEN**

**„verspreid liggende terreinen“**

**SECTOR I (plankaarten)**

**DIENST VAN OPENBARE WERKEN**

**BREDA, oktober 1980**

**GEMEENTE BREDA**

**BESTEMMINGSPLANNEN**

„verspreid liggende terreinen”

**SECTOR II** (plankaarten)

**DIENST VAN OPENBARE WERKEN**

**BREDA, oktober 1980**

**GEMEENTE BREDA**

**BESTEMMINGSPLANNEN**

„verspreid liggende terreinen”

**SECTOR III** (plankaarten)

**DIENST VAN OPENBARE WERKEN**

**BREDA, oktober 1980**

**GEMEENTE BREDA**

**BESTEMMINGSPLANNEN**

„verspreid liggende terreinen”

**SECTOR IV** (plankaarten)

**DIENST VAN OPENBARE WERKEN**

**BREDA, oktober 1980**

**GEMEENTE BREDA**

**BESTEMMINGSPLANNEN**

„verspreid liggende terreinen”

**SECTOR V** (plankaarten)

**DIENST VAN OPENBARE WERKEN**

**BREDA, oktober 1980**

## UITLEENKAART

Na invulling deze uitleenkaart op de plaats zetten waar de publicatie stond  
Vakgebied: JP

Naam bestemmingsplan : *Verspreid liggende terreinen*

Bestemmingsplannummer : *070*

Uitleendatum	Naam lener	Uitleendatum	Naam lener
<i>26 mei 2003</i>	<i>Franz van Engelen Bvba</i>		



# aan de raad der gemeente Breda

St/76508

Voorstel van burgemeester en  
wethouders tot vaststelling  
van 96 bestemmingsplannen  
"verspreid liggende terreinen".

## I. Algemeen.

Op 25 juni 1979 besloot uw raad in te stemmen met ons voorstel inzake aanpak op korte en lange termijn van de problematiek m.b.t. perifere detailhandelsvestigingen en tot het nemen van voorbereidingsbesluiten voor verspreide gebieden.

Resumerend hield genoemde aanpak in dat binnen een jaar bestemmingsplannen voor de 107 terreinen in procedure gebracht zouden worden ter voorkoming van gevaarlijke ontwikkelingen op bestemmingsplantechnisch onvoldoende beschermde gebieden (korte-termijn aanpak).

In de tussentijd zouden beleidskriteria (na een terzake uitgevoerd d.p.o.\*) voor de perifere detailhandel geformuleerd moeten worden (volgens planning eind 1980) welke planologisch vertaald moeten worden (lange-termijn aanpak).

De planning om de bestemmingsplannen binnen een jaar na het nemen van de voorbereidingsbesluiten ter visie te leggen is gehaald. De bestemmingsplannen (96) verspreid liggende terreinen hebben vanaf 20 juni 1980 een maand ter visie gelegen in het informatiecentrum Haagse Beemden.

Inzake de formulering van de beleidskriteria is enige vertraging opgetreden i.v.m. de werkzaamheden t.b.v. het d.p.o.\*.

De verwachting is dat dit d.p.o.\* pas eind dit jaar gereed zal zijn. Een en ander betekent dat het beleidsverhaal inzake perifere detailhandel eerst begin 1981 (februari/maart) aan uw raad zal kunnen worden voorgelegd. Wel zal een eerste concept-nota eind 1980 aan ons kollege worden aangeboden.

Op dit moment zijn 96 ontwerp-bestemmingsplannen (voor de 107 terreinen waarvoor in juni 1979 voorbereidingsbesluiten zijn genomen) in procedure. Van deze 107 terreinen zijn inmiddels zes terreinen

achterhaald door nieuwe bestemmingsplannen of doordat ze planologisch beschermd bleken te zijn. Vijf terreinen zijn verder niet meegenomen, daar zij vallen in het nieuwe bestemmingsplan Emer-Hintelaken waarvan het de verwachting is dat het ontwerp-bestemmingsplan in het voorjaar van 1981 ter visie gelegd kan worden.

Wel heeft uw raad in juni 1980 wederom voorbereidingsbesluiten genomen voor deze vijf terreinen, zodat zij ook planologisch beschermd zijn totdat het ontwerp-bestemmingsplan waarin zij vallen (Emer-Hintelaken) ter visie wordt gelegd.

Onderhavige 96 bestemmingsplannen "verspreid liggende terreinen" zijn verdeeld over vijf sectoren binnen het totale stedelijke gebied van Breda.

Voorts heeft uw raad in zijn vergadering van 30 oktober j.l. de vaststelling van de 96 bestemmingsplannen met ten hoogste drie maanden verdaagd, met dien verstande dat deze termijn geldt vanaf 19 oktober 1980.

\* distributief planologisch onderzoek

De "normale St.A.R." procedure is voor de 96 bestemmingsplannen niet gevoerd.

De reden hiervoor was dat het onmogelijk bleek voor een zo groot aantal bestemmingsplannen in een zo kort mogelijke tijd deze procedure te voeren.

Wel zal bij de planologische vertaling van de beleidskriteria uitvoerig aandacht worden besteed aan de inschakeling (inspraak) van de belanghebbenden. Onderhavige 96 bestemmingsplannen zijn echter grotendeels bedoeld voor de interim periode tussen afloop voorbereidingsbesluiten en planologische vertaling (in bestemmingsplannen) van de beleidskriteria.

Teneinde toch informatie te verstrekken aan de direkt belanghebbenden (eigenaren, gebruikers etc.) zijn op 24 april j.l. door ons kollege aan genoemden brieven \*) geschreven, inhoudende alle relevante informatie inzake de door uw raad vastgestelde aanpak inzake de perifere detailhandel.

Tevens is ook de te voeren procedure van de 96 bestemmingsplannen uiteengezet in dit schrijven.

detail-  
handel  
Verder is in de maand mei 1980 door een aantal ambtenaren spreekuur gehouden om de problematiek van de perifere/nog eens nader mondeling toe te lichten aan de belanghebbenden.

Deze procedure is met de St.A.R. besproken en door hem akkoord bevonden.

## II. Economische Uitvoerbaarheid (paragraaf 6 toelichting 96 bestemmingsplannen).

in  
Onderhavige 96 bestemmingsplannen hebben vooral betrekking op terreinen welke in hoofdzaak/eigendom bij particulieren zijn. De planologische regeling is gericht op bescherming van deze terreinen in het kader van de perifere detailhandelproblematiek. Het feitelijk gebruik van de terreinen is in de onderhavige plannen voorzoveel mogelijk als zodanig bestemd en heeft derhalve geen financiële konsekventies voor de gemeente Breda.

Na het opstellen van beleidskriteria binnen het onderhavige kader kunnen middels nieuwe bestemmingsplannen bestemmingen als opgenomen in de 96 bestemmingsplannen worden herzien. Eventuele financiële konsekventies van die plannen dienen dan nader te worden gezien.

## III. Vooroverleg.

In het kader van het wettelijk verplicht vooroverleg is het bestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties. De resultaten hiervan zijn vermeld in de toelichting bij de bestemmingsplannen onder paragraaf 5 blz. 9 e.v.

## IV. Stedebouwkundige Adviesraad.

Met de St.A.R. is overleg gevoerd over de aanpak van de problematiek inzake perifere detailhandel.

De St.A.R. participeert in de werkgroep perifere detailhandel. Met betrekking tot de inhoud van de aanpak van de 96 bestemmingsplannen heeft de St.A.R. geen schriftelijk commentaar gegeven.

Wel heeft hij zich uitdrukkelijk gekonformeerd aan de huidige aanpak. Bij de opstelling van de beleidskriteria en de planologische vertaling ervan zal hij nauw betrokken worden. Wat betreft informatie aan eigenaren/gebruikers over onderhavige 96 bestemmingsplannen zij hier verwezen naar het opgemerkte terzake in paragraaf I.

V. Aanpassing van de 96 ontwerp-bestemmingsplannen.

Na ter visielegging van de 96 ontwerp-bestemmingsplannen zijn de volgende wijzigingen aangebracht in de toelichting, de voorschriften en plankaarten.

Toelichting:

- Blz. 3: - 1e regel "dienen voor" is "zijn" geworden;  
: - 4e regel "(voorlopige)" is geschrapt.
- Blz. 5: - 4e regel onderaan tussen "regeling van" is toegevoegd "c.q. een regeling met aangepaste voorschriften".
- Blz. 6: - 5e en 6e regel "het opstellen van deze plannen" is "de vaststelling" geworden;  
: - 8e regel na "beschermd" is toegevoegd "zijn";  
: - 20e regel onderaan "De" is geworden "Het bij de";  
: - 10e regel onderaan "voorlopige" is geschrapt.
- Toegevoegd is nieuwe paragraaf 5 Vooroverleg.  
Hierin zijn de resultaten opgenomen van het wettelijk verplicht vooroverleg.
  - "Oude paragraaf 5" "Economische Uitvoerbaarheid" is geworden paragraaf 6.
  - In nieuwe paragraaf 6 is toegevoegd na "als" in regel 5 "voorzoveel mogelijk".  
In de 4e en 3e regel onderaan is vervallen "een dan definitief bestemmingsplan". Hiervoor in de plaats dient te worden gelezen "nieuwe bestemmingsplannen".
  - Datum "mei 1980" is geworden "oktober 1980".
  - Voorts zijn de lijsten A + B inhoudende kadastrale gegevens van eigendommen, het gebruik van eigendom, de naam waaronder bekend en de bestemmingsregeling ter plaatse voor zoveel mogelijk bijgewerkt en gekorrigeerd.

Voorschriften:

Artikel 3.

In verband met de opmerkingen van de Rijkskonsulent H.A.D. is dit artikel veranderd (met name wat betreft ter plaatse vervaardigde goederen).

Artikel 10.

- Toevoeging bestemming f: parkeervoorzieningen en de daarvoor benodigde bouwwerken.
- Toevoeging bij I voorschriften omtrent bebouwing lid 2:  
2. Het kollege van burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
  - a. lid 1 sub a tot een verhoging van het bebouwingspercentage tot 100% mits dit noodzakelijk is voor en uitsluitend ten dienste van parkeervoorzieningen;
  - b. lid 1 sub d tot verhoging van de op de plankaart aangegeven max. hoogte van 12 m. tot 15 m. voor het gedeelte van het hoofdbebouwingsvlak dat grenst aan de Willemstraat en het Stationsplein.

Artikel 17.

II. Voorschriften omtrent gebruik van gronden en opstallen.  
Dit gedeelte van het artikel is vervallen.

Artikel 18.

II. Voorschriften omtrent gebruik van gronden en opstallen.  
Dit gedeelte van het artikel is vervallen.

Artikel 25.

Vervallen is - artikel 3 lid 2  
- artikel 4 lid 2  
- artikel 17 lid 3 en 4  
- artikel 18 lid 3 en 4  
- artikel 22 lid 1 en 2

- Datum "mei 1980" wordt "oktober 1980".
- Bijlagen bij voorschriften.  
Staten van Bedrijven c.q. Inrichtingen die hinderwetplichtig zijn. Blz. 21: verfmengerijen, voorzover behorende etc.  
2e regel: toegevoegd is tussen "een winkelbedrijf" "groothandelsbedrijf of".

Plankaarten.

- Tekening nr. 51733/Bestemmingen en aanduidingen.  
Toevoeging bij aanduidingen:  
minimum en maximumbebouwingshoogte in meters.
- Kaart sektor I - 18-51751.  
Bebouwingshoogte G.D. I bestemming is verhoogd tot 12½ meter overeenkomstig vigerende regeling.
- Kaart sektor I - 19-51752.  
Topografische gegevens zijn aangepast.
- Kaart Sektor II - 8 -51764.  
Vigerende regeling was foutief vermeld, hetgeen nu is aangepast.
- Kaart Sektor II - 17-51774.  
Bebouwingshoogte binnen hoofdbebouwingsvlak (was 8 meter) is nu 9 - 12 meter geworden.  
Buiten hoofdbebouwingsvlak is de bebouwingshoogte 4 meter.
- Kaart Sektor III - 12 - 51789.  
Pand Baronielaan (Kad. sektie D nr. 4471) is nu opgenomen in bestemmingsplan. In vigerende bebouwingsverordening Baronielaan gold bestemming "Herenhuizen". Dit is nu aangepast aan de Wet op de Ruimtelijke Ordening en derhalve is bestemming Woondoeleinden (W.D. I) opgenomen voor genoemd pand.
- Kaart Sektor III 17-19a-51795.  
Ten onrechte is hier gedeelte bestemd waarvan is gebleken dat dit op grond van vigerend bestemmingsplan beschermd was. Is nu derhalve weggelaten.
- Kaart Sektor III 21-51800.  
Ten onrechte is hier gedeelte bestemd waarvan is gebleken dat dit op grond van vigerend bestemmingsplan beschermd was. Is nu derhalve weggelaten.
- Kaart sektor IV-12-51823.  
Ten onrechte is hier gedeeltelijk bestemming Bedrijfsdoeleinden opgenomen. Volgens vigerende regeling (Princenhage Noord-1963) had betreffende gedeelte de bestemming "bouwklasse d" en "eigen tuinen". Gedeelte is nu aangepast aan Wet op de Ruimtelijke Ordening en heeft de bestemming "Woondoeleinden (W II)" gekregen.
- Kaart IV-17-51828.  
Ten onrechte is hier gedeeltelijk "Kwekerij" bestemming opgenomen.  
Volgens vigerende bestemming had betreffende gedeelte de bestemming "eigen tuinen". Gedeelte is nu aangepast aan de Wet op de R.O. en heeft de bestemming "achtererven (AE II)" gekregen.
- Kaart IV-18-51829.  
Ten onrechte is hier gedeeltelijk "Kwekerij" bestemming opgenomen.  
Volgens vigerende regeling had betreffend gedeelte de bestemming "Klein industrie". Gedeelte is nu aangepast aan de Wet op de R.O. en heeft de bestemming "Bedrijfsdoeleinden (BA)" gekregen.

- Kaart IV -19-51830.

Ten onrechte is hier gedeelte weg bestemd dat al op grond van vigerende regeling een detailhandelsbestemming had. Deze detailhandelsbestemming is nu uit bestemmingsplan weggelaten. Voor achterliggend terrein is nu een "achter-erf (AE I)" bestemming opgenomen.

- Kaart V-8-51838.

De topografische ondergrond op de kaart is aangepast.

VI. Bezwaarschriften.

Met ingang van 20 juni 1980 hebben de 96 bestemmingsplannen gedurende één maand in het informatiecentrum, Grote Markt 40, ter visie gelegen.

Bezwaarschriften \*) tegen de 96 bestemmingsplannen zijn ingediend door:

1. Vroom en Dreesman B.V., Spaklerweg 52, 1096 BA Amsterdam.
2. Vriens Vastgoed B.V. en Automobielbedrijven Leendert Vriens N.V. p/a Markendaalseweg 74 te Breda;
3. Mejuffrouw J.M. Spitters, Mauritsstraat 14 te Breda.
4. F. van Dixhoorn, Mauritsstraat 8, 4811 EP Breda.
5. Meubelcentrale Hogi B.V., Sluisweg 2 D, Hardinxveld-Giessendam en C.J.M. Boerhof Woningtextiel, Weth. van Dijklaan 10 te Dorst.
6. B.V. Beleggingsmij. van den Assum-Kanters B.V., Heuvel 15 te Dongen.
7. Primarkt B.V., Prinsenhil 29 te Breda.
8. Bestuur van de stichting "Huize Lentehof", Ceresstraat 4 te Breda.
9. Besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Almas B.V. Crogtwijk 54 te Breda en Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.A.M. Projektrealisatie en beleggingsmij. B.V. Utrechtseweg no. 82 te Zeist.
10. G.Th. Dreijer, Sterrebos 183, 4817 SE Breda.
11. Primarkt B.V., Prinsenhil nr. 29 te Breda.
12. Besloten vennootschap Dingo Beheersmij B.V. Vlasselt 1 te Zevenbergen, Besloten vennootschap Dingo Groothandel B.V. Industrieweg 13 te Oudenbosch en Besloten Vennootschap Dingo Breda B.V., Industrieweg 13 te Oudenbosch.
13. Mevrouw C.C. Voesenek-de Raaff, St. Ignatiusstraat 35, 4817 KA Breda.
14. Groenwoudt Beheer B.V. en Groenwoudt Profimarkt B.V. te Renswoude.

Op de inhoudelijkheid van bovengenoemde bezwaarschriften zal hieronder nader worden ingegaan.

Tevens wordt daarbij aandacht besteed aan de formele kant van de ingediende bezwaarschriften (al of niet ontvankelijk).

Ad 1.

sektor I nr. 4 Brieven Vroom en Dreesmann Nederland B.V.  
nr. 51737 d.d. 9 juli 1980 en 18 september 1980.

Betreft: Nieuwstraat 20, kadastraal sectie A nr. 5795.

I. Formeel:

Brief d.d. 9 juli 1980 is ingekomen op 14 juli 1980 en dus binnen de tervisielegging 96 bestemmingsplannen.  
Brief d.d. 18 september 1980 is ingekomen op 22 september 1980 en buiten de tervisieleggingstermijn van de 96 bestemmingsplannen.

Konklusie:

Brief d.d. 9 juli 1980 ontvankelijk.  
Brief d.d. 18 september 1980 niet-ontvankelijk.

II. Materieel:

A. Resumé inhoud bezwaren brief d.d. 9 juli 1980.

- te beperkte mogelijkheden t.a.v. bouwvolume en bestemming;
- ontwerp-bestemmingsplan sluit zich aan bij bestaande situatie en maakt geen andere of nieuwe oplossingen mogelijk;
- de nieuwe bestemming laat alleen woningen toe;
- het ontwerp is een hinderpaal voor de binnenkort aan het gemeentebestuur te presenteren planontwikkeling.

B. Ten aanzien van inhoud bezwaren het volgende:

Vroom en Dreesmann is eigenaresse van het betreffende perceel. De gemeente staat open voor kantoren en woonbebouwing ter plaatse. Indien konkrete bouwplannen passend binnen de gemeentelijke visie hiervoor worden ingediend, waarvoor het huidig tervisie gelegde bestemmingsplan geen soelaas biedt, is de gemeente in principe bereid het bestemmingsplan te wijzigen. Winkelbestemming wordt hier hoe dan ook uitgesloten geacht i.v.m. het terzake uitgevoerde distributief-planologisch onderzoek voor de binnenstad in het kader van het in februari 1978 door de gemeenteraad vastgestelde structuurplan voor de binnenstad.

Konklusie: bezwaren (als neergelegd in brief d.d. 9 juli 1980) dienen ongegrond verklaard te worden.

Ad 2.

Sektor I, nr. 6/51739

Brief van Vriens Vastgoed B.V./autobedrijven Leendert Vriens B.V.  
d.d. 20 juli 1980 aan het kollege en brief d.d. 17 juli 1980 aan de raad.

Betreft: pand Markendaalseweg 74.

I. Formeel:

Beide brieven (van 20 juni 1980 en 17 juli 1980) hangen ten  
zeerste met elkaar samen.

Doch brief d.d. 17 juli 1980 aan de raad is ingekomen binnen  
tervisielegging bestemmingsplan en derhalve ontvankelijk.

Andere brief (d.d. 20 juni 1980) is gericht aan kollege en eveneens  
gedateerd binnen tervisielegging bestemmingsplan.

Konklusie: beide brieven ontvankelijk verklaren.

II. Materieel:

A. Resumé inhoud bezwaren:

- ontwerp-bestemmingsplan is in strijd met de wet (voorlopig  
bestemmingsplan);
- het feitelijk gebruik zoveel mogelijk handhaven;
- uitsluiting detailhandel;
- definitief bestemmingsplan wacht op detailvestigingsbeleid  
(wanneer er zodoende jarenlange bevroezing plaatsvindt, terwijl  
achteraf detailhandel toch mogelijk blijkt te zijn, wellicht  
schadebrengend beleid);
- handhaving detailhandel belangrijk omdat voornemen bestaat  
exploitatie garage te beëindigen;
- liever nieuw voorbereidingsbesluit dan "tijdelijk" en  
"voorlopige" bestemming.

B. Ten aanzien van inhoud bezwaren het volgende.

ad. 1: Het (ontwerp)bestemmingsplan is in strijd met de wet.

Onderhavig tervisiegelegde bestemmingsplan (sektor I, nr. 6/51739)  
is een gedeeltelijke herziening van de bebouwingsverordening  
Markendaalseweg 1952 en 1961 en is een volwaardig bestemmingsplan  
in de zin van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Blijkens de toelichting behorende bij de aanpak in het kader van  
de perifere detailhandel als door de raad op 25 juni 1979 besloten,  
staat de gemeente open voor wijziging van de bestemmingsplannen,  
indien konkrete bouwplannen hiertoe aanleiding geven. Een en  
ander wil zeggen dat een aantal bestemmingen in de zeer nabije  
toekomst aan verandering kunnen worden blootgesteld. Dit betekent  
echter niet dat de bestemmingsplannen voorlopig zijn, zodat  
moeilijk gesproken kan worden van een konstruktie in strijd  
met de wet.

Het begrip "voorlopig" slaat terug op aanpak met betrekking tot  
perifere detailhandel op korte termijn en niet op bestemmings-  
plannen.

ad. 2: In het tervisiegelegd ontwerpbestemmingsplan ontstaat  
voor kliente ernstige onzekerheid m.b.t. de toekomstige  
bestemming c.q. gebruiksmogelijkheden van de hem in eigendom  
toebehorende percelen.

