

Voorschriften

INHOUDSOPGAVE

AFDELING I INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel	1	Begripsbepalingen
Artikel	2	Wijze van meten
Artikel	3	Algemene bepalingen omtrent belemmeringszones

AFDELING II VOORSCHRIFTEN OMTRENT DE BESTEMMINGEN

Artikel	4	Beschrijving in hoofdlijnen met betrekking tot alle bestemmingen
Artikel	5	Gemengde doeleinden GD
Artikel	6	Woongebied W
Artikel	7	Bijzondere doeleinden BD
Artikel	8	Begraafplaats BG
Artikel	9	Bedrijfsdoeleinden B
Artikel	10	Tuindersbedrijf T
Artikel	11	Agrarisch gebied met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde A (lc)
Artikel	12	Natuurgebied N
Artikel	13	Recreatieve doeleinden R
Artikel	14	Waterhuishoudkundige doeleinden WA
Artikel	15	Park P
Artikel	16	Verkeersdoeleinden V(h)
Artikel	17	Verkeersdoeleinden V(wb)
Artikel	18	Waterwingebied WW

AFDELING III ALGEMENE VRIJSTELLINGS- EN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

Artikel	19	Algemene vrijstellingsbevoegdheid (art. 15 W.R.O.)
Artikel	20	Algemene wijzigingsbevoegdheid (art. 11 W.R.O.)

AFDELING IV OVERIGE BEPALINGEN

Artikel	21	Algemene gebruiksbepaling
Artikel	22	Procedurevoorschriften
Artikel	23	Overgangsbepalingen
Artikel	24	Dubbeltelbepaling
Artikel	25	Strafbaarstellingsbepaling
Artikel	26	Titel

Bijlagen

1. Staat van Bedrijven en Inrichtingen
2. Lijst van andere functies bestemmingsplan Breda-Zuid.
3. Lijst van Rijksmonumenten (bestemmingsplan Breda-Zuid, 1998)

AFDELING I INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

1. **Het plan**
Het bestemmingsplan "Breda-Zuid", zoals vervat in de kaarten genummerd 65383 A, B en C, 65384 en 65016 en in deze voorschriften.
2. **Bouwen**
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
3. **Bouwwerk**
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
4. **Gebouw**
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
5. **Bebouwing**
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
6. **Bouwvlak**
Een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegestaan.
7. **Bouwgrens**
Een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door bebouwing mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.
8. **Bebouwingspercentage**
Een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
9. **Bouwperceel**
Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.
10. **Bestemmingsvlak**
Een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met eenzelfde bestemming.
11. **Bestemmingsgrens**
Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak.
12. **Differentiatievlak**
Een op de plankaart door differentiatiegrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bestemmingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.

- 13. Differentiatiegrens**
Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een differentiatievlak.
- 14. Hoofdgebouw**
Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting, danwel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.
- 15. Bijgebouw**
Een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
- 16. Voorgevelrooilijn**
a. Langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing:
- de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg aangeeft;
- langs weggedeelten waaraan uitsluitend zijgevels zijn gelegen gelden de naar de weg gekeerde zijgevels als voorgevels.
b. Langs een wegzijde, waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
- bij een wegbreedte van tenminste 10 m., de lijn gelegen op 15 m. uit de as van de weg;
- bij een wegbreedte geringer dan 10 m. de lijn gelegen op 10 m. uit de as van de weg.
c. als voorgevel wordt aangemerkt dat gedeelte van de onderhavige gevel met de grootste hoogte.
- 17. Zolder**
Een gedeelte van een gebouw, waarvan de vrije hoogte tussen de bovenkant van de vloer en het laagste punt van de onderkant van het dak minder dan 1,20 meter bedraagt.
- 18. Bouwlaag**
Een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zolder.
- 19. Onderbouw**
Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m. boven peil is gelegen.
- 21. Kap**
Een hellend vlak, beginnend boven de goothoogte, eventueel met afgeplatte bovenkant, waarvan de hellingshoek zich tussen de 30 en 70 graden bevindt.
- 21. Peil**
a. Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
b. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

- 22. Woning**
Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.
- 23. Bedrijfsgebouw**
Een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.
- 24. Bedrijfs-/dienstwoning**
Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht.
- 25. Detailhandel**
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- 26. Volumineuze detailhandel**
Detailhandel in auto's, boten, caravans, meubelen en bouwmarkten.
- 27. Aan-huis-gebonden beroep**
Het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of daarmee gelijk te stellen gebied; voorwaarden daarbij zijn dat de omvang van de activiteiten zodanig is dat de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, dat er een ruimtelijke uitwerking of uitstraling is die met de woonfunctie in overeenstemming is, en dat degene die de activiteiten uitoefent tevens de (hoofd)bewoner is.
- 28. Dienstverlening**
Het beroepsmatig verlenen van diensten.
- 29. Aan-huis-gebonden ambachtelijke bedrijfsactiviteiten**
Het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk in een woning en/of de daarbij behorende gebouwen; voorwaarden daarbij zijn dat de omvang in de activiteiten zodanig is dat de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, dat er een ruimtelijke uitwerking of uitstraling is die met de woonfunctie in overeenstemming is, dat degene die de activiteiten uitoefent tevens de (hoofd)bewoner is en dat het geen activiteiten betreft welke specifiek in een winkelpand worden uitgeoefend, zoals bijvoorbeeld kappersactiviteiten.
- 30. Ambachtelijk bedrijf**
Het bedrijfsmatig geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht.
- 31. Bedrijfsvloeroppervlak (BVO)**
De totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

32. Horeca I

Restaurant: een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, alsmede het verstrekken van alcoholische en/of niet-alcoholische dranken, waarbij het accent ligt op de verkoop van etenswaren.