In het tervisiegelegd ontwerpbestemmingsplan zijn de uitgangspunten  
vertaald van het structuurplan binnenstad d.d. februari 1978. Hierbij  
is duidelijk verzakelijking toegestaan, doch i.v.m. de resultaten  
van het d.p.o. voor het structuurplan binnenstad zijn ter plaatse  
winkels uitgesloten.

Op grond van het overgangsrecht mag de huidige uitoefening van detailhandel ter plaatse gekontinueerd worden, mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot.

Wat de evt. schade uit bovenbedoelde bestemmingswijziging betreft, zij korthedshalve verwezen naar het bepaalde in artikel 49 Wet R.O.

Dit artikel regelt de mogelijkheid voor de belanghebbende bij de gemeenteraad schadevergoeding aan te vragen, indien en voorzover blijkt dat hij t.b.v. bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven. Wel zij hier nadrukkelijk vermeld dat genoemde evt. door Vriens te lijden schade, aangetoond moet worden en dan wel rekening houdend met het criterium ex. art. 49 "indien en voorzover deze schade redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven".

ad. 3: Kliënten hebben belang bij handhaving van de bestemming.

Onder dit punt wordt in het bezwaarschrift gevraagd een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen omdat daarvoor hun belangen minder worden geschaad dan door een als "tijdelijke" en "voorlopige" en rechtens nieuwe tot stand gekomen bestemming. Ten aanzien van het aspekt "voorlopig" bestemmingsplan zij verwezen naar het behandelde onder punt ad. 1.

Wat het nemen van een voorbereidingsbesluit betreft in afwijking van het voortzetten van de bestemmingsplanprocedure zij gesteld dat gezien de hele kontekst waarin de 96 bestemmingsplannen geplaatst moeten worden (aanpak korte termijne inzake perifere detailhandel) en de consequente gedragslijn hierbij te volgen deze suggestie niet gevolgd moet worden.

Konklusie: Het bezwaarschrift ongegrond verklaren.

Brief van Mej. Spitters d.d. 18 juli 1980, aan de raad der gemeente Breda.

Betreft: panden Mauritsstraat 8 t/m 12a.

I. Formeel:

De brief van Mej. Spitters is binnengekomen op 18 juli 1980 en gedateerd 18 juli 1980. Derhalve binnen de termijn van het tervisiegelegde bestemmingsplan.

Konklusie: bezwaarschrift is ontvankelijk.

II. Materieel:

A. Resumé inhoud bezwaren:

- niet ingelicht c.q. bericht
- tekening is foutief
- foutieve informatie door informatiecentrum aan derden
- wenst nadere informatie.

B. T.a.v. genoemde bezwaren het volgende:

1. Mej. Spitters zal alsnog worden ingelicht over aanpak. Ten aanzien van foutieve kadastrale gegevens zij vermeld dat de gemeente (na informatie bij het kadaster) up to date is wat de verwerking van deze gegevens betreft op bestemmingsplankaarten. Het voorgaande betreft vrl. procedurele zaken.
2. Bezwaren tegen de inhoud van het bestemmingsplan ontbreken.

Konklusie:

Bezwaren ongegrond verklaren.

Ad 4.

Sektor I, 19-51758

Brief van F. van Dixhoorn d.d. 17 juli 1980 aan het kollege van burgemeester en wethouders.

Betreft: pand Mauritsstraat 8.

I. Formeel:

De brief van F. van Dixhoorn is binnengekomen op 21 juli 1980 en gedateerd op 17 juli 1980 doch gericht aan het kollege van burgemeester en wethouders.

Gezien termijn tervisielegging (tot 20 juli 1980) van bestemmingsplan en de ontvangst van de brief (op 21 juli 1980) kan gesteld worden dat de brief op tijd is ingekomen.

Het orgaan (kollege van burgemeester en wethouders) waaraan de brief is gericht, is foutief.

Konklusie: Bezwaarschrift is niet ontvankelijk.

Bezwaren toch meenemen in beoordeling verdient aanbeveling.

II. Materieel:

A. Resumé inhoud bezwaren:

- tekening is foutief
- willekeurig gekozen gebied; er zijn meer panden geschikt voor de detailhandel
- beperking detailhandel eenzijdig; er zouden dan meer panden beperkt moeten worden.

B. Ten aanzien van genoemde bezwaren het volgende:

Na controle is gebleken dat de tekening juist is.

Er is geen sprake van willekeur, daar met name leegstaan een criterium is geweest voor keuze panden, welke meegenomen werden in het kader van de aanpak perifere detailhandel op korte termijn.

Wat de beperking van het handelen betreft zij verwezen naar het terzake uitgebrachte d.p.o. voor de binnenstad i.v.m. structuurplan binnenstad d.d. februari 1978 wat voor de Mauritsstraat konkreet betekent dat de woonfunctie primair is en de bestaande verzakelijking mag worden gehandhaafd, e.e.a. zonder uitbreiding van het kernwinkelapparaat. Deze handhaving is gewaarborgd in het overgangsrecht van het bestemmingsplan.

Konklusie: Bezwaarschrift ongegrond verklaren.

Ad 5.

Sektor II, nr. 2-51758

Brieven van Ruijgrok, van Iersel & Luchtman advocaten namens Meubelcentrale Hogi B.V. en C.J.M. Boerhof (woningtextiel) d.d. 16 juli 1980.

Betreft: Oude Terheijdenseweg/Speelhuisplein 12.

I. Formeel: Brieven zijn gedateerd op 16 juli 1980, ingekomen 17 juli 1980 en gericht aan de raad, derhalve binnen tervisieleggings-termijn 96 hestemmingsplannen.

II. Materieel:

A. Resumé inhoud bezwaren:

- uitsluiting detailhandel
- omdat detailhandel was toegestaan langdurig huurkontraakt gesloten/bij uitsluiting detailhandel kunnen kontraktuele moeilijkheden ontstaan
- andere vorm/soort detailhandel niet meer mogelijk
- de uitbreidingsmogelijkheden zijn te beperkt (20% is te weinig)
- voorlopige bestemming betekent jarenlang "tussen wal en schip" hangen
- er is in Breda geen alternatief met dezelfde aan- en afvoerwegen en parkeergelegenheden
- de hoeveelheid standaardconsumenten in acht genomen bestaat geen overmaat aan verkoop vloeroppervlakte
- in haar branche kan niet van standaardconsumenten worden gesproken.

B. Ten aanzien van vorengenoemde bezwaren het volgende:

De vestiging aan de Terheijdenseweg /Speelhuisplein 12 is in strijd met de vigerende partiële herziening van het uitbreidingsplan Liniestraat 1952 (bestemming industrieterrein). Wat het gebruik betreft geldt artikel 352 bouwverordening. Het onderhavig tervisiegelegde bestemmingsplan is in feite een aanpassing van het oude bestemmingsplan aan de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dezelfde bestemming "Bedrijfsdoeleinden B.B." is voor onderhavig terrein opgenomen.

Wat de kontraktuele verplichtingen betreft zij vermeld dat deze niet relevant zijn voor de bestemmingsplanprocedure gezien het feit dat bij wanprestatie door verhuurder (eigenaar) zij deze privaatrechtelijk kunnen aanspreken. Dit geldt evenzeer voor de opmerkingen t.a.v. vorm/soort detailhandel en de uitbreidingsmogelijkheden.

T.a.v. de opmerkingen inzake distributief planologische aspecten het volgende:

Het is niet beweerd dat Hogi (meubelen) of Boerhof (woningtextiel) een te veel aan verkoopvloeroppervlakte bezitten, redenerend vanuit het eigen bedrijfseconomisch rendement maar dat er in Breda-Noord een teveel aan verkoopvloeroppervlakte aanwezig is, mede in relatie tot een aanvaardbare koopkrachtoriëntatie op de binnenstad (Hogi en Boerhof zijn overigens wel bedrijven waarover impliciet een nadere afweging dient plaats te vinden in het kader van het beleidsplan perifere volumineuze detailhandel. Daarbij dient inderdaad punt 10 van de bezwaarschriften betrokken te worden).

\* Konklusie: ontvankelijk

Het beleid is er op gericht bedrijven met een assortiment als verbruikersmarkten juist in de wijken een vestigingsplaats te garanderen m.n. om juist alle wijkbewoners - dus niet alleen of voornamelijk autobezitters - een dergelijke keuze aan te bieden. Het beleid mag er niet op gericht zijn zich alleen of voornamelijk op bepaalde doelgroepen van konsumenten te richten. Wanneer dit soort perifere bedrijven bovendien een bovenwijkse functie vervullen, wordt de situatie in dat verband alleen nog maar ernstiger.

Konklusie: bezwaarschriften ongegrond verklaren.

Brief van Ruijgrok, van Iersel & Luchtman advokaten namens B.V. Beleggingsmaatschappij van den Assum-Kanters B.V. d.d. 14 juli 1980.

Betreft: Oude Terheijdenseweg/Speelhuisplein 12.

I. Formeel: Brief is gedateerd op 14 juli 1980, ingekomen 16 juli 1980 en gericht aan de raad, derhalve binnen tervisieleggingstermijn  
Konklusie: ontvankelijk. 96 bestemmingsplannen.

II. Materieel:

A. Resumé inhoud bezwaren:

- opstallen zijn reeds vanaf 1969 verhuurd t.b.v. detailhandel (tot nu toe geen bestemmingsplan of gebruiksregeling van toepassing).
- in tegenstelling tot distr. plan. onderzoek wijst praktijk uit, dat in Breda-noord grote behoefte bestaat aan grootschalige winkelbedrijven;
- de konsument heeft meer parkeerruimte dan in de stad;
- geringere kans om weer te verhuren;
- overgangsbepalingen ontoereikend;
- andere vorm/soort detailhandel niet mogelijk;
- uitbreidingsmogelijkheid (20%) te gering;
- aanpassing kost grote financiële offers.

B. Ten aanzien van voorgaande bezwaren het volgende:

Het bedrijf Primarkt aan de Terheijdenseweg/Speelhuislaan is in strijd met de vigerende part. herziening van het uitbreidingsplan Liniestraat 1952. Tevens geldt ten aanzien van het gebruik artikel 352 van de bouwverordening. De functie van de Primarkt aan de Terheijdenseweg/Speelhuislaan hoort volgens het distributief plan. onderzoek van de sociografische dienst thuis in buurt- en wijkwinkelcentra. Er bestaat in Breda-noord zeker behoefte aan relatief grootschalige winkelbedrijven. In het wijkwinkelcentrum Hoge Vucht zijn er enkele gevestigd.

De regelmatige wisseling van ondernemers en de leegstand in sommige van die panden wijst op onvoldoende bedrijfseconomische mogelijkheden dit type bedrijven in de wijk te exploiteren; een en ander mede veroorzaakt door een aantal perifere vestigingen en dus een overaanbod (zie het distr. plan. onderzoek).

Wat betreft de geringere kans om te verhuren zij opgemerkt dat er in Breda momenteel grote behoefte bestaat aan bedrijfsruimte (met name t.b.v. groothandel). Onderhavig objekt leent zich daar uitstekend voor.

Wat betreft de financiële konsekventies van onderhavig bestemmingsplan zij gesteld dat de huidige bestemming een aanpassing betreft van het oude uitbreidingsplan aan de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Er is geen nieuwe bestemming opgenomen zodat van financiële schade geen sprake kan zijn.

In het bestemmingsplan zijn zelfs meer mogelijkheden aangegeven dan in het oude bestemmingsplan (b.v. kantoren).

Hetzelfde geldt ten aanzien van de bezwaren inzake andere vorm detailhandelsuitoefening, uitbreidingsmogelijkheid en aanpassing.

Konklusie: bezwaarschrift ongegrond verklaren.

Brief van Mr. J.J.F. Meynen namens Primarkt B.V. d.d. 18 juli 1980 aan de raad van de gemeente Breda inzake vestiging Primarkt aan de Terheijdenseweg/Speelhuislaan.

Betreft: vestiging Primarkt aan de Terheijdenseweg/Speelhuislaan.

I. Formeel:

De brief van Primarkt B.V. is ingekomen op 18 juli 1980, gedateerd 18 juli 1980 en gericht aan de raad van de gemeente Breda.

Derhalve binnen tervisieleggingstermijn.

Konklusie: bezwaarschrift is ontvankelijk.

II. Materieel:

A. Resumé inhoud bezwaren:

- er is geen vooroverleg gevoerd (wel met de eigenaar);
- er wordt oneigenlijk gebruik gemaakt van het bestemmingsplan als bedoeld in art. 10 Wet Ruimtelijke Ordening;
- bij oplegging voorlopige bestemming moet het definitieve reeds vaststaan;
- de gemeente heeft altijd soepel beleid gevoerd en daarom zijn er grote investeringen gedaan;
- uitkomsten distr. plan onderzoek doelgericht (wegbestemmen) gewerkt;
- uitsluiting detailhandel is beperking meest doelmatige gebruik;
- overgangsbepalingen bieden onvoldoende waarborg voor de continuïteit;
- gelet op de afstand is het een nuttige aanvulling op het kernwinkelapparaat.

B. Ten aanzien van voorgaande bezwaren het volgende:

Vooroverleg hoeft formeel niet plaats te vinden met belanghebbenden/eigenaren. Desondanks heeft het kollege van b. en w. alle eigenaren van terreinen/panden aangeschreven in het kader van de aanpak t.a.v. perifere detailhandel, zodat de nodige zorgvuldigheid hieromtrent is betracht, temeer daar deze procedure is besproken met en akkoord bevonden door de Stedebouwkundige Adviesraad.

Onderhavig bestemmingsplan is een herziening van de partiële herziening van het uitbreidingsplan "Liniestraat 1952" en derhalve een aanpassing is in de zin van de wet op de Ruimtelijke Ordening. Het betreft hier een normaal bestemmingsplan in de zin van de wet op de R.O.

Het begrip "voorlopig" slaat terug op de aanpak met betrekking tot perifere detailhandel op korte termijn en niet op bestemmingsplannen.

In de vigerende ged. herziening van het uitbreidingsplan "Liniestraat 1952" had onderhavig terrein een industriebestemming. De bestemming in het ontwerp bestemmingsplan is bedrijfsdoeleinden BB.

De Primarktvestiging zit in strijd (qua gebruik) met artikel 352 van de bouwverordening.

Het rapport van het d.p.o. van de sociografische dienst als opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan wijst uit dat dergelijke vestigingen thuishoren qua functie in de buurt- en wijkwinkelcentra.

Het toewerken naar doel, zoals door Primarkt wordt verondersteld is een ongenuanceerde, niet onderbouwde stelling, waarop dan ook niet ingegaan zal worden.

Verder voert Primarkt aan dat de Primarktvestiging goed funktioneert op bedrijfseconomische aspecten en dus een functie vervult voor de konsument. Dit bewijst juist het standpunt dat door zo'n vestiging in de periferie van en/of los van gegroeide of geplande winkelstructuren in de woonwijken andere soortgelijke op wijkniveau opererende bedrijven in die wijkcentra bemoeilijkt worden, zo niet onmogelijk worden gemaakt.

Het winkelapparaat van de binnenstad bevat meer dan voldoende winkels in het - ook door Primarkt c.s. - aangeboden assortiment, zowel in food en non-food.

Als Primarkt c.s. dan al een functie voor de bewoners van de binnenstad zou vervullen, dan is dat op distr. plan gronden niet nodig en feitelijk ongewenst.

Er bestaat in Breda-noord zeker behoefte aan relatief groot-schalige winkelbedrijven. In het wijkwinkelcentrum Hoge Vucht zijn er enkele gevestigd. De regelmatige wisseling van ondernemer en de leegstand in sommige van die panden wijst op onvoldoende bedrijfsch. mogelijkheden dit type in de wijk te exploiteren een en ander mede veroorzaakt door een aantal perifere vestigingen en dus een overaanbod. Het beleid is er op gericht bedrijven met een assortiment als Primarkt e.d. juist in de wijken een vestigingsplaats te garanderen met name om juist alle wijkbewoners - dus niet alleen of vnl. autobezitters - een dergelijke keuze aan te bieden.

Het beleid mag er niet op gericht zijn zich alleen of vnl. op bepaalde doelgroepen van konsumenten te richten. Wanneer dit soort perifere bedrijven bovendien een boven-wijkse functie vervullen wordt de situatie in dat verband alleen nog maar ernstiger.

Gezien het opgemerkte hiervoor kan absoluut niet gesproken worden van beperking van het meest doelmatige gebruik daar het gebouw zich (wat het gebruik betreft) ook uitstekend leent voor andere doeleinden.

Overgangsrecht is hier van toepassing.

Een en ander betekent dat uitbreidingsmogelijkheden aanwezig zijn. Het gehanteerde percentage (20%) is een normaal gebruikelijk percentage waarvan de noodzaak ervan af te wijken niet aanwezig is.

Konklusie: bezwaarschrift ongegrond verklaren.

Brief van kinderpension "Huize Lentehof" d.d. 16 juli 1980 inzake Ceresstraat 4.

Betreft: pand Ceresstraat 4.

I. Formeel: Brief van kinderpension "Huize Lentehof" d.d. 16 juli 1980 is ingekomen op 18 juli 1980 en gericht aan de gemeenteraad, derhalve Konklusie: ontvankelijk. binnen tervisieleggingstermijn 96 bestemmingsplannen,

II. Materieel:

A. Resumé inhoud bezwaren:

- bestemming volgens voorstel "Bijzondere woondoeleinden BW"-beter kantoren en woondoeleinden K+W-past ook beter in woonomgeving.

B. Ten aanzien van inhoud bezwaren het volgende:

In principe staat de gemeente open voor wijziging bestemmingsplan indien konkrete bouwplannen hiervoor worden ingediend en waarvoor het huidig tervisiegelegde bestemmingsplan geen soelaas biedt.

Winkelbestemming wordt hier hoe dan ook uitgesloten geacht.

Uniformiteit in aanpak en conform criteria aanpak korte termijn perifere detailhandel hebben in dit geval geleid tot positief bestemmen van bestaande situatie.

Indien gewenst en passend in gemeentelijke visie zal bestemmingsplan kunnen worden gewijzigd.

Konklusie: bezwaren dienen ongegrond verklaard te worden.

Ad 9 II: 17-51774.

Brief van Almas B.V. te Breda en B.A.M. Projektrealisatie en Beleggingsmij. b.v. te Zeist d.d. 17 juli 1980 inzake Stationsplein 2, 3-4, 6 en 7 en Willemstraat.

Betreft: panden aan Stationsplein 2, 3-4, 6 en 7 en Willemstraat.

I. Formeel:

Brief van Almas B.V. en B.A.M. Projektrealisatie en beleggingsmij. b.v. d.d. 17 juli j.l. is ingekomen op 18 juli j.l. en gericht aan de gemeenteraad. Derhalve is genoemde brief binnen de tervisieleggingstermijn van de 96 ontwerpbestemmingsplannen ingekomen.

Konklusie: ontvankelijk.

II. Materiaal:

A. Resumé inhoud bezwaren:

- te grote beperking detailhandelsmogelijkheden (600 m<sup>2</sup> te realiseren in eenheden van elk max. 200 m<sup>2</sup> is te weinig);
- onder perifere detailhandel valt ook handel in vol. goederen. Moet aangenomen worden dat showrooms waar dergelijke zaken worden aangeboden ook onder de beperkende bepalingen vallen;
- Almas heeft in overleg met de gemeente groots objekt opgezet. Dit plan komt nu - ondanks inmiddels aangevraagde bouwvergunning - op de helling te staan;
- naast uitsluiting mogelijkheid tot vestiging perifere detailhandel heeft de gemeente tevens van de gelegenheid gebruik gemaakt de bebouwingsmogelijkheden te beperken (is onjuist);
- de huidige bebouwing langs het Stationsplein is max. 15 m. hoog; de hoogte langs de openbare weg wordt nu beperkt tot 8.50 m;
- de diepte van de randbebouwing wordt beperkt tot 15 m (is eveneens een afwijking);
- de bebouwingsdichtheid van het binnenterrein wordt vastgesteld op 60% (de bouwaanvraag zou daarom moeten worden ingetrokken).

B. Ten aanzien van voorgaande bezwaren het volgende:

ad - te grote beperking detailhandelsmogelijkheden/vallen showrooms ook onder perifere detailhandel.

Het structuurplan voor de binnenstad geeft aan wat voor een soort winkelfunctie gedacht is rond het station. (Stationsplein en Willemstraat). Daarin past het merendeel van de door bezwaarde genoemde branches. De stelling, dat dat type bedrijven zouden ontbreken in dit gebied is onjuist. In het station zelf en in de Willemstraat zijn verscheidene van dit type winkels gevestigd. Een toevoeging van 600 m<sup>2</sup> is meer dan voldoende om een versterking van deze vorm van bewinkeling mogelijk te maken. De unit-omvang is niet gefixeerd op 200 m<sup>2</sup> b.v.o. Integendeel, de bedoelde winkelfunctie zou eerder waargemaakt kunnen worden in eenheden van 100 m<sup>2</sup> of kleiner. Showrooms, al dan niet met directe verkoop aan konsumenten, hebben een laag konsumentenbezoek en passen niet in de visie op de versterking van de bewinkeling rond het station; een visie waarin drukke aanloopwinkeltjes beter tot hun plaats komen.

Inzake de opmerking t.a.v. "wie het eerst komt het eerst maalt" zij verwezen naar de bestemmingsplankaart + voorschriften, waarin de lokatie van de detailhandel is aangegeven.

ad - Ontwikkeld bouwplan (in overleg met gemeente) komt op de helling te staan.

Op dit moment is nog geen voor bouwvergunning in aanmerking komend konkreet uitgewerkt bouwplan van Almas B.V. c.q. B.A.M. Projektrealisatie en beleggingsmij. B.V. ter plaatse bekend. Wel zijn diverse kontakten gelegd in de oriënterende sfeer.

Wanneer Almas B.V. c.q. B.A.M. een uitgewerkt bouwplan overleggen (en de formele bouwvergunningsprocedure gestart kan worden) zal onder voorbehoud dat een en ander past in de gemeentelijke visie voor dit gebied, alle medewerking verleend worden aan de realisatie van het ingediend plan.

ad - gemeente heeft gebruik gemaakt van gelegenheid om bebouwingmogelijkheden te beperken.

Abusievelijk is in het bestemmingsplan dat ter visie is gelegd een te lage bebouwingshoogte opgenomen (8,5 meter). Dit zal aangepast worden tot 9-12 meter (een en ander is in overeenstemming met de gemiddelde bestaande bebouwingshoogte) met de mogelijkheid via een vrijstellingsbevoegdheid tot 15 meter uit te breiden.

Deze 15 meter is echter wel het maximum. Voor het binnenterrein bedraagt deze hoogte maximaal 4 meter.

Tevens zal het ontwerp-bestemmingsplan worden aangepast wat betreft vrijstelling m.b.t. het bebouwingspercentage (een en ander tot max. 100% indien dit parkeervoorzieningen betreft).

Vorengenoemde aanpassingen van het bestemmingsplan zijn Almas B.V. per 22 juli j.l. door de directeur openbare werken bericht.

#### Konklusies:

- Bezwaren ongegrond verklaren voorzover het betreft te grote beperking detailhandelsmogelijkheden, showrooms en ontwikkeld bouwplan.
- Ten aanzien van bebouwingmogelijkheden bezwaren gegrond verklaren, met dien verstande dat bebouwingshoogte tot 9-12 meter wordt uitgebreid met vrijstellingsmogelijkheid tot 15 meter en vrijstelling met betrekking tot bebouwingspercentage tot max. 100% indien dit parkeervoorzieningen betreft.

Brief van G.Th. Dreijer d.d. 16 juli 1980 inzake Leistraat 62 en Allerheiligenweg 100-102.

Betreft: panden aan de Leistraat 62 en Allerheiligenweg 100-102.

I. Formeel:

Brief van G.Th. Dreijer d.d. 16 juli 1980 is ingekomen op 17 juli j.l. en gericht aan de gemeente Breda. Een en ander betekent, dat de brief binnen de tervisieleggingstermijn van de 96 bestemmingsplannen is ingekomen.

Betreft Allerheiligenweg 100-102 en Leistraat 62.

Voor Allerheiligenweg 100-102 is geen bestemmingsplan ter visie gelegd.

Konklusie: niet-ontvankelijk voorzover het betreft Allerheiligenweg 100-102/ontvankelijk voorzover het betreft Leistraat 62.

II. Materieel:

A. Resumé inhoud bezwaren:

- eigenaar gaat - ook na verkregen informatie - niet akkoord met bestemmingsplan (geldt eveneens voor Allerheiligenweg 100-102).

N.B.: zal bezwaren nog nader motiveren.

B. Ten aanzien van deze bezwaren het volgende:

Eigenaar is telefonisch verzocht bezwaren nader te motiveren. Dit heeft hij echter niet gedaan, zodat niet inhoudelijk kan worden ingegaan op de bezwaren.

Konklusie: bezwaren dienen ongegrond verklaard te worden.

III-12-51789.

Brief van Mr. J.J.F. Meynen namens Primarkt B.V. d.d. 18 juli j.l. inzake pand Leistraat 62.

Betreft: pand Leistraat 62 (Primarktvestiging).

I. Formeel:

Brief is gedateerd op 18 juli 1980, ingekomen op 18 juli 1980 en gericht aan de gemeenteraad, derhalve binnen tervisieleggingstermijn 96  
Konklusie: ontvankelijk. bestemmingsplannen.

II. Materieel:

A. Resumé inhoud bezwaren:

- er is geen vooroverleg gevoerd (wel met de eigenaar);
- er wordt oneigenlijk gebruik gemaakt van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 Wet R.O.;
- bij oplegging voorlopige bestemming moet het definitieve reeds vaststaan;
- de gemeente heeft altijd soepel beleid gevoerd en daarom zijn er grote investeringen gedaan;
- uitkomsten distributie-planologisch onderzoek doelgericht (wegbestemmen) gewerkt;
- uitsluiting detailhandel is beperking meest doelmatig gebruik;
- Primarkt zat er al voor Aldi (Min. Nelissenstraat) en de Prijsslag (Ginnekenweg) (is dus niet perifeer) en had toen een pioniersstaat;
- Primarkt is van Cash- en Carrybedrijf nu buurtwinkelcentrum geworden;
- ook perceel sectie D 4471 moet erbij betrokken worden;
- overgangsbepalingen bieden onvoldoende waarborg voor de continuïteit.

B. Ten aanzien van inhoud van de bezwaren het volgende:

Vooroverleg hoeft formeel niet plaats te vinden met belanghebbenden/eigenaren. Desondanks heeft het kollege van b. en w. alle eigenaren van terreinen/panden aangeschreven in het kader van de aanpak ten aanzien van perifere detailhandel, zodat de nodige zorgvuldigheid hieromtrent is betracht, temeer daar deze procedure is besproken met en akkoord bevonden door de Stedebouwkundige Adviesraad.

Blijkens de toelichting behorende bij de aanpak in het kader van de perifere detailhandel, als door de raad op 25 juni 1979 besloten, staat de gemeente open voor wijzigingen van de ter visie te leggen bestemmingsplannen, indien concrete bouwplannen hiertoe aanleiding geven, een en ander betekent echter niet dat de bestemmingsplannen op zich "voorlopig" zouden zijn. Het zijn normale bestemmingsplannen in de zin van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Voorlopig slaat niet terug op bestemmingsplannen doch op aanpak m.b.t. perifere detailhandel op korte termijn.

De gemeente heeft nog nooit een aanpak inzake perifere detailhandel gehanteerd als nu gebeurt. Een en ander betekende, dat op die terreinen waar geen bestemmingsplan gold perifere detailhandel spontaan ontstond. Dat wil echter niet zeggen, dat de gemeente altijd gelukkig is geweest met deze vestigingen. De functie van de Primarkt aan de Leistraat hoort volgens het distributie-planologisch onderzoek van de sociografische dienst thuis in buurt- en wijkwinkelcentra.

Ten aanzien van de met dit distributie-planologisch onderzoek verband houdende opmerkingen het volgende:  
Toewerken naar een doel, zoals door Primarkt wordt veronderstelt is naar onze mening een ongenuanceerde, niet onderbouwde stelling, waarop dan ook niet ingegaan wordt. Primarkt voert aan dat er geen (gegroeide) winkelstructuur zou zijn middels Ginnekenweg/Wilhelminastraat. Dit is onjuist. De feiten tonen e.e.a. duidelijk aan.

Deze Primarkt-vestiging ligt inderdaad niet aan de periferie van een woonwijk, maar wel degelijk perifeer t.a.v. de gegroeide of geplande winkelstructuur zoals o.m. hiervoor wordt genoemd. Dat Primarkt goed funktioneert op bedrijfseconomisch nivo en dus een funktie vervult voor de konsument bewijst juist het standpunt dat door zo'n vestiging in de periferie van en/of los van gegroeide of geplande winkelstructuren in de woonwijken andere soortgelijke op wijknivo opererende bedrijven in die winkelcentra bemoeilijkt worden zo niet onmogelijk gemaakt worden.

Op grond van het overgangsrecht mag de Primarktvestiging blijven bestaan. Mocht echter aantoonbare schade worden geleden door Primarkt, dan kan deze altijd de verhuurder/eigenaar aanspreken voor schade in verband met privaatrechtelijk karakter van de rechtsverhouding.

Van beperking van het meest doelmatig gebruik van de opstal is in dit verband geen sprake. Een milieuvriendelijk bedrijf c.q. groothandel, kantoren zouden eveneens uitstekend passen in deze omgeving.

Wat betreft het niet erbij betrekken van pand Baronielaan 107/107a het volgende:

Blijkens het vigerende bestemmingsplan Baronielaan ligt ter plaatse de bestemming herenhuizen.

Gebruiksregels ontbreken echter zodat er een mogelijkheid is dat het betreffende perceel een winkel wordt.

Er zal alsnog een woonbestemming met gebruiksregels ter plaatse worden opgenomen, opdat de Baronielaan zoveel mogelijk haar woonfunctie behoudt.

Konklusie: bezwaarschriften ongegrond verklaren.

Ten aanzien van bezwaar perceel sectie D 4471 erbij betrekken grond verklaren. Genoemd perceel krijgt een woonbestemming met gebruiksregeling (een en ander konform wet op de ruimtelijke ordening).

Brief van Ruijgrok, van Iersel en Luchtman, advocaten namens Dingo Beheersmij. B.V.; Dingo Groothandel B.V.; Dingo Breda B.V. d.d. 16 juli 1980.

Betreft: pand Leistraat 62.

I. Formeel:

Brief is gedateerd op 16 juli 1980, ingeschreven 17 juli 1980 en gericht aan de raad, derhalve binnen tervisieleggingstermijn 96 bestemmingsplannen.

Konklusie: ontvankelijk.

II. Materieel:

A. Resumé inhoud bezwaren:

- uitsluiting detailhandel;
- omdat detailhandel was toegestaan langdurig huurkontraakt gesloten; bij uitsluiting detailhandel kunnen kontraktuele moeilijkheden ontstaan;
- ander soort/vorm detailhandel niet meer mogelijk;
- de uitbreidingsmogelijkheden zijn te beperkt (20% is te weinig);
- voorlopige bestemming betekent jarenlang tussen "wal en schip" hangen;
- er is in Breda geen alternatief met dezelfde aan- en afvoerende en parkeergelegenheden;
- de hoeveelheid standaardconsumenten in acht genomen bestaat geen overmaat aan verkoopvloeroppervlakte;
- in haar branche kan niet van standaardconsumenten worden gesproken;
- de praktijk toont de behoefte aan van grootschalige winkelbedrijven;
- de door het distributie-planologisch onderzoek gekonstateerde sanering is geen gevolg van de grootschalige winkelbedrijven;
- in het onderzoek had ook betrokken moeten worden de zg. "konsumenten-gulden" (geeft juister beeld).

B. Ten aanzien van bovengenoemde bezwaren het volgende:

Voor onderhavig gebied gold geen bestemmingsplan. Ter plaatse was derhalve (wat het gebruik betreft) alles toegestaan. De bestemming zoals nu is neergelegd "Bedrijfsdoeleinden BA" is konform uitgangspunten aanpak perifere detailhandel op korte termijn.

Wat het winkelen ter plaatse betreft het volgende:

Het beleid is er op gericht bedrijven met een assortiment als onderhavige Primarktvestiging e.d. juist in de wijken een vestigingsplaats te garanderen met name om juist alle wijkbewoners - dus niet alleen of vnl. autobezitters - een dergelijke keuze aan te bieden.

Het beleid mag er niet op gericht zijn zich alleen of vnl. op bepaalde doelgroepen van consumenten te richten.

Wanneer dit soort perifere bedrijven bovendien een bovenwijkse functie vervullen (volgens het bezwaarschrift zou de Primarkt m.n. dat doen) wordt de situatie in dat verband alleen nog maar ernstiger.

De door bezwaarde aangevoerde methodiek van de konsumenten-gulden is in feite de met andere woorden gebruikte methodiek als in het d.p.o. door de sociografische dienst gehanteerd.

Wat de kontraktuele verplichtingen betreft zij vermeld dat deze niet relevant zijn voor de bestemmingsplan-procedure gezien het feit, dat bij wanprestatie door verhuurder(eigenaar) deze privaatrechtelijk aangesproken kan worden.

Desondanks is het overgangsrecht van toepassing, zodat de huurders kunnen blijven zitten.

Het uitbreidingspercentage (20%) is een normaal percentage dat geldt in het overgangsrecht.

Het verdient geen aanbeveling dit in casu te veranderen, mede gezien ook de lokatie.

Konklusie: bezwaren ongegrond verklaren.

V-3-51836.

Brief van mevrouw C.C. Voesenek-de Raaff, d.d. 17 juli 1980 met betrekking tot pand Belcrumweg 38-38a.

Betreft: pand Belcrumweg 38-38a.

I. Formeel:

Brief van mevrouw C.C. Voesenek-de Raaff d.d. 17 juli 1980 is ingekomen op 18 juli 1980 en is gericht aan het kollege van b. en w. (had gericht moeten zijn aan gemeenteraad).

Konklusie:

Formeel niet-ontvankelijk, doch toch betrekken bij besluitvorming.

II. Materieel:

A. Resumé inhoud bezwaren:

- pand heeft als gevolg van slechte toestand lang leeg gestaan;
- zonder uitsluiting detailhandel zou het pand beter verkoopbaar zijn (onverdeelde boedel);
- inmiddels koper (detailhandel in sanitair) gevonden.

E. Ten aanzien van voorgaande bezwaren het volgende:

De bezwaren zijn er in hoofdzaak op gericht om detailhandel mogelijk te maken c.q. te houden.

In verband met criteria uitgangspunten aanpak perifere detailhandel op korte termijn is een "gemengde doeleinden GD.I" bestemming voor het betreffende gebied, waarin onderhavig pand valt, opgenomen.

Indien het verbod om ter plaatse detailhandel uit te oefenen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, is er de ontsnappingsmogelijkheid ex artikel 4, lid 2 van de voorschriften behorend bij het bestemmingsplan (beperking meest doelmatig gebruik niet door dringende redenen te rechtvaardigen).

Wat eventuele schadeclaims betreft, zij hier korthedshalve verwezen naar het bepaalde terzake in artikel 49 Wet R.O. (z.g. planschaderegeling).

Wel zij hierbij gesteld dat aantoonbaar moet zijn dat er schade geleden wordt of is.

Konklusie: Bezwaarschrift ongegrond verklaren.

Brief van Derks en Partners, advocaten, namens Groenwoudt Beheer B.V. en Groenwoudt Profimarkt B.V. d.d. 17 juli 1980 met betrekking tot terrein aan de Belcruweg nr. 5-7.

Betreft: vestiging Profimarkt aan de Belcruweg no. 5-7.

I. Formeel: Brief van Derks en Partners, advocaten, namens Groenwoudt Beheer B.V. en Groenwoudt Profimarkt B.V. is ingekomen op 18 juli 1980, gedateerd op 17 juli 1980 en gericht aan de gemeenteraad. Derhalve binnen tervisieleggingstermijn.

Konklusie: ontvankelijk.

II. Materieel:

A. Resumé inhoud bezwaren:

- uitsluiting detailhandel;
- er zijn na de brand grote investeringen gedaan zonder dat de gemeente om verplaatsing heeft verzocht;
- het "wegbestemmen" van Profimarkt in verband met overschot winkelvloeroppervlakte en aantasting hiërarchische winkelstructuur berust op theoretische basis en sluit aan op de praktijk;
- er dient eerst een distributie-planologisch onderzoek voor geheel Breda plaats te vinden;
- uitbreidingsmogelijkheid van 20% is te weinig (moet maximaal 1000 m<sup>2</sup> zijn);
- er is geen mogelijkheid tot uitbreiding of verandering van detailhandel;
- economische schade als gevolg van moeilijkheden bij verkoop of verhuur;
- er is geen vooroverleg met Profimarkt geweest;
- het oude adres is foutief;  
Oude Hollandseweg 309 moet zijn: Oude Holleweg 30-A;
- bestemming dient te worden detailhandel annex benzineverkoop-punt en horecabedrijf.

B. Ten aanzien van inhoud bezwaren het volgende:

Voor onderhavig gebied gold geen bestemmingsplan. Ter plaatse was derhalve (wat het gebruik betreft) alles toegestaan. De bestemming zoals nu is neergelegd "Bedrijfsdoeleinden BB" is konform uitgangspunten aanpak perifere detailhandel op korte termijn.

De gemeente heeft nog nooit een aanpak gehanteerd inzake perifere detailhandel als nu gebeurt. Een en ander betekende, dat op die terreinen waar geen bestemmingsplan gold perifere detailhandel spontaan ontstond. Dat wil echter niet zeggen, dat de gemeente altijd gelukkig is geweest met deze vestiging.

De functie van de Profimarkt aan de Belcruweg hoort volgens het distributie-planologisch onderzoek van de sociografische dienst thuis in buurt- en wijkwinkelcentra.

Met betrekking tot de opmerkingen inzake het d.p.o. het volgende:

De praktijk (en niet de theorie) leert dat de winkelstructuur in Breda-noord niet ingespeeld is op de vestiging van Profimarkt en andere van dit soort bedrijven. Er bestaat in Breda-noord zeker behoefte aan relatief grootschalige winkelbedrijven. In het wijk-winkelcentrum Hoge Vucht zijn er enkele gevestigd. De regelmatige wisseling van ondernemers en de leegstand in sommige van die panden wijst op onvoldoende bedrijfsch. mogelijkheden dit type bedrijven in de wijk te exploiteren; een en ander mede veroorzaakt door een aantal perifere vestigingen en dus een overaanbod.

Het is dan ook geen theorie maar een beleidsvisie om een hiërarchische winkelstructuur overeind te houden en niet om bepaalde groepen konsumenten te laten profiteren van bepaalde winkels in de periferie van een stadswijk, maar juist middels de geplande winkelstructuur op zo kort mogelijke afstand alle konsumenten in die wijk een goed winkelaanbod te garanderen.

Het wegbestemmen van de Profimarkt, zoals bezwaarde dat noemt is onderbouwd met het distributief-plan-onderzoek dat aan het bestemmingsplan is toegevoegd. Het door bezwaarde aangevoerde distr. plan. onderzoek voor geheel Breda heeft dan ook geen betrekking meer op het type bedrijven als de Profimarkt, die een assortiment/branche patroon vertonen die zeer wel in wijkcentra e.d. kunnen worden aangeboden, maar zal betrekking hebben op de detailhandel in volumineuze goederen, zoals bouwmarkten, tuincentra, boten/caravans e.d.

Op grond van het overgangsrecht mag de Profimarkt aan de Belcruweg blijven bestaan. Zelfs een uitbreidingsmogelijkheid (tot 20%) is in het overgangsrecht opgenomen, hetgeen een normaal percentage is in dit verband.

Het verdient geen aanbeveling hiervan af te wijken.

Mocht aantoonbare schade geleden worden door de eigenaresse, dan is een beroep op artikel 49 Wet R.O. mogelijk (z.g. planschaderegeling).

Wel zal voldaan moeten worden aan de criteria van dit artikel. Vooroverleg hoeft formeel niet plaats te vinden met belanghebbenden/eigenaren.

Desondanks heeft het college van b. en w. alle eigenaren van terreinen/panden aangeschreven in het kader van de aanpak ten aanzien van perifere detailhandel, zodat de nodige zorgvuldigheid hieromtrent is betracht, temeer daar deze procedure is besproken met en akkoord bevonden door de Stedebouwkundige Adviesraad.

Ten aanzien van de foutieve adressering en kadastrale aanduiding zijn de nodigewijzigingen aangebracht.

Er dient - gezien het voorgaande - geen positieve bestemming plaats te vinden met betrekking tot Profimarktvestiging.

Konklusie: bezwaren met betrekking tot adressering en kadastrale gegevens gegrond verklaren. Overige bezwaren dienen ongegrond verklaard te worden.

VII. Advies kommissie ruimtelijke ordening.

De kommissie ruimtelijke ordening heeft in haar vergadering d.d. 20 november j.l.

Ons kollege doet dit voorstel derhalve in overeenstemming met het advies van de kommissie ruimtelijke ordening.

Burgemeester en wethouders van Breda,

\*) liggen ter visie.



De raad der gemeente Breda

Overwegende dat met ingang van 20 juni 1980 gedurende één maand ter gemeentesekretarie ter inzage gelegd zijn 96 bestemmingsplannen "verspreid liggende terreinen";

dat tegen deze 96 ontwerp-bestemmingsplannen bezwaren zijn ingediend door:

1. Vroom en Dreesman B.V., Spaklerweg 52, 1096 BA, Amsterdam.
2. Vriens Vastgoed B.V. en Automobiëlb企业 Leendert Vriens B.V., p/a Markendaalseweg 74 te Breda.
3. Mejuffrouw J.M. Spitters, Mauritsstraat 14 te Breda.
4. F. van Dixhoorn, Mauritsstraat 8, 4811 EP Breda.
5. Meubelcentrale Hogi B.V., Sluisweg 2 D, Hardinxveld-Giessendam en C.J.M. Boerhoef, Woningtextiel, wethouder van Dijklaan 10 te Dorst.
6. B.V. Beleggingsmij. van den Assum-Kanter B.V., Heuvel 15 te Dongen.
7. Primarkt N.V., Prinsenhil 29 te Breda.
8. Bestuur van de Stichting "Huize Lentehof", Ceresstraat 4 te Breda.
9. Besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Almas B.V., Crogtwijk 54 te Breda en Besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.A.M. Projektrealisatie en beleggingsmij B.V. Utrechtseweg 82 te Zeist.
10. G.Th. Dreijer, Sterrebos 183, 4817 SE Breda.
11. Primarkt B.V., Prinsenhil 29 te Breda.
12. Besloten Vennootschap Dingo Beheersmij B.V. Vlasselt 1 te Zevenbergen, Besloten Vennootschap Dingo Groothandel B.V., Industrieweg 13 te Oudenbosch en Besloten Vennootschap Dingo Breda B.V., Industrieweg 13 te Oudenbosch.
13. Mevrouw C.C. Voesenek-de Raaff, St. Ignatiusstraat 35, 4817 KA, Breda.
14. Groenewoudt Beheer B.V. en Groenewoudt Profimarkt B.V. te Renswoude;

dat deze bezwaren om de in de bij dit raadsbesluit behorend voorstel van burgemeester en wethouders vermelde motieven ongegrond zijn, met uitzondering van gedeelten van de bezwaren als vermeld in bezwaarschrift nr. 9, 11 en 14 ten name van resp.

9. Besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Almas B.V. Crogtwijk 54 te Breda en Besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.A.M. Projektrealisatie en Beleggingsmij B.V. Utrechtseweg 82 te Zeist;
11. Primarkt B.V., Prinsenhil 29 te Breda en
14. Groenewoudt Beheer B.V. en Groenewoudt Profimarkt B.V. te Renswoude

welke gegrond zijn;

voorts kennis genomen van de wijzigingen welke in de 96 bestemmingsplannen (toelichting, voorschriften en plankaarten) zijn aangebracht van de eerste tervisielegging;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;  
mede gelezen het advies van de commissie ruimtelijke ordening;  
gelet op het bepaalde in de wet op de ruimtelijke ordening:

b e s l u i t:

met overneming van de motieven vermeld in het bij dit raadsbesluit behorende voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

1. De bezwaren van appellanten ontvankelijk te verklaren, doch na afweging deze bezwaren ongegrond te verklaren een en ander met uitzondering van de volgende bezwaarschriften.

I. Ten aanzien van de ontvankelijkheid.

1. De brief van Vroom en Dreesman d.d. 18 september 1980 wordt niet ontvankelijk verklaard;
4. De brief F. van Dixhoorn d.d. 17 juli 1980 wordt niet ontvankelijk verklaard, doch bezwaren toch mee te nemen in beoordeling;
10. De brief van G.Th. Dreijer d.d. 16 juli 1980 wordt t.a.v. het opgemerkte inzake perceel Allerheiligenweg 100-102 niet ontvankelijk verklaard;
13. De brief van mevrouw C.C. Voesenek-de Raaff, d.d. 17 juli 1980 wordt niet ontvankelijk verklaard, doch bezwaren toch mee te nemen in beoordeling;

II. Ten aanzien van de (on)gegrondverklaring.

9. Het bezwaarschrift van Besloten Vennootschap met Beperkte aansprakelijkheid Almas B.V., Crogtijk 54 te Breda en Besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.A.M. Projektrealisatie en Beleggingsmij B.V. Utrechtseweg 82 te Zeist.  
Hiervan worden de bezwaren voorzover het betreft te grote beperking detailhandelsmogelijkheden showrooms en ontwikkeld bouwplan ongegrond verklaard, doch de bezwaren ten aanzien van bebouwingsmogelijkheden worden gegrond verklaard, met dien verstande dat de bebouwingshoogte van het hoofdbebouwingsvlak tot 9-12 meter wordt uitgebreid met vrijstellingsmogelijkheid voor het college van b.en w. tot 15 meter en vrijstelling voor het college van b. en w. met betrekking tot het bebouwingspercentage tot max. 100%, indien dit parkeervoorzieningen betreft;
11. Het bezwaarschrift van Primarkt B.V., Prinsenhil 29 te Breda, wordt ongegrond verklaard, met dien verstande dat het bezwaar perceel sectie D 4471 er niet bij te betrekken gegrond wordt verklaard. Genoemd perceel wordt er nu bij betrokken en krijgt een woonbestemming met gebruiksregeling (een en ander konform wet op de ruimtelijke ordening).
14. Het bezwaarschrift van Groenewoudt Beheer B.V. en Groenewoudt Profimarkt B.V. te Renswoude wordt ongegrond verklaard, met dien verstande dat de bezwaren m.b.t. adressering en kadastrale gegevens gegrond worden verklaard.

2. vast te stellen de 96 bestemmingsplannen verspreid liggende terreinen met de daarbij behorende gewijzigde toelichting, voorschriften en plankaarten 51733 sektor I nr. 51732; 51734; 51736 t/m 51741; 51743 t/m 51754.  
Sektor II nr. 51756 t/m 51768; 51770 t/m 51774; 51776.  
Sektor III nr. 51777 t/m 51797; 51799 t/m 51809.  
Sektor IV nr. 51811 t/m 51832.  
Sektor V nr. 51833 t/m 51840.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering  
van  
De raad voornoemd,

, voorzitter

, sekretaris.

\*) liggen ter visie.



*Aank*

GEV. NO.	00463	2
23 DEC. 1981		
Kant.	-1777.011.221	
AFGEDAAN	patsal	

*Advies dienst O.*

*Sociaal*

OPENBARE WERKEN	NUMMER:	PAR.
2W	v. Beusekom	
7 JAN. 1982		
1222.011.21		

# Provincie Noord-Brabant

het college van burgemeester en  
wethouders  
BREDA

van FOTOCOPIE  
bij uitbrengen advies s.v.p.  
onderstaand no. aanhalen

**DOSSIER**

Focono.: St/463

d.d. 6-1-82

Griffie

om advies	ter kennis	ter afdoening
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

dir OW / *[Handwritten Signature]*

Ons kenmerk: nr. 71318a  
Uw kenmerk: 6 februari 1981 nr. St/2/82250  
Afdeling: RBO toestel:  
's-Hertogenbosch, 15 december 1981  
Onderwerp: 96 bestemmingsplannen "verspreid liggende terreinen".  
Bijl.: diversen

Geacht college,

Hierbij zenden wij u twee exemplaren van ons besluit van heden, nr. 71318, betreffende bovenvermelde bestemmingsplannen, met bijlagen in enkelvoud.

Wij verzoeken u met spoed voor de naleving van het bepaalde in artikel 28, lid 6, en artikel 31 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zorg te dragen en ons de bewijsstukken daarvan toe te zenden.

Bij herziening van de bestemmingsplannen op basis van een afgerond distributie-planologisch onderzoek ware voor showrooms een aangepaste bestemmingsregeling op te nemen.

Voorts ware de mogelijkheden van detailhandel in volumieuze goederen nader te bezien. Horecabedrijven en verkooppunten voor motorbrandstoffen dienen als zodanig te worden bestemd, waarbij de verkoop van LOG dient te worden uitgesloten.

Hoogachtend,

Gedeputeerde staten van Noord-Brabant,  
namens deze,

de griffier der staten,

*[Handwritten Signature]*

DRS A. J. NIEUWENHUIZEN



---

# Provincie Noord-Brabant

de raad van de gemeente  
BREDA

---

BESLISSING van gedeputeerde staten van Noord-Brabant van 15 december nr. 71.318, over 96 bestemmingsplannen "verspreid liggende terreinen" van de gemeente Breda.

## 1. BEHANDELINGSPROCEDURE

- 1.1. De gemeenteraad van Breda heeft op 12 januari 1981 96 bestemmingsplannen "verspreid liggende terreinen" vastgesteld.  
Burgemeester en wethouders van Breda hebben bij brief van 6 februari 1981, die op 9 februari 1981 ter provinciale griffie is ontvangen, deze bestemmingsplannen aan ons ter goedkeuring ingezonden.
- 1.2. Artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt, dat wij binnen zes maanden na ontvangst van een bestemmingsplan over de goedkeuring ervan moeten beslissen. Onze beslissing kunnen wij éénmaal voor ten hoogste zes maanden verdagen. Op 14 juli 1981 hebben wij onze beslissing over deze bestemmingsplannen met ingang van 9 augustus 1981 voor zes maanden verdaagd.
- 1.3. Artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt verder nog, dat wij de provinciale planologische commissie horen, voordat wij beslissen over de goedkeuring van een bestemmingsplan.  
De subcommissie voor de gemeentelijke plannen uit de provinciale planologische commissie heeft ons op 26 november 1981 over deze plannen een advies uitgebracht.
- 1.4. Ingevolge artikel 23, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening maakt de burgemeester de nederlegging van het ontwerp-bestemmingsplan tevoren bekend in de Nederlandse Staatscourant, in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de gebruikelijke wijze.  
Het ontwerp-bestemmingsplan lag vanaf 20 juni 1980 gedurende één maand voor een ieder ter inzage.  
De bekendmaking daarvan heeft eerst op de eerste dag van de tervisielegging, mitsdien eveneens op 20 juni 1980 plaats-



gevonden. Hoewel aan het voorschrift dat de nederlegging tevoren dient te worden bekendgemaakt derhalve niet is voldaan, hebben wij dit formele bezwaar in casu niet laten overwegen. Hierbij hebben wij in aanmerking genomen dat burgemeester en wethouders van Breda reeds bij brief van 24 april 1980 nr. St/2/66639 aan alle eigenaren en andere zakelijke gerechtigden van de terreinen waarvoor bestemmingsplannen zijn vastgesteld, hebben medegedeeld dat de betrokken bestemmingsplannen werden ontwikkeld. Tevens zijn zij bij bovengenoemde brief op de hoogte gesteld van de aard van deze bestemmingsplannen waarin detailhandel wordt uitgesloten, alsmede van de maand waarin de ontwerpplannen ter visie zouden worden gelegd, terwijl daarnaast belanghebbenden tijdens een spreekuur in mei van gemeentewege geïnformeerd zijn.

In verband daarmee zijn wij van mening dat geen der belanghebbenden in zijn of haar belangen geschaad is. Aangezien de bestemmingsplannen enkel beogen de bestaande toestand te handhaven en te beschermen, kan voorts genoegzaam worden aangenomen dat ook aan de belangen van andere personen dan eigenaren en zakelijke gerechtigden geen schade berokkend is.

De procedure die de Wet op de Ruimtelijke Ordening met betrekking tot de vaststelling van bestemmingsplannen voorschrijft is overigens geheel gevolgd. Gelet op vorenstaande overwegingen achten wij eerdervermeld formeel verzuim niet van zodanig gewicht, dat op grond daarvan aan de bestemmingsplannen goedkeuring zou moeten worden onthouden.

## 2. BEZWAREN

- 2.1. De volgende personen en instanties hebben bij ons bezwaren ingediend tegen de bestemmingsplannen.
1. Vroom en Dreesman Nederland B.V., vestigingsvoorbereiding Postbus 276, 1000 AG Amsterdam.
  - \* 2. Mr. E.G.J. Gimbrère namens de besloten vennootschap Meubelcentrale Hogi B.V., Postbus 932, 5000 AX Tilburg.
  - \* 3. Mr. E.G.J. Gimbrère namens C.J.M. Boerhof, handelend onder de naam Boerhof Woningtextiel, Postbus 932, 5000 AX Tilburg.
  - \* 4. Mr. E.G.J. Gimbrère namens de besloten vennootschap Beleggingsmaatschappij van den Assum-Kanters B.V., Postbus 932, 5000 AX Tilburg.
  - \* 5. Mr. J.J.F. Meijnen namens de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Primarkt B.V., Postbus 3404, 4800 DK Breda.
  - met over.* 6. Mr. T.P.W.M. Kamphuisen namens de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (Almas B.V. en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid) BAM Projectrealisatie en Beleggingsmaatschappij B.V., Baronielaan 133, 4818 PE Breda.
  - \* 7. Mr. E.G.J. Gimbrère namens de besloten vennootschap Dingo



Beheersmaatschappij B.V., de besloten vennootschap Dingo Groothandel B.V. en de besloten vennootschap Dingo Breda B.V., Postbus 932, 5000 AX Tilburg.

8. Mr. E.P.M. van Veggel namens Groenwoudt Beheer B.V. en Groenwoudt Profimarkt B.V., Postbus 9230, 3506 GE Utrecht.

- 2.2. Op grond van artikel 27 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen alleen zij bij ons bezwaar maken, die binnen de daarvoor gestelde termijn van 20 juni 1980 tot en met 19 juli 1980 bij de gemeenteraad van Breda bezwaar hebben gemaakt tegen de ontwerpen van de 96 bestemmingsplannen "verspreid liggende terreinen". Voorts kunnen ook diegenen, die bezwaren hebben gemaakt tegen de wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van de ontwerpen heeft aangebracht bij ons bezwaren indienen.

De bezwaren moesten in de periode van 26 januari 1981 tot en met 25 februari 1981 aan ons verzonden zijn. Het bezwaarschrift van reclamant nr. 6 hebben wij eerst op 27 februari 1981 ontvangen. Uit het ontbreken van een poststempel op de enveloppe kan worden afgeleid dat het bezwaarschrift niet (tijdig) via de P.T.T. is verzonden, doch eerst op 26 of 27 februari 1981, mitsdien na het verstrijken van bovengenoemde termijn, ter provinciale griffie is bezorgd. Reclamant kan dan ook in zijn bezwaren niet worden ontvangen. Gelet op de aard en strekking van het bezwaarschrift, de weerlegging door de gemeenteraad alsmede op de omstandigheid dat het door reclamant ingediende bouwplan voldoet aan de bepalingen van het bestemmingsplan, zien wij overigens geen aanleiding de bezwaren van reclamant ambtshalve in onze overwegingen te betrekken. De overige reclamanten hebben voldaan aan de vereisten voor het indienen van bezwaren, zodat zij in hun bezwaren ontvangen dienen te worden.

- 2.3. Hoorzitting  
Wij hebben reclamanten en het gemeentebestuur van Breda in de gelegenheid gesteld om op 3 juli 1981 hun standpunten mondeling toe te lichten aan een lid van ons college. De reclamanten nrs. 1, 5, 6 en 8 alsmede het gemeentebestuur van Breda hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

#### 2.4. Inhoud van de bezwaren

- 2.4.1. Reclamant nr. 1 voert als bezwaren aan:

Bij de vaststelling van het plan door de Raad van de gemeente Breda op 12 januari 1981, heeft de Raad ons bezwaarschrift ongegrond verklaard. Als voornaamste motivering van deze beslissing gold de toezegging dat, indien een plan zou worden



aangeboden betreffende het onderhavige perceel passend binnen de gemeentelijke visie, men bereid zou zijn het bestemmingsplan te wijzigen.

Alhoewel deze bereidheid als positief moet worden gewaardeerd, geeft zij ons te weinig zekerheid voor onze belangen in het onderhavige gebied, daar de onzekerheden zowel qua uitslag als qua tijdsbeslag van bestemmingswijzigingen, genoegzaam bekend zijn.

Wij mogen u derhalve verzoeken zowel de bebouwingmogelijkheid als de bestemming vastgelegd in het bestemmingsplan in dier voege te wijzigen welke, in samenspraak met de gemeente, een planontwikkeling mogelijk maakt zonder een hernieuwde wijziging van het bestemmingsplan.

#### 2.4.2. Reclamant nr. 2 voert als bezwaren aan:

Tegen de ontwerpen van 96 bestemmingsplannen "verspreid liggend terreinen" welke ingaande 20 juni 1980 gedurende een maand ter inzage hebben gelegen in het Gemeentelijk Informatiecentrum heeft zij bij schrijven van 16 juli 1980, derhalve tijdig, bij de Raad van de Gemeente Breda de navolgende bezwaren ingebracht

- De bestemmingsplannen verbieden detailhandel op voornoemd perceel en in de daarop gevestigde opstallen.
- Cliente loopt het gevaar niet langer aan haar contractuele verplichtingen te kunnen voldoen. Verplichtingen die zij destijds kon en mocht aangaan omdat er geen verbod tot uitoefening van detailhandel bestond.
- De overgangsbepalingen bieden geen soelaas, immers bij staken van de verkoop en detail van meubelen, ongeacht de oorzaak, leidt het onherroepelijk van kracht worden van de bestemmingsplannen tot uitsluiting van detailhandel in het door haar gehuurde gedeelte.
- Een andere vorm of soort van detailhandel is uitgesloten, omdat slechts het huidige gebruik mag worden gehandhaafd.
- Geen uitbreidingsmogelijkheden door maximering van de bebouwing en van de bouwwerken.
- Het bedrijf dient te beschikken over een ruime parkeer-gelegenheid in verband met laden en lossen van de goederen. Ook de aan- en afvoerroutes dienen gemakkelijk bereikbaar te zijn. Die voorzieningen zijn ter plekke aanwezig.
- Cliente bestrijdt een teveel aan verkoopoppervlakte te bezitten. In haar branche heeft men noodzakelijkerwijs een redelijke hoeveelheid vierkante meters showroom en opslagruimte nodig.
- In haar branche leidt een berekening met behulp van standaardconsumenten (per sector) tot een onjuiste uitkomst.



Een afschrift van het bezwaarschrift van cliënte aan de Raad voornoemd wordt hierbij overgelegd en geïnsereerd beschouwd.

Bij het vaststellen van de 96 bestemmingsplannen bij besluit van 12 januari 1981 heeft de Raad voornoemd de bezwaren van cliënte ongegrond verklaard.

Tegen deze bestemmingsplannen brengt cliënte bij uw College dezelfde bezwaren in als omschreven in het bezwaarschrift aan de Gemeenteraad, nader toegelicht als volgt.

1. Op het perceel Oude Terheijdenseweg 18, Speelhuisplein 12 te Breda rust weliswaar een uitbreidingsplan met als bestemming gronden bestemd voor industrieterrein, doch op 23 maart 1971 heeft de Gemeente een vergunning verleend tot het verbouwen en inrichten van de voormalige leerlooierij tot cash- en carrybedrijf. Een afschrift van die vergunning wordt bijgevoegd. Ook uit een beschrijving, behorende bij het verzoek tot verleningen van een hinderwetvergunning van 2 januari 1971 blijkt dat in de onderhavige opstallen een detailhandelszaak gevestigd zou worden met een diversiteit aan goederen. Op dit verzoek hebben burgemeester en wethouders van Breda beslist op 6 oktober 1971 onder nummer EK/50623.
2. Dit houdt in dat cliënte, thans geconfronteerd met de stringente bepalingen van de bestemmingsplannen, het risico loopt te eniger tijd geconfronteerd te worden met schade. Ter plekke was detailhandel toegestaan, thans komt er feitelijk een (nieuwe) bestemming op te liggen, die er voorheen niet was.
3. De overgangsbepalingen bieden cliënte weinig soelaas. Weliswaar kan zij het huidige gebruik voortzetten, maar andere soorten of vormen van detailhandel zijn niet toegestaan. De gemeenteraad gaat daar bij haar beslissing aan voorbij.
4. Was het aanvankelijke uitgangspunt om te komen tot het vaststellen van de bestemmingsplannen dat er in de betreffende wijken, in casu Breda-Noord, rekeninghoudend met de standaardconsument, een te veel aan verkoopvloeroppervlakte aanwezig zou zijn, thans wordt aangevoerd dat dat teveel aan verkoopvloeroppervlakte mede moet worden gezien in de relatie tot een aanvaardbare koopkrachtoriëntatie op de binnenstad. De uitbreiding met dit argument is onjuist nu het beleid van de Gemeente er op is gericht verbruikersmarkten voor alle wijkbewoners te garanderen.
5. Bij gebrek aan wetenschap ontkent cliënte de aanwezigheid van het beleidsplan Perifere Volumineuse detailhandel.



6. De Gemeenteraad doet het voorkomen alsof haar beleid garant staat voor de vestiging van grootschalige winkelbedrijven. Ten onrechte, zij kan geen enkele garantie bieden. Het nieuwe winkelcentrum Hoge Vucht is daar een bewijs van. Detailhandelsbedrijven daar missen aantrekkingskracht, de vestigingskosten zijn te hoog. Nieuwe bedrijven kunnen dat niet bolwerken.
7. Geenszins wordt gesteld dat cliënte zich alleen of voornamelijk op bepaalde doelgroepen van consumenten richt (namelijk alleen of voornamelijk autobezitter). Gesteld is dat haar bedrijf makkelijk bereikbaar is en dat er een ruime kosteloze parkeerruimte is, iets waar het in de rest van de wijk aan schort. Ook voor mensen zonder auto zijn de winkels goed te bereiken.
8. Onjuist is het uitgangspunt van het distributieplanologisch onderzoek, slechts de standaardconsument in de betreffende wijk te hanteren. De methode van de consumentengulden geeft een veel duidelijker beeld van de werkelijke concurrentiepositie van haar bedrijf in de wijk.
9. Hoe groter de toevloed van consumenten van buiten het directe verzorgingsgebied, des te geringer is het beweerde bedreigende effect van de winkels op de hiërarchische structuur binnen de wijk. Ten onrechte is daar geen onderzoek naar gedaan. Met name een specifieke branche als de meubelbranche trekt veel consumenten aan van buiten het directe verzorgingsgebied. Een onjuiste methodiek vormt derhalve de basis van de bestemmingsplannen.

#### 2.4.3. Reclamant nr. 3 voert als bezwaren aan:

Tegen de ontwerpen van 96 bestemmingsplannen "verspreid liggende terreinen", welke ingaande 20 juni 1980 gedurende een maand ter inzage hebben gelegen in het Gemeentelijk Informatiecentrum, heeft hij bij schrijven van 16 juli 1980, derhalve tijdig, bij de Raad van de Gemeente Breda de navolgende bezwaren ingebracht:

- De bestemmingsplannen verbieden detailhandel op voornoemd perceel en in de daarop gevestigde opstallen.
- Client loopt het gevaar niet langer aan zijn contractuele verplichtingen te kunnen voldoen, verplichtingen die hij destijds kon en mocht aangaan omdat er geen verbod tot uitoefening van detailhandel bestond.
- De overgangsbepalingen bieden geen soelaas, immers bij het staken van de verkoop en detail van woningtextiel, ongeacht



de oorzaak, leidt het onherroepelijk van kracht worden van de bestemmingsplannen tot de uitsluiting van detailhandel in het door hem gehuurde gedeelte.

- Een andere vorm of soort van detailhandel is uitgesloten. Slechts het huidige gebruik mag worden gehandhaafd.
- Geen uitbreidingsmogelijkheden door maximering van de bebouwing en van de bouwwerken.
- Het bedrijf van client dient te beschikken over een ruime parkeergelegenheid in verband met laden en lossen van de goederen. Ook de aan- en afvoerroutes dienen gemakkelijk bereikbaar te zijn.  
Die voorzieningen zijn ter plekke aanwezig.
- Client bestrijdt een teveel aan verkoopvloeroppervlakte te bezitten. In zijn branche heeft men noodzakelijkerwijs een redelijke hoeveelheid vierkante meters showroom en opslagruimte nodig.
- In zijn branche leidt een berekening met behulp van de standaardconsument (per sector) tot een onjuiste uitkomst.

Een afschrift van het bezwaarschrift van client aan de Raad voornoemd wordt hierbij overgelegd en geïnsereerd beschouwd. Bij de vaststelling van de 96 bestemmingsplannen bij besluit van 12 januari 1981 heeft de Raad voornoemd de bezwaren van client ongegrond verklaard.

Tegen deze bestemmingsplannen brengt client bij uw College dezelfde bezwaren in als omschreven in het bezwaarschrift aan de Gemeenteraad, nader toegelicht als volgt:

1. Op het perceel Oude Terheijdenseweg 18, Speelhuisplein 12 te Breda rust weliswaar een uitbreidingsplan met als bestemming gronden bestemd voor industrieterrein, doch op 23 maart 1971 heeft de Gemeente een vergunning verleend tot het verbouwen en inrichten van de voormalige leerlooierij tot cash- en carrybedrijf. Een afschrift van die vergunning wordt bijgevoegd. Ook uit een beschrijving, behorende bij het verzoek tot verlening van een hinderwetvergunning van 2 januari 1971 blijkt dat in de onderhavige opstallen een detailhandelsbedrijf zou worden gevestigd met een diversiteit aan goederen. Op dit verzoek hebben burgemeester en wethouders van Breda beslist op 6 oktober 1971 onder nummer EK/50623.
2. Dit houdt in dat client, thans geconfronteerd met de stringente bepalingen van de bestemmingsplannen, het risico loopt te eniger tijd geconfronteerd te worden met schade.

./..



Ter plekke was detailhandel toegestaan, thans komt er feitelijk een (nieuwe) bestemming op te liggen, die er voorheen niet was.

3. De overgangsbepalingen bieden client weinig soelaas. Weliswaar kan het huidige gebruik worden gehandhaafd, maar andere soorten of vormen van detailhandel zijn niet toegestaan. De Gemeenteraad gaat daar bij haar beslissing aan voorbij. Het feitelijk gebruik op het moment van onherroepelijk van kracht worden is immers bepalend.
4. De Gemeenteraad doet het voorkomen alsof haar beleid garant staat voor de vestiging van grootschalige winkelbedrijven. Ten onrechte, zij kan geen enkele garantie bieden. Het nieuwe winkelcentrum Hoge Vucht is daar een bewijs van. De detailhandelsbedrijven daar missen aantrekkingskracht. De vestigingskosten zijn te hoog. Nieuwe bedrijven kunnen dat niet bolwerken.
5. Geenszins wordt gesteld dat client zich alleen of voornamelijk op bepaalde doelgroepen van consumenten richt (namelijk alleen of voornamelijk autobezitters).

Gesteld is dat het bedrijf gemakkelijk bereikbaar is en dat er een ruime kosteloze parkeerplaats is, iets waar het in de rest van de wijk aan schort. Ook voor mensen zonder auto zijn de winkels goed te bereiken.

6. Onjuist is het uitgangspunt van het distributie-planologisch onderzoek, slechts de standaardconsument in de betreffende wijk te hanteren. De methode van de consumentengulden geeft een veel duidelijker beeld van de werkelijke concurrentiepositie van tal van de detailhandelsbedrijven. In dit verband is het mede van belang dat het bedrijf van client het enige in die soort in de betreffende wijk is.

Client vindt het onjuist dat thans als extra argument door de Gemeenteraad wordt aangevoerd de relatie tot een aanvaardbare koopkracht-oriëntatie op de binnenstad.

Het hanteren van de methodiek van de standaardconsument in de betreffende wijk blijkt daarmee in ieder geval een onjuiste methodiek te zijn.

7. Client is van mening dat zijn bedrijf geen bedreigend effect heeft op de hiërarchische structuur binnen de wijk. Een groot deel van de toevloed van consumenten stamt immers van buiten het directe verzorgingsgebied.



2.4.4. Reclamant nr. 4 voert als bezwaren aan:

Tegen de ontwerpen van de 96 bestemmingsplannen "verspreid liggende terreinen", welke ingaande 20 juni 1980 gedurende een maand ter inzage hebben gelegen in het Gemeentelijk Informatiecentrum, heeft zij bij schrijven van 14 juli 1980, derhalve tijdig, bij de Raad van de Gemeente Breda de navolgende bezwaren ingebracht:

1. Ten tijde van de omschakeling van fabrieksgebouwen naar voor verhuur geschikte opstallen was geen bestemmingsplan van toepassing, noch waren er gebruiksregels vastgesteld.  
In de definitieve bestemmingsplannen is geen detailhandel toegestaan, terwijl de opstallen reeds vanaf 1969 als zodanig zijn verhuurd. De bedrijven oefenen een grote aantrekkingskracht uit.
2. De winkelbedrijven zijn gemakkelijk bereikbaar en men vindt er ruime parkeergelegenheid, zodat handhaving voor de hand ligt.
3. Een geringe kans tot verhuur bij uitsluiting van detailhandel.
4. De overgangsbepalingen zijn ontoereikend. Een onvoorziene tijdelijke leegstand leidt tot uitsluiting uitoefening detailhandel.
- 5/6. De gebruiksregels zijn te beperkt omdat ze een andere soort of vorm van detailhandel uitsluiten.
7. Geen of onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden.
8. Aanpassing aan het bestemmingsplan kost grote financiële offers van cliënte.
9. Door het bestemmingsplan te beschouwen als voorlopige maatregel ontstaat een onduidelijke situatie, die met het oog op het bedrijf van cliënte ongewenst is.
10. Toekomstige ontplooiingsmogelijkheden te zeer beperkt door beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

Een afschrift van het bezwaarschrift van cliënte aan de Raad voornoemd wordt hierbij overgelegd en geïnsereerd.

Bij de vaststelling van de 96 bestemmingsplannen bij besluit van 12 januari 1981 heeft de Raad voornoemd de bezwaren van cliënte ongegrond verklaard.

Tegen deze bestemmingsplannen brengt cliënte bij uw College dezelfde bezwaren in als omschreven in het bezwaarschrift aan de Gemeenteraad, nader toegelicht als volgt:



1. Ten tijde van de omschakeling van de fabrieksruimten naar ruimten geschikt voor verhuur was geen bestemmingsplan van toepassing, noch waren er gebruiksregels gesteld. Op het perceel is van toepassing het uitbreidingsplan Liniestraat 1952. Zo er al strijd is met dit laatste plan dan heeft toch de gemeente Breda al sinds 1969 gedoogd dat de opstallen werden verhuurd aan detailhandelsbedrijven. Hetgeen evenzeer kan worden opgemerkt over artikel 352 van de Bouwverordening. De Gemeente heeft op 23 maart 1971 een vergunning verleend tot het verbouwen en inrichten van de voormalige leerlooierij tot cash- en carrybedrijf. Een afschrift van die vergunning wordt bijgevoegd. Ook uit een beschrijving, behorende bij het verzoek tot verlening van een hinderwetvergunning van 2 januari 1971 blijkt dat in de onderhavige opstallen een supermarkt gevestigd zou worden met een diversiteit aan goederen. Op dit verzoek hebben burgemeester en wethouders van Breda beslist op 6 oktober 1971 onder nummer EK/50623.
2. Vaststaat dat in Breda-Noord zonder twijfel behoefte is aan relatief grootschalige winkelbedrijven. Dat de Primarkt (mede-)verantwoordelijk is voor een slechte exploitatie van dit type bedrijven is onjuist. Het feit dat in het nieuwe wijkcentrum Hoge Vucht regelmatig ondernemers wisselen en er sprake is van leegstand, die wijzen op onvoldoende bedrijfseconomische mogelijkheden, kan haar niet worden aangewreven. Reeds ver voor het tot stand komen van het winkelcentrum Hoge Vucht was de Primarkt een goed renderende zaak.
3. Er is geen reden te veronderstellen dat de bedrijven in het nieuwe winkelcentrum slecht renderen door de aanwezigheid van de onderhavige detailhandelsbedrijven.
4. Als er al sprake is van overaanbod, is dat overaanbod geen gevolg van de vestiging van de detailhandelsbedrijven in de onderhavige opstallen. Er is dan sprake van een verkeerde planologische aanpak in het verleden, waarvan de resultaten niet op cliënte mogen worden afgewikkeld. Men kan thans toch moeilijk reeds lang gevestigde en goed renderende bedrijven opofferen aan een nieuw winkelcentrum, dat duidelijk niet voldoet en kan voldoen aan datgene wat de consument wenst: "goede kwaliteit voor redelijke prijzen". Wat nu niet levensvatbaar is, wordt dat ook niet door wegbestemmen van detailhandelsbedrijven zoals in casu het geval is.
5. Van een grote behoefte aan bedrijfsruimten in Breda (met name ten behoeve van groothandel) is cliënte niets gebleken. Een gedeelte van de thans als opslagruimte verhuurde opstallen heeft zij getracht te verhuren aan andere soorten van bedrijven,



dan aan de huidige detailhandelsbedrijven. Zonder enig resultaat. De Gemeente Breda staft deze opmerkingen ook niet met bewijzen.

6. Bovendien gaat de Gemeente Breda er gemakshalve aan voorbij dat de omschakeling van winkelbedrijven naar b.v. kantoren een kostbare, vrijwel onmogelijke opgave is voor cliënte. De bestemming tot kantoor is een nieuwe bestemming, voorheen bestond die bestemming ter plekke niet.
7. De gemeente Breda beweert ten onrechte dat er geen sprake is van financiële schade. Immers er wordt onnodig een bestemming uitgesloten, namelijk die overeenkomstig een reeds jarenlang getolereerd gebruik, de detailhandel.

2.4.5. Reclamant nummer 5 voert als bezwaren aan:

dat de raad van de gemeente Breda in haar vergadering van 12 januari 1981 besloten heeft tot de vaststelling van 96 bestemmingsplannen "verspreid liggende terreinen" met als enig doel aldaar maatregelen te nemen tegen door haar ongewenste perifere detailhandel;

dat burgemeester en wethouders van de gemeente Breda klaagster daarvan bij schrijven d.d. 23 januari 1981 in kennis hebben gesteld en haar daarbij hebben medegedeeld dat deze bestemmingsplannen met ingang van 26 januari 1981 ter visie liggen ter gemeentesecretarie;

dat tot een van deze 96 bestemmingsplannen behoort nummer III-12-51-789 betreffende klaagsters panden aan de Baronie-  
laan 107 en 107a en aan de Leistraat 62, kadastrale percelen gemeente Breda sectie D 4471 en 5268, welk bestemmingsplan als ontwerp door burgemeester en wethouders van de gemeente Breda op 20 juni 1980 ter visie is gelegd en waartegen klaagster tijdig binnen de in artikel 23 genoemde termijn bij de raad van de gemeente Breda bezwaren heeft ingediend;

dat de raad van de gemeente Breda in haar vergadering van 12 januari 1981 klaagster in haar bezwaarschrift ontvankelijk heeft verklaard, doch dit bezwaarschrift ongegrond heeft verklaard met uitzondering van een bezwaar ten aanzien van perceel sectie D 4471;

dat klaagster haar bezwaren echter staande houdt en daartoe allereerst verwijst naar haar bezwaarschrift van 18 juli 1980, welk bezwaarschrift zij verzoekt als alhier volledig ingelast te beschouwen;



dat klaagster haar bezwaren voorzover nodig nog als volgt wil aanvullen en toelichten:

1. Misbruik van bestemmingsplan (strijd met de wet, met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en détournement de pouvoir).

Klaagster herhaalt- en dit behoeft ook verder geen nadere toelichting - dat het doel van een bestemmingsplan volgens de wet is een goede ruimtelijke ordening te verkrijgen. Daartoe dient, voordat tot de vaststelling van een bestemmingsplan mag worden overgegaan, een gedegen onderzoek te worden ingesteld en aan de hand daarvan een afgewogen beleid te worden uitgestippeld.

Dat is de reden dat er eerst een distributie-planologisch onderzoek moet plaats vinden. Dat is voorts de reden dat slechts voorlopige bestemmingen mogen worden gelegd wanneer de definitieve bestemming bepaald is.

Uit de literatuur en de jurisprudentie over de "voorlopige bestemming" blijkt, dat de wetgever deze mogelijkheid van artikel 12 R.O. heeft geschapen voor een gebied waar geen bestemming van kracht is en waarvoor de definitieve bestemming bepaald is.

Om te voorzien in de rechtsonzekerheid die voor een interimperiode zou kunnen ontstaan, kan een voorlopige bestemming worden gelegd, maar dan enkel en alleen om "het bestaande gebruik zo lang en zo intensief mogelijk voortgang te doen vinden" (MvA).

In het onderhavige geval heeft de gemeente Breda ook willen voorzien in interimperiode, maar een geheel andere interimperiode die als volgt kan worden beschreven (dit blijkt uit de toelichting behorende bij de 96 bestemmingsplannen "verspreid liggende terreinen"):

In de inleiding van deze toelichting staat dat men "witte vlekken" heeft geconstateerd, gebieden waar nog geen bestemming op ligt.

Vervolgens wordt gesteld dat het nog lang zal duren voor er een beleidsnota zal zijn inhoudende de beleidscriteria die voor deze witte vlekken moeten worden getroffen. Van een definitieve bestemming is er nog geen sprake.

Om die reden kan op deze gebieden niet alleen niet "zo maar" een bestemming worden gelegd, maar kan zelfs géén gebruik worden gemaakt door de gemeente Breda van artikel 12 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, omdat immers ook voor die mogelijkheid is vereist dat de definitieve bestemming is bepaald.

Toch heeft de gemeente Breda er haar zinnen op gezet maatregelen te nemen tegen de detailhandel op die witte vlekken (niët: om aldaar een voorbereide ruimtelijke ordening te



verwezenlijken) en heeft zij toch haar toevlucht genomen tot het vaststellen van een bestemmingsplan.

Omdat de gemeente Breda uiteraard met het probleem zat welke bestemming er gelegd moest worden terwijl het beleid over de ruimtelijke ordening nog niet vaststaat, heeft men besloten het feitelijk gebruik en de bestaande bestemming dan maar zoveel mogelijk te volgen, méér met uitsluiting van detailhandel.

In de toelichting hierover geeft de gemeente Breda toe dat de geprojecteerde bestemming in het geheel niet de optimale bestemming is hetgeen logisch is als er geen ruimtelijke ordeningsplan aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt.

Aldus wordt naar de mening van klaagster misbruik gemaakt van de bevoegdheid van de raad van de gemeente Breda bestemmingsplannen te kunnen vaststellen.

## 2. Het distributie - planologisch onderzoek.

Om toch enige basis te geven aan haar voornemen bestemmingsplannen vast te stellen voor de witte vlekken en om te voldoen aan de bepalingen van de wet R.O., heeft de gemeente Breda ten aanzien van de diverse gebieden een partieel distributief planologisch onderzoek doen uitvoeren. Dit d.p.o. is toegelicht op bladzijde 5 van genoemde toelichting en voorts in zijn geheel aan de toelichting gehangen.

Alvorens daar nader op in te gaan, dient te worden geconstateerd dat de gemeente Breda als grond voor haar bezwaar tegen perifere detailhandelvevestigingen aanvoert, dat door de "ongecontroleerde" vestiging ervan een evenwichtige situatie tussen vraag en aanbod van winkelvloerenoppervlak wordt doorbroken, terwijl een distributie-planologisch gewenste functionele hiërarchie in de bewinkeling mogelijk wordt doorkruist. De gemeente Breda had dit standpunt al omstreeks juni 1979 toen zij besliste tot het nemen van voorbereidingsbesluiten met betrekking tot dezelfde gebieden als waar het nu over gaat.

Het partieel distributief planologisch onderzoek is echter gedateerd op mei 1980, zodat het slechts achteraf een vooringenomen standpunt diende te bevestigen.

Dit blijkt naar de mening van klaagster dan ook duidelijk uit het distributie-planologisch onderzoek z lf.

Allereerst begint het onderzoek met het aangeven van de terreinen waar het om gaat, en - gemakshalve - met het noemen van de bedrijven waartegen men zich kennelijk gaat richten.



(Een andere verklaring is er voor deze vermelding niet te geven).

Het onder letter C van het onderzoek gestelde gaat over het onderhavige bestemmingsplan.

Klaagster is van mening dat dit onderzoek zoals daar omschreven aan alle kanten rammelt. Voor een van de zinsneden waarvan klaagster het wetenschappelijk gehalte zeer betwijfelt, wijst klaagster op de zin op bladzijde 16: "Aangenomen wordt dat van buiten het onderzoeksgebied ongeveer 1500 consumenten op genoemde winkel georiënteerd zijn". Waar haalt men dit gegeven vandaan? Het is volstrekt onjuist. Hier wreekt zich het feit dat slechts partiële onderzoeken zijn verricht en geen onderzoek voor de gehele stad Breda, waaruit een dergelijk cijfer zou kunnen voortvloeien.

Klaagster is er van overtuigd dat er veel en veel meer consumenten van buiten het onderzoeksgebied op de voorzieningen aldaar georiënteerd zijn.

Evenveel bezwaren heeft klaagster tegen de conclusie dat zij de distributie-planologisch gewenste functionele hiërarchie ter plaatse zou doorkruisen.

Klaagster is ter plaatse reeds tien jaar gevestigd. Voorzieningen in haar sector ontbraken in de betreffende buurt toen volledig, ook aan de Ginnekenweg en aan de Wilhelminastraat.

Een beleid van de gemeente Breda ontbrak toen eveneens volledig. Hoewel klaagster reeds jaren ter plaatse gevestigd was, werd zo maar toestemming gegeven aan een aantal levensmiddelenbedrijven zoals Jac Hermans Prijsslag en de Aldimarkt, om zich zeer in de nabije omgeving van klaagster te vestigen, terwijl het van een behoorlijk bestuurlijk beleid zou hebben getuigd - als men bezwaren had gehad tegen de vestigingsplaats van klaagster - kláágster aan te bieden om zich te vestigen op de plaats vlak bij haar die de gemeente Breda aan de Prijsslag van Jac Hermans heeft aangeboden.

Het komt klaagster vervolgens volslagen raadselachtig en zeer onterecht voor waarom zij thans degene zou zijn, die de functionele hiërarchie zou doorkruisen en niet de nieuwkomers. Dat er terplaatse geen sprake is geweest van een geplande winkelstructuur, wordt overigens blijkens de derde regel na de letter C in het onderzoek ruitelijk erkend.



Klaagster komt dan ook tot de conclusie dat het partiële distributie-planologisch onderzoek geen enkele basis biedt voor het vastgestelde bestemmingsplan.

### 3. Belangen van klaagster.

Het moge duidelijk zijn dat de gemeente Breda door de vaststelling van het bestemmingsplan de belangen van klaagster ernstig schaadt.

Klaagster is een echt Bredaas bedrijf, dat steeds oog heeft gehad voor gebieden waar er behoefte was aan het pakket van voorzieningen dat zij biedt.

Een duidelijk gemeentelijk beleid ontbrak jarenlang te enen male.

Keer op keer heeft klaagster getracht in rechtstreeks overleg met de gemeente tot goede afspraken te komen omtrent een vestiging.

Keer op keer heeft klaagster bemerkt, dat het de gemeente dwars zit dat zij ook zonder medewerking van de gemeente in staat is een goede vestigingsplaats te vinden.

Deed zich een mogelijkheid voor klaagster voor voor een "gecontroleerde" vestiging, dan moest klaagster bemerken dat anderen boven klaagster de voorkeur genoten hoewel het, gezien de bezwaren van de gemeente Breda tegen de "ongecontroleerde" vestigingen van klaagster, voor de hand had gelegen in deze een overeenstemming te bereiken.

Door het onderhavige bestemmingsplan dreigt klaagster ernstig in haar belangen te worden geschaad ondanks de opgenomen overgangsbepaling waar haar iedere mogelijkheid tot herbouw of tot nieuwbouw ter plaatse dreigt te worden ontnomen.

Tot slot wijst klaagster er op, dat burgemeester en wethouders verzuimd hebben haar bij de aanschrijving van 23 januari j.l. opmerkzaam te maken op de mogelijkheid beroep in te stellen. "

De bezwaren onder de punten 1 en 3, welke reclamant nr. 5 aanvoert tegen het bestemmingsplan nr. III-12-51.789, voert hij tevens aan tegen het bestemmingsplan nr. II-2-51.758, betreffende het pand aan de Oude Terheijdenseweg 18 op het perceel kadastraal bekend gemeente Breda, sectie D nr. 8581. Voorzover de bezwaren van reclamant betrekking hebben op laatstgenoemd bestemmingsplan, luiden de bezwaren onder punt 2 als volgt:



" 2. Het distributie-planologisch onderzoek.

Om toch enige basis te geven aan haar voornemens bestemmingsplannen vast te stellen voor de witte vlekken en om te voldoen aan de bepalingen van de wet R.O., heeft de gemeente Breda ten aanzien van de diverse gebieden een partieel distributief planologisch onderzoek doen uitvoeren.

Dit d.p.o. is toegelicht op bladzijde 5 van genoemde toelichting en voorts in zijn geheel aan de toelichting gehangen.

Alvorens daar nader op in te gaan, dient te worden geconstateerd dat de gemeente Breda als grond voor haar bezwaar tegen perifere detailhandelvevestigingen aanvoert, dat door de "ongecontroleerde" vestiging ervan een evenwichtige situatie tussen vraag en aanbod van winkelvloerenoppervlak wordt doorbroken, terwijl een distributie-planologisch gewenste functionele hiërarchie in de bewinkeling mogelijk wordt doorkruist. De gemeente Breda had dit standpunt al omstreeks juni 1979 toen zij besliste tot het nemen van voorbereidingsbesluiten met betrekking tot dezelfde gebieden als waar het nu over gaat.

Het partieel distributief planologisch onderzoek is echte gedateerd op mei 1980, zodat het slechts achteraf een vooringenomen standpunt diende te bevestigen.

Dit blijkt naar de mening van klaagster dan ook duidelijk uit het distributie-planologisch onderzoek zèlf. Allereerst begint het onderzoek met het aangeven van de terreinen waar het om gaat, en - gemakshalve - met het noemen van de bedrijven waartegen men zich kennelijk gaat richten. (Een andere verklaring is er voor deze vermelding niet te geven).

Het onder letter A van het onderzoek gestelde gaat over het onderhavige bestemmingsplan. Bij dit onderdeel van het onderzoek springt bij uitstek in het oog hoe tegenstrijdig het is enerzijds een onderzoek in te stellen naar de bestaansrechten van één bepaald bedrijf en dat onderzoek anderzijds geheel en al te beperken tot één stadsdeel (Breda-Noord), terwijl in het oog springt dat het genoemde bedrijf in een behoefte voorziet, niet alleen van het onderzochte stadsdeel, maar met name ook van een niet onderzocht stadsdeel, te weten het centrum van Breda. De tekening op pagina 3 van het rapport geeft dit duidelijk aan, ondanks het feit dat wellicht met opzet het centrum van Breda daarbij niet is weergegeven.



In de beschrijving van het onderzoek komt dit manco op diverse plaatsen ook scherp naar voren. Zo staat er op bladzijde 4 de niet wetenschappelijk onderbouwde zin: "Rekenend met een toevloed van 15% van buiten het onderzoeksgebied levert dit .....". Deze veronderstelling is nergens op gebaseerd en kan alleen maar voortvloeien uit de behoefte het onderzoek met de gewenste conclusie te kunnen afsluiten.

Uit de weerlegging van het bezwaarschrift van klagster door de raad van de gemeente Breda blijkt hetzelfde manco als hierboven omschreven. Daar staat op bladzijde 15: "Het winkelapparaat van de binnenstad bevat meer dan voldoende winkels in het - ook door Primarkt c.s. (klagster) -aangeboden assortiment, zowel in food en non-food".

Waar haalt de raad deze kennis vandaan? Er is immers geen algeheel distributief planologisch onderzoek voor geheel Breda uitgevoerd.

De woonwijken die vanuit het centrum van Breda grenzen aan de Primarkt, ontberen een voorziening zoals klagster die biedt. Deze wijken zijn bepaald niet gericht op de binnenstad voor hun dagelijkse boodschappen, terwijl daar in de binnenstad bovendien onvoldoende winkels voor zijn.

Klagster is er dan ook van overtuigd dat er veel en veel meer consumenten van buiten het onderzoeksgebied op haar zijn georiënteerd.

Evenveel bezwaren heeft klagster tegen de conclusie dat zij de distributie-planologisch gewenste functionele hiërarchie ter plaatse zou doorkruisen.

#### 2.4.6. Reclamant nr. 7 voert als bezwaren aan:

Tegen de ontwerpen van 96 bestemmingsplannen "verspreid liggende terreinen", welke ingaande 20 juni 1980 gedurende een maand ter inzage hebben gelegen in het Gemeentelijk Informatiecentrum, hebben zij bij schrijven van 16 juli 1980, derhalve tijdig, bij de Raad van de Gemeente Breda de navolgende bezwaren ingebracht:

- De bestemmingsplannen verbieden detailhandel op voornoemde percelen en in de daarop gevestigde opstallen.
- Clienten lopen het gevaar niet langer aan hun contractuele verplichtingen te kunnen voldoen. Verplichtingen die zij destijds konden en mochten aangaan omdat er geen verbod tot uitoefening van detailhandel bestond.



- Clienten lopen het risico in de toekomst geconfronteerd te worden met een aanzienlijke inkomstenderving, nu zij niet in staat zijn vrijkomende gedeelten van de opstallen wederom onder te verhuren aan detailhandelsbedrijven.
- De overgangsbepalingen bieden geen soelaas, immers tijdelijke leegstand leidt tot uitsluiting.
- Een andere vorm of soort van detailhandel is uitgesloten. Slechts het huidige gebruik mag worden gehandhaafd.
- Geen uitbreidingsmogelijkheden door maximering van de bebouwing en bouwwerken.
- Aanpassingen aan de toegestane bestemmingsdoeleinden vergt een financieel offer dat door clienten niet kan worden opgebracht, noch van hen kan worden verlangd.
- De bestemmingsplannen zijn slechts een voorlopige beschermende maatregel. Voor de continuïteit der bedrijver een ongewenste ontwikkeling.
- De uitbreiding met maximaal 20% van leegstaande bouwwerken of complexen van bouwwerken is te gering. Het beperkt de toekomstige ontplooiingsmogelijkheden te zeer.
- Te weinig is rekening gehouden met de behoefte van het winkelend publiek.
- Een onderzoek naar de zogenaamde "consumentengulden" levert een juister beeld op betreffende de concurrentiepositie van grootschalige winkelbedrijven.

Een afschrift van het bezwaarschrift van clienten aan de Raad voornoemd ./.

Bij het vaststellen van de 96 bestemmingsplannen bij besluit van 12 januari 1981 heeft de Raad voornoemd de bezwaren van clienten ongegrond verklaard.

Tegen deze bestemmingsplannen brengen clienten bij uw College dezelfde bezwaren in, als omschreven in het bezwaarschrift aan de Gemeenteraad, nader toegelicht als volgt:

1. Op het perceel Leistraat 62 te Breda rust geen bestemmingsplan, noch zijn er gebruiksregels gesteld. Op het perceel Oude Terheijdenseweg 18, Speelhuisplein 12 te Breda rust weliswaar een



een uitbreidingsplan met als bestemming gronden bestemd voor industrieterrein, doch op 23 maart 1971 heeft de Gemeente een vergunning verleend tot het verbouwen en inrichten van de voormalige leerlooierij tot cash- en carrybedrijf. Een afschrift van die vergunning wordt bijgevoegd. Ook uit een beschrijving, behorende bij het verzoek tot verlening van een hinderwetvergunning van 2 januari 1971 blijkt dat in de onderhavige opstallen een supermarkt gevestigd zou worden met een diversiteit aan goederen. Op dit verzoek hebben burgemeester en wethouders van Breda beslist op 6 oktober 1971 onder nummer EK/50623.

2. Dit houdt in dat cliënten, thans geconfronteerd met de stringente bepalingen van het bestemmingsplan, het risico lopen te eniger tijd geconfronteerd te worden met schade. Ter plekke was detailhandel toegestaan.  
Thans komt er feitelijk een (nieuwe) bestemming op te liggen, die er voorheen niet was.
3. De overgangsbepalingen bieden cliënten weinig soelaas. Weliswaar kunnen de huidige huurders blijven zitten, maar andere soorten of vormen van detailhandel zijn niet toegestaan. Evenmin zijn nieuwe huurders toegestaan.  
De Gemeenteraad gaat daar bij haar beslissing aan voorbij. Evenals aan het gegeven dat het feitelijk gebruik op het moment van onherroepelijk van kracht worden bepalend is.  
Dat moment ligt in de toekomst.  
Staat alsdan de ruimte of een gedeelte daarvan leeg dan kan deze niet meer verhuurd worden aan bedrijven die passen binnen de interne winkelstructuur.
4. De Gemeenteraad doet het voorkomen alsof haar beleid garant staat voor de vestiging van grootschalige winkelbedrijven. Ten onrechte, zij kan geen enkele garantie bieden. Het nieuwe winkelcentrum Hoge Vucht is daar een bewijs van. De detailhandelbedrijven daar missen aantrekkingskracht, de vestigingskosten zijn te hoog.  
Nieuwe bedrijven kunnen dat niet bolwerken.
5. Geenszins wordt gesteld dat de Primarkt zich alleen of voornamelijk op bepaalde doelgroepen van consumenten richt (namelijk alleen of voornamelijk autobezitters). Gesteld is dat de bedrijven gemakkelijk bereikbaar zijn én dat er een ruime kosteloze parkeer-ruimte is, iets waar het in de rest van de wijk(en) aan schort.  
Ook voor mensen zonder auto zijn de winkels goed te bereiken.
6. Onjuist is het uitgangspunt van het Distributie- Planologisch Onderzoek, slechts de standaardconsument in de betreffende wijk te hanteren. De methode van de consumentengulden geeft een veel duidelijker beeld van de werkelijke concurrentiepositie van de detailhandelsbedrijven.



7. Hoe groter de toevloed van consumenten van buiten het directe verzorgingsgebied, des te geringer is het beweerdte bedreigende effect van de winkels op de hiërarchische structuur binnen de wijk. Ten onrechte is daar geen onderzoek naar gedaan. Een kortlopend onderzoek in de bedrijven zelf heeft geleerd dat de uitkomst anders zou luiden dan bij de gehanteerde methodiek. Die methodiek vormt wel de basis van de bestemmingsplannen.
8. Clienten vrezen als gevolg van het bestemmingsplan te worden aangesproken omdat zij bij uitsluiting van de detailhandel niet meer kunnen verhuren aan onderhuurders, wanneer die een andere vorm of soort detailhandel willen gaan drijven, en dat zij bij vertrek van een der huidige (onder)huurders geconfronteerd worden met leegstand, terwijl zij toch aan hun verplichtingen ten opzichte van de verhuurders zullen moeten blijven voldoen.

2.4.7 Reclamant nr. 8 voert als bezwaren aan:

1. Volledig wordt voorbij gegaan aan de jarenlange bestaande realiteit. Hoewel dan wellicht bestemmingsvoorschriften ten tijde van de wederopbouw na de brand geen mogelijkheden boden om de wederopbouw te voorkomen, heeft de Gemeente Breda ook op geen enkele wijze daartoe in der minne enige pogingen ondernomen. De Gemeente heeft wel degelijk een kans voorbij laten gaan om op dat moment Profimarkt zich te laten vestigen op hun op een naar hun mening betere vestigingsplaats.
2. Profimarkt ontkent dat zij thuis zou moeten horen in een buurt of wijk-winkelcentrum. Het is een grootschalig winkelbedrijf welke uitrijst boven het buurt of wijk-winkelniveau. Mede in dat verband handhaaft Profimarkt dan ook haar stelling dat eerst over "wegbestemmen" in redelijkheid beslist kan worden nadat een distributief plan-onderzoek voor Breda is uitgevoerd. Profimarkt is van mening dat dan ook dit deel van de plannen onvoldoende is onderbouwd.
3. De stelling van de Gemeente dat de winkelstructuur in Breda Noord niet is ingespeeld op de Profimarkt wordt gebaseerd op een regelmatige wisseling van ondernemers en leegstand in verschillende wijk-winkelcentra. Daarbij wordt echter vergeten dat de Profimarkt reeds zeer lang in Breda is gevestigd en dat, indien men in de omgeving van de Profimarkt een soortgelijke winkel begint, men te voren weet dat men concurrentie te vrezen heeft.

Overigens ook al zou de Gemeente alle perifere detailhandel kunnen voorkomen en in hun ogen een hiërarchische winkelstructuur opbouwen, dan is ook dat slechts een theoretisch verhaal.

Immers de Gemeente kan nooit via wat voor een "theoretische" winkelstructuur dan ook regelend optreden voor wat betreft het type winkel welke zich vestigt.



Zij kunnen dan ook nooit een goed winkelaanbod op korte afstand van de consument garanderen. Het winkelaanbod dat er in de praktijk kan komen kan voor de ene consument te luxe en voor de ander nu juist weer te eenvoudig.

4. De opmerking dat de uitbreidingsmogelijkheid van 20% in het overgangsrecht een normaal percentage is doet niet af aan het principiële bezwaar welke Profimarkt heeft tegen het "wegbestemmen".  
Het terrein waarover Profimarkt beschikt is dusdanig groot en beschikt ook over zoveel parkeercapaciteiten dat een uitbreiding tot maximaal 1000 m<sup>2</sup> als volstrekt reëel moet worden beschouwd.

Profimarkt is een bedrijf waarbinnen zich diverse detailhandelsactiviteiten afspelen; verandering en uitbreiding daarin hangt mede samen met de wensen van de consument. Alleen op die wijze kan het bedrijf financieel goed functioneren. Wijziging van de detailhandelsactiviteiten moet dan ook mogelijk blijven. Profimarkt handhaaft dan ook haar bezwaar dat zij ernstig wordt geschaad in haar rechten doordat zij nu zou vallen onder het overgangsrecht.

5. Voor zover te overzien zijn de plannen van de Gemeente op geen enkele wijze aan haar economische uitvoerbaarheid getoetst. Het enige argument dat daarbij wordt aangevoerd is dat de Gemeente geen eigenaar is van de onderscheiden percelen. Ook gaat men er in de toelichting vanuit dat het zakelijk gebruik van de terreinen als zodanig is bestemd.

Dat is althans voor wat Profimarkt betreft niet het geval; Profimarkt vermoedt dat de Gemeente in feite het bedrijf zou willen aankopen maar om financiële redenen daarvan op dit moment moet afzien en daarom gekozen heeft voor "wegbestemmen".

De financiële gevolgen daarvan, nog afgezien van een eventueel beroep op artikel 49 van de wet R.O., hadden meegenomen moeten worden in de studie of het plan economisch uitvoerbaar is.

6. Hoewel formeel overleg met belanghebbenden, respectievelijk eigenaren dan wellicht niet hoeft plaats te vinden, is dat laatste gelet op de grote belangen van de eigenaren in bestuurlijk opzicht niet meer dan fatsoenlijk.

In ieder geval is Profimarkt nimmer benaderd noch aangeschreven; het gaat overigens Profimarkt niet aan dat deze procedure is besproken en accoord bevonden door de Stedebouwkundige Adviesraad.

7. Voor zoveel nodig handhaaft Profimarkt al hetgene wat gesteld is in haar bezwaarschrift en behoudt zij zich tevens het recht voor om in een hoorzitting deze argumenten nog nader aan te vullen.



2.5. Beoordeling van de bezwaren.

Ten aanzien van de bezwaren van reclamant sub 1:

De bestemming "Bijzondere Woondoeleinden", die aan het perceel van reclamant is gegeven, sluit aan bij de bestaande situatie ter plaatse.

Voor het gebied, waarin het betrokken perceel is gelegen, heeft in het kader van het door de raad van de gemeente Breda in februari 1978 vastgestelde structuurplan voor de binnenstad een distributie-planologisch onderzoek als bedoeld in artikel 7 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening plaatsgevonden. Uit dit onderzoek blijkt dat een winkelbestemming voor het betrokken perceel aan de Nieuwstraat niet aanvaardbaar is. Wel staat het gemeentebestuur open voor de oprichting ter plaatse van kantoren en woonbebouwing.

Het gemeentebestuur is dan ook in beginsel bereid het betrokken bestemmingsplan zonnodig te herzien, indien althans concrete bouwplannen worden ingediend, welke passen in de gemeentelijke visie dienaangaande.

Verruiming van de bebouwingsmogelijkheden en aanpassing van de bestemming in dit stadium - vooruitlopend op een eventuele toekomstige ontwikkeling - achten wij echter prematuur en mede gelet op de ligging van het terrein in de binnenstad van Breda, in planologisch opzicht onaanvaardbaar.

De bezwaren van reclamant achten wij ongegrond.

- Ten aanzien van de bezwaren van reclamanten sub 2,3,4 en 7:

De bezwaren van reclamanten richten zich in hoofdzaak tegen het uitsluiten van detailhandel in de bestemmingsregeling, welke betrekking heeft op de door hen in de bezwaarschriften genoemde terreinen.

Deze bezwaren vertonen sterke overeenkomst met de overwegende bezwaren welke van onze zijde tegen de betrokken bestemmingsregeling bestaan.

Deze bezwaren hebben wij nader uiteengezet in onze ambtshalve overwegingen ten aanzien van voorliggende bestemmingsplannen. In verband daarmee achten wij de bezwaren van reclamanten met betrekking tot het aspect detailhandel gegrond.

Nu om hierna vermelde redenen de betrokken bestemmingsplannen niet voor goedkeuring in aanmerking komen, kunnen de overige bezwaren van reclamanten buiten beschouwing blijven.

- Ten aanzien van de bezwaren van reclamanten sub 5 en 8:

De bezwaren van reclamanten richten zich tegen de aan hun panden gegeven bestemming waarbij detailhandel wordt uitgesloten. Voorts voeren reclamanten bezwaren aan tegen het ontbreken van



een afgerond distributie-planologisch onderzoek voor het gebied waarin hun panden zijn gelegen.

Reclamant sub 8 vecht bovendien de economische uitvoerbaarheid van de plannen aan.

De door reclamanten aangevoerde bezwaren tonen grote gelijkheid met onze eigen bezwaren tegen een aantal bestemmingsplannen, zoals wij deze hierna hebben uiteengezet.

De bezwaren van reclamanten achten wij daarom gegrond.

### 3. Beoordeling van de bestemmingsplannen.

De onderhavige bestemmingsplannen hebben vooral tot doel binnen de geplande en erkende winkelcentra en winkelgebieden detailhandelvestigingen te weren. Bij de vaststelling van de plannen is - voor zoveel mogelijk - uitgegaan van het feitelijke gebruik van de betrokken gronden.

Detailhandel, uitgezonderd de handel in ter plaatse vervaardigde goederen en (zeer beperkte) detailhandel volgens de voor de gronden omschreven doeleinden, sluiten de bestemmingsplannen echter uit. Dit heeft tot gevolg dat bestaande vormen van detailhandel, welke binnen een aantal bestemmingsplannen worden uitgeoefend, thans worden wegbestemd en slechts kunnen worden gehandhaafd op grond van het overgangsrecht.

Een dergelijke maatregel vinden wij slechts aanvaardbaar indien zowel de noodzaak tot het wegbestemmen als de financiële consequenties daarvan, zijn aangegeven.

Dit is in casu niet, althans onvoldoende geschied.

Indien in een plangebied of in een daaraan genoemd gebied distributieve voorzieningen voorkomen of in een bestemmingsplan distributieve voorzieningen zullen worden opgenomen, dient op grond van artikel 7 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening een distributie-planologisch onderzoek plaats te vinden. De resultaten van een dergelijk onderzoek kunnen de grondslag vormen tot de noodzaak om bestaande detailhandelsactiviteiten weg te bestemmen.

Een zodanig onderzoek heeft in het kader van de vaststelling van het structuurplan voor de binnenstad echter slechts voor een gedeelte van het totale stedelijk gebied, dat onderverdeeld is in 5 sectoren, plaatsgevonden, namelijk voor sector I en voor een gedeelte van sector II.

Ten aanzien van de plannen welke in het resterende gedeelte van sector II en in de sectoren III, IV en V van het stedelijk gebied zijn gelegen ontbreekt een gedegen onderzoek of is daartoe slechts een aanzet gegeven.

Dientengevolge is ook de noodzaak tot het wegbestemmen van de bestaande detailhandelsactiviteiten, voor zover het gaat om de bestemmingsplannen welke gelegen zijn in een gedeelte van sector II en in de sectoren III, IV en V niet voldoende aangetoond.



Slechts nadat ook voor deze sectoren een onderzoek als bovenbedoeld (met consumentenenquête) heeft plaatsgevonden kan het vraagstuk met betrekking tot de detailhandel voor het totale stedelijk gebied op zijn juiste merites worden beoordeeld.

Het wegbestemmen van de detailhandelsactiviteiten is voorts slechts aanvaardbaar indien door het gemeentebestuur een actief (aankoop-)beleid wordt gevoerd, waarbij de financiële gevolgen alsmede de wijze waarop de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden, dienen te worden aangegeven. Een zodanig beleid wordt thans voor alle sectoren van het stedelijk gebied gemist.

Bovenvermelde bezwaren achten wij van dien aard en gewicht dat aan enkele bestemmingsplannen, waarvan wij de plankaarten blauw hebben omlind, goedkeuring dient te worden onthouden. Nu de onderhavige maatregelen een voorlopig karakter hebben hadden onze bezwaren ondervangen kunnen worden door in de bestemmingsvoorschriften een verbodsbepaling voor detailhandel te verbinden aan een vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders.

Daarbij had bepaald moeten worden dat voor de bestaande vormen van detailhandel de vrijstelling geacht wordt te zijn verleend, hetgeen door middel van een aanduiding op de plankaarten tot uiting kunnen worden gebracht.

In deze zin heeft ook de commissie voor de gemeentelijke planner geadviseerd in het kader van het overleg ex artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

Voorts dient goedkeuring te worden onthouden aan een tweetal bestemmingsplannen waarin aan bestaande gebouwen, bestemmingen zijn gegeven die niet in overeenstemming zijn met de huidige situatie, terwijl daarnaast geen motieven zijn gegeven die het wegbestemmen van de betrokken panden rechtvaardigen. Voorts wordt ook ten aanzien van deze plannen door het gemeentebestuur geen actief beleid gevoerd.

Het betreft hier de boerderij annex loondorserij welke is gelegen in plan nr. II-11-51.768, die is bestemd tot "woondoeleinden II" en het horecabedrijf en tankstation, gelegen binnen plan nr. III-30-51.809, welke de bestemming "Bedrijfsdoeleinden BA" hebben gekregen.

Tegen de overige bestemmingsplannen hebben wij geen overwegende bezwaren. Deze komen dan ook voor goedkeuring in aanmerking.

#### 4. Beslissing

Gedeputeerde staten van Noord-Brabant;

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

#### BESLUITEN:

- 4.1. reclamant sub 6 in zijn bezwaren niet te ontvangen;
- 4.2. de bezwaren van reclamant sub 1 ongegrond te verklaren;
- 4.3. de bezwaren van reclamanten sub 5 en 8 gegrond te



te verklaren;

- 4.4. de bezwaren van reclamanten sub 2,3,4 en 7 gegrond te verklaren en voor het overige buiten beschouwing te laten;
- 4.5. goedkeuring te verlenen aan de bestemmingsplannen verspreid liggende terreinen; vastgesteld door de Raad van de Gemeente Breda bij besluit van 12 januari 1981, met uitzondering van het bepaalde sub 4.6;
- 4.6. Goedkeuring te onthouden aan de volgende 22 bestemmingsplannen, waarvan wij de plankaarten blauw omlijnd hebben:

1. I - 13 - 51.746;
2. I - 18 - 51.751;
3. II - 2 - 51.758;
4. II - 10 - 51.766;
5. II - 11 - 51.768;
6. II - 14 - 51.771;
7. III - 2 - 51.779;
8. III - 11 - 51.788;
9. III - 12 - 51.789;
10. III - 20 - 51.799;
11. III - 27 - 51.806;
12. III - 30 - 51.809;
13. IV - 1 - 51.812;
14. IV - 4 - 51.815;
15. IV - 7 - 51.818;
16. IV - 8 - 51.819;
17. IV - 11 - 51.822;
18. IV - 12 - 51.823;
19. IV - 16 - 51.827;
20. IV - 23 - 51.832;
21. V - 3 - 51.836;
22. V - 8 - 51.838;

- 4.7. Het gemeentebestuur van Breda te wijzen op het bepaalde in artikel 30, eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

#### 5. Afschriften.

Dit besluit zenden wij in afschrift aan:

- de gemeenteraad van Breda (2x);
- de provinciale planologische commissie, subcommissie voor de gemeentelijke plannen (2x);
- degenen die bij ons bezwaren hebben ingediend;
- de inspecteur van de Ruimtelijke Ordening te Eindhoven.

's-Hertogenbosch, 15 december 1981,

Gedeputeerde staten voornoemd,  
namens deze,  
de griffier der staten,

  
DRS A. J. NIEUWENHUIZEN

WIJ **B**EATRIX, BIJ DE GRATIE GODS,  
KONINGIN DER NEDERLANDEN,  
PRINSES VAN ORANJE-NASSAU,  
ENZ. ENZ. ENZ.

11 FEBRUARI 1985

no. 26

Beschikkende op de beroepen, ingesteld door burgemeester en wethouders van Breda, daarbij handelende krachtens een in-gevolge artikel 212 der gemeentewet genomen besluit van de raad dier gemeente, Vroom & Dreesmann Nederland B.V. te Ouder-Amstel en Almas B.V. te Breda en BAM Projektrealisatie en Beleggingsmaatschappij B.V. te Zeist, tegen het besluit van gedeputeerde staten van Noord-Brabant van 15 december 1981, no. 71.318, waarbij gedeeltelijk goedkeuring is onthouden en gedeeltelijk goedkeuring is verleend aan 96 bestemmingsplannen "verspreid liggende terreinen" der gemeente Breda, met de daarbij behorende voorschriften;

De Raad van State, Afdeling voor de geschillen van bestuur, gehoord, advies van 17 december 1984, no. G07.82.0068.95.84;

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 01-02-1985 no.MJZ 3115062 Centrale Directie Juridische Zaken Afdeling Bestuurszaken;

Overwegende dat de raad der gemeente Breda in zijn openbare vergadering van 12 januari 1981, overeenkomstig het voorstel van burgemeester en wethouders, no. St/76508, heeft vastgesteld 96 bestemmingsplannen "verspreid liggende terreinen" dier gemeente, met de daarbij behorende voorschriften;

dat burgemeester en wethouders bij hun evengenoemde voorstel ten aanzien van de door Vroom en Dreesmann Nederland B.V. ingediende bezwaren het volgende hebben overwogen:

De reclamante is eigenares van het perceel kadastraal bekend gemeente Breda, sectie A, no. 5795, aan de Nieuwstraat no. 20. De gemeente staat open voor kantoren en woonbebouwing ter plaatse. Indien concrete bouwplannen, passend binnen de gemeentelijke visie, hiervoor worden ingediend, waarvoor het huidige ter visie gelegde bestemmingsplan geen soelaas biedt, is de gemeente in principe bereid het bestemmingsplan te wijzigen. Winkelbestemming wordt hier hoe dan ook uitgesloten geacht in verband met het ter zake uitgevoerde distributie-planologische onderzoek voor de binnenstad in het kader van het in februari 1978 door de gemeenteraad vastgestelde structuurplan voor de binnenstad. De bezwaren dienen ongegrond te worden verklaard;

dat gedeputeerde staten van Noord-Brabant bij hun vorengenoemde besluit van 15 december 1981 aan de onderwerpelijke bestemmingsplannen gedeeltelijk goedkeuring hebben onthouden en gedeeltelijk goedkeuring hebben verleend;

dat gedeputeerde staten daarbij ten aanzien van de plannen voor zover te dezen van belang, het volgende hebben overwogen:

De onderwerpelijke bestemmingsplannen hebben vooral tot doel binnen de geplande en erkende winkelcentra en winkelgebieden detailhandelvestigingen te weren. Bij de vaststelling van de plannen is - voor zover mogelijk - uitgegaan van het feitelijke gebruik van de betrokken gronden. Detailhandel, uitgezonderd de handel in ter plaatse vervaardigde goederen en (zeer beperkte) detailhandel volgens de voor de gronden omschreven doeleinden, sluiten de bestemmingsplannen echter uit. Dit heeft tot gevolg, dat bestaande vormen van detailhandel, welke binnen een aantal bestemmingsplannen worden uitgeoefend, thans worden wegbestemd en slechts kunnen worden gehandhaafd op grond van het overgangsrecht. Een dergelijke maatregel vinden wij slechts aanvaardbaar indien zowel

de noodzaak tot het wegbestemmen als de financiële consequenties daarvan, zijn aangegeven. Dit is in casu niet, althans onvoldoende geschied. Indien in een plangebied of in een daaraan genoemd (lees: grenzend) gebied distributieve voorzieningen voorkomen of in een bestemmingsplan distributieve voorzieningen zullen worden opgenomen, dient op grond van artikel 7 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening een distributie-planologisch onderzoek plaats te vinden. De resultaten van een dergelijk onderzoek kunnen de grondslag vormen tot de noodzaak om bestaande detailhandelsactiviteiten weg te bestemmen. Een zodanig onderzoek heeft in het kader van de vaststelling van het structuurplan voor de binnenstad echter slechts voor een gedeelte van het totale stedelijke gebied, dat is onderverdeeld in 5 sectoren, plaatsgevonden, namelijk voor sector I en voor een gedeelte van sector II. Ten aanzien van de plannen welke in het resterende gedeelte van sector II en in de sectoren III, IV en V van het stedelijke gebied zijn gelegen ontbreekt een gedegen onderzoek of is daartoe slechts een aanzet gegeven. Dientengevolge is ook de noodzaak tot het wegbestemmen van de bestaande detailhandelsactiviteiten, voor zover het gaat om de bestemmingsplannen welke zijn gelegen in een gedeelte van sector II en in de sectoren III, IV en V niet voldoende aangetoond. Slechts nadat ook voor deze sectoren een onderzoek als bovenbedoeld (met consumentenenquête) heeft plaatsgevonden kan het vraagstuk met betrekking tot de detailhandel voor het totale stedelijke gebied op zijn juiste merites worden beoordeeld. Het wegbestemmen van de detailhandelsactiviteiten is voorts slechts aanvaardbaar, indien door het gemeentebestuur een actief (aankoop-)beleid wordt gevoerd, waarbij de financiële gevolgen alsmede de wijze waarop de nieuwe bestemmingen worden gerealiseerd, dienen te worden aangegeven. Een zodanig beleid wordt thans voor alle sectoren van het stedelijke gebied gemist. Bovenvermelde bezwaren

achten wij van dien aard en gewicht, dat aan enkele bestemmingsplannen, waarvan wij de plankaarten blauw hebben omlijnd, goedkeuring dient te worden onthouden. Nu de onderwerpelijke maatregelen een voorlopig karakter hebben, hadden onze bezwaren kunnen worden ondervangen door in de bestemmingsvoorschriften een verbodsbepaling voor detailhandel te verbinden aan een vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders. Daarbij had moeten worden bepaald, dat voor de bestaande vormen van detailhandel de vrijstelling geacht wordt te zijn verleend, hetgeen door middel van een aanduiding op de plankaarten tot uiting had kunnen worden gebracht. In deze zin heeft ook de commissie voor de gemeentelijke plannen geadviseerd in het kader van het overleg ex artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening;

dat gedeputeerde staten daarbij ten slotte ten aanzien van de door Vroom en Dreesmann Nederland B.V., vestigingsvoorbereiding, bij hen ingediende bezwaren het volgende hebben overwogen:

De bestemming "Bijzondere woondoeleinden (BW)", die aan het perceel van de reclamante is gegeven, sluit aan bij de bestaande situatie ter plaatse. Voor het gebied, waarin het betrokken perceel is gelegen, heeft in het kader van het door de raad der gemeente Breda in februari 1978 vastgestelde structuurplan voor de binnenstad een distributie-planologisch onderzoek als bedoeld in artikel 7 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening plaatsgevonden. Uit dit onderzoek blijkt, dat een winkelbestemming voor het betrokken perceel aan de Nieuwstraat niet aanvaardbaar is. Wel staat het gemeentebestuur open voor de oprichting ter plaatse van kantoren en woonbebouwing. Het gemeentebestuur is dan ook in beginsel bereid het betrokken bestemmingsplan zonodig te herzien, indien althans concrete bouwplannen worden ingediend, welke passen in de gemeentelijke visie dienaangaande. Verruiming van de bebouwingsmogelijkheden en aanpassing van de bestemming in dit stadium - vooruitlopend op een eventuele

toekomstige ontwikkeling - achten wij echter prematuur en mede gelet op de ligging van het terrein in de binnenstad van Breda in planologisch opzicht onaanvaardbaar. De bezwaren van de reclamante achten wij ongegrond;

dat burgemeester en wethouders van Breda, daarbij handelende krachtens een ingevolge artikel 212 der gemeentewet genomen besluit van de raad dier gemeente, in beroep het volgende aanvoeren:

I. Procedureel.

Wij hebben besloten tegen het besluit van gedeputeerde staten in beroep te gaan en wel ten aanzien van dat deel van het besluit, waarbij aan 20 bestemmingsplannen van de in totaal 22 niet goedgekeurde bestemmingsplannen goedkeuring wordt onthouden. Het betreft hier de bestemmingsplannen:

- |                  |                   |                  |
|------------------|-------------------|------------------|
| 1) I-13-51746;   | 8) III-12-51789;  | 15) IV-11-51822; |
| 2) I-18-51751;   | 9) III-20-51799;  | 16) IV-12-51823; |
| 3) II-2-51758;   | 10) III-27-51806; | 17) IV-16-51827; |
| 4) II-10-51766;  | 11) IV-1-51812;   | 18) IV-23-51832; |
| 5) II-14-51771;  | 12) IV-4-51815;   | 19) V-3-51836;   |
| 6) III-2-51779;  | 13) IV-7-51818;   | 20) V-8-51838;   |
| 7) III-11-51788; | 14) IV-8-51819;   |                  |

II. Materieel.

2.1. Algemeen.

Ons beroepschrift betreft het gedeelte van het besluit van gedeputeerde staten van 15 december 1981 inzake de onthouding van goedkeuring aan 20 bestemmingsplannen "verspreid liggende terreinen" van de in totaal 22 niet goedgekeurde bestemmingsplannen (zie opsomming onder "I Procedureel"). Ons beroepschrift richt zich derhalve niet tegen de onthouding van goedkeuring aan de bestemmingsplannen II-11-51768 en III-30-51809.

2.2. Inhoudelijke bezwaren van gedeputeerde staten tegen 20 bestemmingsplannen "verspreid liggende terreinen" (zie "I Procedureel"). Gedeputeerde staten hebben bij hun besluit ten aanzien van de 96 bestemmingsplannen "verspreid liggende

liggende terreinen" twee hoofdargumenten gehanteerd, welke uiteindelijk hebben geleid tot onthouding van goedkeuring aan 22 bestemmingsplannen van de 96. Ons beroepschrift richt zich tegen onthouding van goedkeuring aan 20 van de in totaal 22 niet goedgekeurde bestemmingsplannen. Bedoelde argumenten betreffen het ontbreken van financiële middelen in verband met het wegbestemmen van bestaande vormen van detailhandel. Een actief aankoopbeleid ontbreekt daarbij. Voorts ontbreekt een gedegen distributie-planologisch onderzoek of is slechts een aanzet daartoe gegeven (ex artikel 7 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening) in het kader van de vaststelling van de 96 bestemmingsplannen "verspreid liggende terreinen" ten aanzien van de sectoren II (gedeeltelijk) en III, IV en V van het totale stedelijke gebied, waarin de 96 bestemmingsplannen zijn gelegen. Een zodanig onderzoek heeft naar de mening van gedeputeerde staten wel plaatsgevonden in het kader van de vaststelling van het structuurplan binnenstad voor de sectoren I en II (gedeeltelijk) van het stedelijke gebied.

- 2.3. Ten aanzien van de inhoud van de bezwaren van gedeputeerde staten. Het onderbrengen van bestaande vormen van detailhandel onder het overgangsrecht zoals in de 96 bestemmingsplannen "verspreid liggende terreinen" vindt zijn oorzaak in het feit, dat de gemeente Breda ten aanzien van de perifere detailhandel een consequent beleid voorstaat en ook uitvoert. Uit het ter zake uitgevoerde distributie-planologische onderzoek in het kader van de 96 bestemmingsplannen "verspreid liggende terreinen" is gebleken, dat een aantal bestaande vormen van detailhandel in de periferie ongewenst was, daar dit het bestaande winkelapparaat (met name wijkcentra) bedreigt. Genoemd onderzoek is uitgevoerd vooruitlopende op de beleidsnota ten aanzien van de totale aanpak van de perifere detailhandel in de gemeente Breda. Om met name willekeur in het beleid te voorkomen is bewust gekozen

voor het brengen van (de toen bekende) ongewenste vormen van detailhandel onder het overgangsrecht. Een en ander vindt zijn oorzaak in het feit, dat het vreemd (met name naar buiten) overkomt, indien eerst de gemeente deze vorm van detailhandel "legaliseert" door middel van een zogenaamde vrijstellingsbevoegdheid en later (bij definitieve beleidsnota) ze alsnog brengt onder het overgangsrecht. Verder is het zo, dat vestigingen welke onder het overgangsrecht worden gebracht, veelal (meer) uitbreidingsmogelijkheden hebben dan wanneer ze door middel van vrijstelling worden toegelaten. Ook blijft via een zogenaamde artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening procedure het voor belanghebbenden mogelijk een zogenaamde "schadevergoedingsprocedure" te voeren, indien kan worden aangetoond, dat schade wordt geleden of zal worden geleden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel te hunnen laste behoort te blijven door zogenaamd "wegbestemmen". Ten aanzien van het inhoudelijke voor zover het betreft de visie op en het onderzoek naar het ter zake van belang zijnde perifere detailhandelsgebeuren dient het volgende te worden opgemerkt. Ten aanzien van die visie stellen gedeputeerde staten: "De onderhavige bestemmingsplannen hebben vooral tot doel buiten de geplande en erkende winkelcentra en winkelgebieden detailhandelsvestigingen te weren" (In het besluit van gedeputeerde staten staat het woord "binnen" in plaats van het woord "buiten" vermeld. Wij nemen aan, dat dit een "slip of the pen" is en dat er in feite "buiten" wordt bedoeld). Over het onderzoek stellen gedeputeerde staten, dat slechts voor sector I en voor een gedeelte van II (te zamen de binnenstad) een onderzoek als bedoeld in artikel 7 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening heeft plaatsgevonden en dat voor het overige stedelijke gebied een gedegen onderzoek ontbreekt of dat daartoe slechts een aanzet is gegeven. Wat zo'n gedegen onderzoek moet inhouden geven gedeputeerde staten verder niet aan of het moet

zijn de tussen de haakjes geplaatste opmerking "(met consumenten-enquête)". Wij begrijpen daaruit, dat een consumenten-enquête rechtstreeks verband houdt met gedegen onderzoek. Alvorens in te gaan op bovengenoemd besluit en motivering van gedeputeerde staten zal eerst in het kort worden samengevat, wat de visie is van de gemeente op de onderwerpelijke detailhandelsproblematiek en hoe door middel van onderzoek de consequenties daarvan zijn aangegeven en hoe ruimtelijke en planologische maatregelen daarop zijn afgestemd. De bedoeling van de 96 bestemmingsplannen is primair geweest om in de periode van het opstellen en in procedure brengen van een beleidsplan, dat regulerend zal dienen te werken op de totale problematiek van de perifere detailhandel, te voorkomen, dat op een aantal "onbeschermde" terreinen nieuwe detailhandelsbedrijven zouden kunnen worden gevestigd respectievelijk bestaande zich onbeperkt zouden kunnen uitbreiden. Voorshands heeft de gemeente, zoals uit de toelichting behorende bij de 96 bestemmingsplannen "verspreid liggende terreinen" blijkt, grote bezwaren tegen die soorten van perifere detailhandel, die vooral een branchepatroon vertonen van wat wordt genoemd "hoogfrequent aan te schaffen goederen", vooral in de sector van de voedings- en genotmiddelen, maar ook in de daaraan verbonden artikelen in de sector van de duurzame en overige goederen. In feite is dus op voorhand een visie gegeven op een deelaspect van de detailhandel, te weten het niet wenselijk achten van buiten de winkelcentra gelegen grootschalige supermarkten met het daaraan verbonden branchepatroon. Op grond van deze visie op het winkelgebeuren in de wijken is door middel van een distributie-planologisch onderzoek aangegeven wat de gevolgen daarvan zijn op die bewinkeling. Het onderzoek houdt in:

- a. Een inventarisatie van de perifere detailhandel, waaruit is

gebleken, dat er op een vijftal terreinen buiten de winkelgebieden detailhandelsbedrijven zijn gevestigd, die strijdig zijn met bovengenoemde visie.

- b. Het bepalen van de aanbodzijde, dat wil zeggen een inventarisatie van de winkelvoorzieningen, in de wijken waarin de vijf bedrijven zijn gelegen.
- c. Het bepalen van de vraagzijde, dat wil zeggen de behoefte van de consumenten naar dit soort winkelvoorzieningen in de wijken. Dit gedeelte van het onderzoek is tweeledig geweest. Op de eerste plaats is vastgesteld hoe de consumentenstromen binnen de wijken plaatsvinden. Deze vaststelling is gebaseerd op diverse distributie-planologische onderzoeken in de Bredase wijken, gehouden in de periode 1973 - 1979. Aan deze distributie-planologische onderzoeken hebben in alle gevallen consumenten-enquêtes ten grondslag gelegen. In relatie tot de aldus vastgestelde omvang van de vraagzijde, uitgedrukt in aantallen consumenten, is op de tweede plaats de gewenste omvang van de winkelvloeroppervlakte in de wijken berekend, mede gebaseerd op statistische informatie, zoals onder meer de omvang van de consumentenbestedingen. De conclusie uit dit distributie-planologisch onderzoek is, kort samengevat, dat in de desbetreffende wijken een teveel aan winkelvloer aanwezig is, hetgeen zich vooral manifesteert in de winkelcentra, waar veel wisseling van bedrijven plaatsvindt en zelfs leegstand wordt geconstateerd. Het strijdig zijn van de vijf perifere winkelvestigingen met de visie van de gemeente op het functioneren van winkelcentra in de wijken en de constatering, dat er een overschot aan winkelvloer in de wijken aanwezig is, hebben geleid tot de ruimtelijke en planologische maatregelen, zoals die gestalte hebben gekregen in de 96 bestemmingsplannen (n.b. Uitdrukkelijk zij vermeld, dat daar waar andere winkelvoorzieningen zijn wegbestemd - zoals onder meer terrein II-14 aan de Wilhelminasingel - dat is gebeurd op andere dan distributie-planologische overwegingen!). Los van

het voorgaande zij vermeld, dat ten aanzien van de binnenstad de desbetreffende terreinen zijn getoetst aan het structuurplan voor de binnenstad en het mede daaraan ten grondslag liggende distributie-planologische onderzoek, zoals ook door gedeputeerde staten wordt geconstateerd. Op grond van bovenstaande is het standpunt van de gemeente Breda inzake het besluit van gedeputeerde staten als volgt:

- 1e. De visie van gedeputeerde staten op - of zoals gezegd het doel van - de 96 bestemmingsplannen is te vaag en te algemeen gesteld. Gedeputeerde staten gaan hierin naar onze mening voorbij aan het belangrijkste aspect, dat de gemeente - zoals toch wel duidelijk uit de toelichting blijkt - het ene genoemde facet van het totale perifere detailhandelsgebeuren vooruittrekt op het totale beleidsplan van de perifere detailhandel.
- 2e. Wij zijn het met gedeputeerde staten volstrekt oneens als zou voor het gebied buiten de binnenstad een gedegen onderzoek ontbreken of dat daartoe slechts een aanzet is gegeven. Gedeputeerde staten gaan daarbij naar onze mening voorbij aan het eerdergenoemde aspect van het facet distributie-planologisch onderzoek. Dat onderzoek beslaat overigens wel het genoemde territorium en gaat in op alle aspecten, die van een gedegen distributie-planologisch onderzoek mogen worden verwacht, n.b. inclusief de consumentenenquête. Overigens zullen wij de laatsten zijn om de kwaliteit van een distributie-planologisch onderzoek uitsluitend te beoordelen op grond van het al dan niet houden van een consumentenenquête.
- 3e. Het is niet duidelijk waarom gedeputeerde staten voor terreinen in de binnenstad in het ene geval (zoals bijvoorbeeld terreinen no. I-4 van Vroom en Dreesmann) wel, maar in het andere geval (zoals bijvoorbeeld terrein no. I-18, de voormalige Citroën-garage) niet het structuurplan voor de binnenstad als referentiekader nemen. Naar onze mening is dat

op distributie-planologische gronden zeer inconsequent. Van eenzelfde inconsequent besluit getuigt de goedkeuring van bestemmingsplan no. II-9 (Aldimarkt, Teteringsedijk), als één van de vijf terreinen waarover nu net het distributie-planologische onderzoek zich uitsprekt. Aan de andere vier bestemmingsplannen wordt goedkeuring onthouden. Ten slotte is ook onduidelijk hoe gedeputeerde staten op distributie-planologische gronden de andere 13 terreinen buiten de binnenstad hebben beoordeeld. Ook bij deze terreinen is de ene keer wel sprake van detailhandelsbedrijven en een andere keer weer niet, terwijl gedeputeerde staten toch het hele pakket van 20 bestemmingsplannen aan één en dezelfde distributie-planologische beoordeling pretenderen te onderwerpen.

### III. Verzoek.

Gezien het voorgaande verzoeken wij bij de beoordeling van de bij het besluit van gedeputeerde staten van 15 december 1981 niet goedgekeurde 20 bestemmingsplannen van de 96 bestemmingsplannen "verspreid liggende terreinen" (als bedoeld onder "I Procedureel") rekening te houden met onze bezwaren en derhalve te besluiten alsnog de 20 bestemmingsplannen als aangehaald onder "I Procedureel" goed te keuren;

dat Vroom & Dreesmann Nederland B.V. in beroep het volgende aanvoert:

Een van de plannen en wel plan I-4, betreffende het perceel Nieuwstraat no. 20, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie A, no. 5795, heeft betrekking op een eigendom van appellante. De bij het bestreden besluit gevoegde overwegingen vermelden de verwoording van de geuite bezwaren op de hoorzitting van gedeputeerde staten van 3 juli 1981 in globale zin. Het gewicht echter, dat aan deze verwoording tijdens de hoorzitting was meegegeven, blijkt onvoldoende en binnen de onderneming bestaat dan ook de indruk, dat dit gewicht onvoldoen-

de heeft meegespeeld bij de beoordeling, die tot het onderwerpelijke besluit heeft geleid. Appellante is er derhalve niet van overtuigd, dat aan haar, in de onderwerpelijke situatie aan de orde zijnde belangen, voldoende recht is gedaan. Immers: het bestemmingsplan bestuderende, werd duidelijk, dat de belijning van het plan exact de lijnen van het huidige, zeer verbrokkelde bouwlichaam volgt. Deze verbrokkeling is zelfs dusdanig, dat bij welk voor dat gebied te ontwikkelen plan dan ook, te allen tijde deze belijning zal moeten worden overschreden. Nu is het weliswaar zo, dat de gemeente heeft toegezegd mee te willen werken aan een planwijziging, doch alleen dan, indien: "concrete bouwplannen worden ingediend passend binnen de gemeentelijke visie". Een dergelijke uitspraak klinkt goed, doch heeft geen enkele vorm van rechtszekerheid, daar er grote onzekerheid bestaat over welk college van burgemeester en wethouders en/of welke gemeenteraad op het moment van in te dienen plannen acteert, noch welke visie dan aan de orde is. Verder is het zo, dat, indien al een procedure zou worden gestart, alle mogelijkheden voor een ieder weer openliggen om de ontwikkelingen via een bezwarenprocedure tegen te gaan. Om die reden heeft zij dan ook verzocht om een ruimere bestemmingsomschrijving en een ander bebouwingspercentage voor genoemde gronden. In haar afwijzing van dit verzoek wordt door de gemeente mede aangevoerd, dat op die plaats in de binnenstad geen detailhandel mag ontstaan. Waarom de gemeente heeft gemeend dit argument erbij te moeten halen is volstrekt onduidelijk, daar zij te allen tijde zeer duidelijk is geweest in haar uitspraak, dat daar ter plaatse, in op te zetten plannen, geen detailhandel zal worden opgenomen. Zij verzoekt het gemeentebestuur van Breda op de te dragen een herziening van het bestemmingsplan te realiseren, die een ruimere ontwikkeling mogelijk maakt;

dat Almas B.V. en BAM Projektrealisatie en Beleggingsmaatschappij B.V., in beroep het volgende aanvoeren:

Almas is eigenares van de navolgende onroerende goederen: Stationsplein no. 2 (fietsenstalling), kadastraal bekend gemeente Breda, sectie B, no. 3810, groot ongeveer 5 a en 78 ca, Stationsplein nos. 3-4 (voorheen Hotel Cosmopolite) kadastraal bekend gemeente Breda, sectie B, no. 2663, groot ongeveer 10 a en 80 ca, Stationsplein no. 6 (cafetaria), kadastraal bekend gemeente Breda, sectie B, no. 4597, groot ongeveer 87 ca, Stationsplein no. 7 (voormalig Oranjehotel) kadastraal bekend gemeente Breda, sectie B, no. 4597, groot ongeveer 7 a en 44 ca, Willemstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie B, no. 3229, groot ongeveer 49 ca. BAM Projektrealisatie en Beleggingsmaatschappij B.V. is met Almas B.V. overeengekomen, dat de door laatstgenoemde voorgenomen nieuwbouw door haar zal worden gerealiseerd, zodat zij ook belanghebbende is. Voormelde onroerende goederen zijn gelegen op een door de Willemstraat, Stationsplein en Meerten Verhoffstraat te Breda omgeven terrein, ten aanzien waarvan de raad der gemeente Breda op 25 juni 1979 in het kader van de aanpak van perifere detailhandel een voorbereidingsbesluit ex artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft genomen, en waarop de ontwerp-bestemmingsplannen, die op 20 juni 1980 ter visie zijn gelegd, mede betrekking hebben. Omdat zij zich niet met genoemde ontwerp-bestemmingsplannen, voor zover deze op het voormelde gebied betrekking hebben, konden verenigen, hebben zij op 17 juli 1980 een bezwaarschrift ingediend. In zijn vergadering van 12 januari 1981 heeft de raad der gemeente Breda de voormelde bestemmingsplannen vastgesteld, waarbij de door hen ingebrachte bezwaren slechts ten dele gegrond werden verklaard. Het desbetreffende besluit is op 26 januari 1981 ter visie gelegd. Omdat zij zich niet met het besluit konden verenigen hebben zij bij brief van 25 februari 1981, aangekomen op 26 februari 1981, derhalve tijdig, beroep ingesteld bij gedeputeerde staten van Noord-Brabant. Gedeputeerde staten hebben hen bij besluit van 15 december 1981 niet-ontvanke-lijk verklaard. De gemeente Breda heeft dat besluit op

1 februari 1982 ter visie gelegd. Omdat zij zich niet met het door gedeputeerde staten gegeven besluit kunnen verenigen komen zij hierbij, derhalve tijdig, in beroep. Hun bezwaren zijn allereerst van formele aard. Gedeputeerde staten hebben overwogen, dat de bezwaren tegen het gemeenteraadsbesluit in de periode van 26 januari tot en met 25 februari 1981 aan hen moesten zijn verzonden. Volgens gedeputeerde staten zou hun bezwaarschrift pas op 27 februari 1981 zijn ontvangen, waaruit werd afgeleid, dat het bezwaarschrift niet tijdig, doch eerst op 26 of 27 februari 1981, dus na het verstrijken van de bovengenoemde periode, zou zijn bezorgd. Zij wijzen op een brief van de Griffier der Staten van 9 maart 1981 aan hun advocaat, waarbij wordt gerefereerd aan "Uw brief d.d. 25 februari 1981", alsmede op hun bezwaarschrift waarop het stempel "ingekomen 26 febr. 1981. Provincie Noord-Brabant" is geplaatst. Uit deze stukken blijkt, dat het beroepschrift wel degelijk tijdig is verzonden, zodat zij ten onrechte niet-ontvankelijk zijn verklaard. Gedeputeerde staten hebben geen aanleiding gevonden de door hen opgeworpen bezwaren ambtshalve in hun overwegingen te betrekken, zodat daar inhoudelijk niet op is ingegaan. Dit noodzaakt hen die bezwaren alsnog aan de Kroon voor te leggen. Op het voormelde gebied is momenteel geen bestemmingsplan van kracht, zodat de vestigingsmogelijkheden daar niet aan beperkingen onderhevig zijn. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt echter aan het terrein de bestemming "Gemengde doeleinden GD II" gegeven; dat wil zeggen, dat het wordt bestemd voor woondoeleinden, horecadoeleinden, kantoren, handelsdoeleinden waaronder detailhandel, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Blijkens de voorschriften omtrent de bebouwing (onder c) mag ter plaatse de gezamenlijke oppervlakte van de detailhandel niet meer bedragen dan 600 m<sup>2</sup>, te realiseren in eenheden van elk minimaal 200 m<sup>2</sup>. Het is tegen deze beperking van de detailhandelsmogelijk-

heden, dat zij ernstige bezwaren hebben. Het gebied ligt pal tegenover het station van de Nederlandse Spoorwegen. Het is logisch daar een aantal detailhandelszaken te situeren, niet alleen ter bediening van reizigerspubliek, maar ook voor de omwonenden en de employé's van de vele omliggende kantoren. Onder meer kan worden gedacht aan winkels waar lectuur, rookwaren, bloemen, levensmiddelen, souvenirs en foto-artikelen worden verkocht. Dergelijke detailhandelszaken komen tot nog toe in de desbetreffende wijk niet (levensmiddelen, souvenirs en foto-artikelen) c.q. slechts in zeer beperkte mate (bloemen en lectuur op het station, rookwaren in één winkel daarbuiten) voor. Daarnaast is het Stationsplein een zeer geschikte en voor de hand liggende plaats voor de vestiging van showrooms. Blijkens het voorstel van burgemeester en wethouders van Breda aan de raad, gedateerd 23 mei 1979, valt onder perifere detailhandel onder meer de handel in volumineuze goederen als auto's, woninginrichting en bouwmaterialen, zodat moet worden aangenomen, dat showrooms waar dergelijke zaken worden aangeboden mede onder het begrip detailhandel vallen en dus tevens onder de beperkende bepalingen van het ontwerp-bestemmingsplan. Naast winkels zijn showrooms bij uitstek geschikt in positieve zin bij te dragen tot de verlevendiging van het Stationsplein, dat thans uitermate dood is en als zodanig een volstrekt onaantrekkelijk invalspunt van Breda vormt. Het is daarom niet duidelijk waarom showrooms ondanks het feit, dat deze een lager consumentenbezoek hebben, niet zouden passen in het kader van de versterking van de bewinkeling rondom het station, zulks naast de drukke aanloopwinkeltjes. Voor de verlevendiging van het Stationsplein is een winkeloppervlakte van 600 m<sup>2</sup> op een totale terreinoppervlakte van circa 7.100 m<sup>2</sup> ten enenmale ontoereikend. Daarnaast handhaven zij hun standpunt, dat het feit, dat het gebied aan verschillende eigenaren toebehoort en de oppervlakte waar detailhan-

delzaken gevestigd mogen worden groter is dan 600 m<sup>2</sup>, een extra complicerende factor vormt. Aldus ontstaat wel degelijk de situatie "wie het eerst komt het eerst maalt", waarbij de detailhandelzaken alle terecht kunnen komen in de zijstraten (Willemstraat en Meerten Verhoffstraat) en geen aan het Stationsplein. Hun belangen in dezen zijn groot. Na lange en kostbare voorbereiding en intensief overleg met functionarissen van de gemeente Breda is een ambitieus bouwplan ontwikkeld, dat een zeer belangrijke en uiterst welkome verbetering van de huidige situatie aan het Stationsplein inhoudt. Het gaat om een groot complex van horecabedrijven, winkels-showrooms en kantoren. Indien het winkel-showroomgedeelte zou moeten worden beperkt tot 600 m<sup>2</sup> (of minder) zou dit plan waarschijnlijk zijn realiseerbaarheid en in ieder geval veel van zijn aantrekkelijkheid verliezen. Zij achten veeleer een totaal detailhandelareaal van 1.500 tot 2.000 m<sup>2</sup> geïndiceerd. Daarbij dient te worden bedacht, dat het onroerend goed van Almas over een lengte van niet minder dan 230 m aan openbare wegen grenst, en dat nog wel voor het overgrote deel aan het Stationsplein zelf. Zij hebben daarnaast nog bezwaren van andere aard ingebracht. Uit de bij het ontwerp-bestemmingsplan behorende situatietekening bleek, dat aanzienlijke beperkingen in de bebouwingsmogelijkheden werden aangebracht. De maximale bebouwingshoogte was vastgesteld op 8,5 m en de bebouwingsmogelijkheid van het binnenterrein op maximaal 60%. Naar aanleiding van de ingebrachte bezwaren is de bebouwingshoogte van het hoofdbebouwingsvlak tot 9-12 m uitgebreid, met vrijstellingsmogelijkheid voor burgemeester en wethouders van Breda tot maximaal 15 m, en vrijstellingsmogelijkheid met betrekking tot het bebouwingspercentage tot maximaal 100%, indien dit parkeervoorzieningen betreft. Deze aanpassingen van het bestemmingsplan zijn voor hen onaanvaardbaar. Het door hen ontwikkelde bouwplan reikt tot een maximale hoogte van

16,30 m, terwijl de binnenbebouwing slechts ten dele parkeervoorzieningen betreft. Zou het bouwplan moeten worden beperkt tot de voormelde begrenzingen dan is het volstrekt onmogelijk dit in rendabele vorm te realiseren met alle gevolgen van dien. Op grond van al het voorgaande verzoeken Almas B.V. en BAM Projektrealisatie en Beleggingsmaatschappij B.V. goedkeuring te onthouden aan de op 12 januari 1981 door de raad der gemeente Breda vastgestelde en op 26 januari 1981 ter visie gelegde bestemmingsplannen, voor zover deze betrekking hebben op de voormelde aan Almas B.V. in eigendom toebehorende onroerende goederen;

Overwegende ten aanzien van de ontvankelijkheid:

dat Almas B.V. en BAM Projektrealisatie en Beleggingsmaatschappij B.V. bezwaren hebben aangevoerd tegen de omstandigheid, dat zij door gedeputeerde staten niet-ontvankelijk zijn verklaard in hun bezwaren tegen het onderwerpelijke plan;

dat uit de stukken blijkt, dat het besluit van de raad der gemeente Breda, waarbij het voorliggende bestemmingsplan is vastgesteld, alsmede het vastgestelde plan, met ingang van 26 januari 1981 gedurende één maand voor een ieder ter gemeentesecretarie ter inzage hebben gelegen, gedurende welke termijn ingevolge artikel 27, eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bij gedeputeerde staten bezwaren konden worden ingediend;

dat het bezwaarschrift van de appellanten aan gedeputeerde staten, blijkens de ambtsberichten, eerst op 26 februari 1981 per koerier ter provinciale griffie is bezorgd;

dat derhalve dit bezwaarschrift niet tijdig is verzonden, zodat deze appellanten aan artikel 29, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening geen recht tot het instellen van beroep kunnen ontlenen;

dat hetgeen de appellanten dienaangaande in beroep hebben aangevoerd hieraan niet vermag af te doen;

dat Almas B.V. en BAM Projektrealisatie en Beleggingsmaatschappij B.V. evenmin aan het bepaalde in artikel 29, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een recht van beroep kunnen ontlenen, aangezien hun beroep geen betrekking heeft op de onthouding van goedkeuring door gedeputeerde staten;

dat in verband met het voorgaande deze appellanten niet in hun beroep kunnen worden ontvangen;

Overwegende ten aanzien van de hoofdzaak:

dat burgemeester en wethouders van Breda bezwaren hebben aangevoerd tegen de onthouding van goedkeuring door gedeputeerde staten aan 20 van de 96 bestemmingsplannen "verspreid liggende terreinen";

dat uit de bij het plan behorende toelichting blijkt, dat met deze plannen wordt beoogd, onder meer in afwachting van de uitkomsten van een voor geheel Breda in te stellen distributieplanologisch onderzoek, de vestiging van zogeheten perifere detailhandelbedrijven tegen te gaan op gronden, waarop deze vorm van detailhandel thans niet kan worden geweerd;

dat voor de keuze van de bestemmingen van de in deze bestemmingsplannen opgenomen plangedeelten is uitgegaan van respectievelijk de voor de desbetreffende gronden geldende planologische regelingen, het bestaande gebruik en de in het structuurplan van 1978 voor de binnenstad van Breda aangegeven toekomstige ontwikkelingen;

dat daarbij het als zodanig bestemmen van thans reeds voor detailhandel in gebruik zijnde gronden en opstallen is uitgesloten;

dat weliswaar de planologische aanvaardbaarheid van de aanwezigheid of de vestiging van detailhandelbedrijven voor een gering aantal van de voorliggende plangedeelten aan de hand van een distributieplanologisch onderzoek is onderzocht;

dat evenwel met betrekking tot de overige plangedeelten van een onderzoek casu quo van een voldoende onderbouwd onderzoek naar de meest gewenste bestemming niet is gebleken;

dat voorts blijkens de bij het plan behorende toelichting is gerozen voor het bestemmen van de feitelijke situatie met uitsluiting van detailhandel, omdat een andere bestemming de indruk zou geven dat daaraan onderzoek ten grondslag ligt;

dat echter op een aantal plangedeelten bestemmingen zijn gelegd welke niet overeenstemmen met het bestaande gebruik dat van de gronden en opstallen in deze plangedeelten wordt gemaakt;

dat verder het gemeentebestuur niet het voornemen heeft binnen de planperiode de desbetreffende niet overeenkomstig het bestaande gebruik bestemde gronden en opstallen te verwerven;

dat in verband met het voorgaande moet worden geoordeeld, dat het zonder voldoende onderzoek als voorgeschreven in artikel 7 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening uitsluiten van bestaande detailhandel in de desbetreffende plangedeelten en het in sommige plangedeelten opnemen van niet met het bestaande gebruik overeenkomende bestemmingen met het oog op een goede ruimtelijke ordening en in verband met de belangen van eigenaren en andere rechthebbenden niet aanvaardbaar is;

dat derhalve aan de voorliggende bestemmingsplannen, zij het deels om andere redenen, goedkeuring onthouden dient te blijven;

dat mitsdien dit beroep ongegrond is;

dat Vroom & Dreesmann Nederland B.V. bezwaren heeft aangevoerd tegen het plangedeelte met de bestemming "Bijzondere woondoeleinden BW", gelegen aan de Nieuwstraat;

dat ter openbare vergadering van de Afdeling voor de geschillen van bestuur van de Raad van State van de zijde van het gemeentebestuur van Breda is verklaard, dat het gemeentebestuur ernaar streeft het desbetreffende plangedeelte te doen benutten voor woondoeleinden;

dat het bepaalde in artikel 7 van de planvoorschriften, regelende de bestemming "Bijzondere woondoeleinden BW", aan een dergelijk gebruik van het in geding zijnde plangedeelte niet in de weg staat;

dat niet is gebleken, dat de appellante concrete plannen heeft voor een ander gebruik van de in dit plangedeelte gelegen gronden;

dat in verband hiermede geen aanleiding bestaat aan het desbetreffende plangedeelte goedkeuring te onthouden;

dat mitsdien het beroep van deze appellante ongegrond is;

dat, gelet op het voorgaande, het bestreden besluit moet worden gehandhaafd;

Gezien de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

HEBBEN GOEDGEVONDEN EN VERSTAAN:

I. Almas B.V. en BAM Projektrealisatie en Beleggingsmaatschappij B.V. in hun beroep niet-onvankelijk te verklaren;

II. de beroepen van burgemeester en wethouders van Breda en van Vroom & Dreesmann Nederland B.V. ongegrond te verklaren.

Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is belast met de uitvoering van dit besluit.

's-Gravenhage, 11 februari 1985

w.g. BEATRIX

DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING,  
RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER,

w.g. P. Winsemius

Overeenkomstig het oorspronkelijke,  
De Chef Kabinetszaken,