Cafetaria/snackbar: een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig aan de eindconsument verstrekken ten behoeve van het, al dan niet ter plaatse, nuttigen van, al dan niet ter plaatse bereiden van geringe etenswaren, alsmede het verstrekken van zwak-, en niet-alcoholische dranken, waarbij het accent ligt op het verstrekken van etenswaren.

Koffiehuis/tearoom: een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van niet-alcoholische dranken, alsmede het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide, kleine etenswaren, waarbij het accent ligt op het verstrekken van niet-alcoholische dranken.

Afhaalcentrum: een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig aan de eindconsument verstrekken, ten behoeve van het gebruik elders, van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren.

33. Horeca II

Hotel/pension: een ruimte voor het bedrijfsmatig verschaffen van logies.

34. Horeca III

Café/bar: een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en/of alcoholvrije dranken, alsmede het verstrekken van, al dan niet ter plaatse bereide, geringe etenswaren, waarbij het accent ligt op het verstrekken van alcoholische dranken.

35. Automatenhal

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of welk gedeelte is bestemd en/of wordt gebruikt om het publiek gelegenheid te geven om spel door middel van speelautomaten te beoefenen, als bedoeld in artikel 30 van de Wet op de kansspelen.

36. Publiekgerichte dienstverlening

Een met een winkel vergelijkbare vestiging voor het verrichten van diensten van of ten behoeve van het publiek, zoals een stomerij, wasserette of apotheek.

37. Kantoor met baliefunctie

Een kantoor met een publiekaantrekkende hoofdfunctie, zoals een bankfiliaal, postkantoor, reisbureau of makelaar.

38. Publiekverzorgend (ambachtelijk) bedrijf

Een ambachtelijk bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een kapper, schoenmaker, goudsmid, zonne-studio of sportschool, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt dan wel niet aanwezig is.

39. Seks- en/of pornobedrijf

Een inrichting bestemd voor het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische en/of pornografische aard. Onder seks- en/of pornobedrijf worden mede begrepen:

- a. seksbioscoop:
een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van film- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard;
 - b. seksclub:
een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische en/of pornografische aard;
 - c. seksautomatenhal:
een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van film- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard;
 - d. sekswinkel:
een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van seksartikelen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.
- 40. Prostitutiebedrijf**
Een gebouw, voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie; prostitutie is het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen op een naar buiten toe kenbare wijze.
- 41. Stedelijke hoofdweg**
Een weg, welke blijkens aard, indeling en tracering bestemd is om te worden gebruikt voor de ontsluiting van de stad of de wijk.
- 42. Wijk- en buurtontsluitingsweg**
Een weg welke blijkens aard, indeling en tracering bestemd is om te worden gebruikt ten behoeve van de ontsluiting van de wijk/woonbuurt en de bereikbaarheid van de aanliggende erven.
- 43. Woonstraat**
Een straat welke blijkens aard, indeling en tracering bestemd is om te worden gebruikt ten behoeve van de bereikbaarheid van de aanliggende erven, alsmede beperkt geschikt is om te worden gebruikt voor de recreatieve doeleinden.
- 44. Additionele voorzieningen**
Die voorzieningen die direct of indirect samenhangen met de bestemming.
- 45. Agrarisch bedrijf**
Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.
- 46. Grondgebonden agrarisch bedrijf**
Een agrarisch bedrijf waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond (waaronder ook begrepen grond met kassen met een hoogte van niet meer dan 1m).
- 47. Niet grondgebonden agrarisch bedrijf**
Een agrarisch bedrijf waarbij hoofdzakelijk geen gebruik wordt gemaakt van open grond.

48. Landschappelijke waarde

De aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur en de beïnvloeding daarvan in de tijd door de mens.

49. Cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. lengte, breedte en diepte van een gebouw

Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren);

2. (bouw-)hoogte/nokhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk (voor een windturbine de rotoras). Voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet meegeteld;

3. goothoogte van een gebouw

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Ten opzichte van de vanaf het peil op te richten c.q. opgerichte gevels terugspringende (boven)laag, over een bouwdiepte van tenminste 2 meter vanaf de voor-gevel, worden hierbij buiten beschouwing gelaten;

4. inhoud van een gebouw

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren) en de dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen, en boven peil;

5. afstand tot de perceelgrens

De kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de niet langs een weg gelegen perceelgrens.

6. bedrijfsvloeroppervlakte

Binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

ARTIKEL 3 ALGEMENE BEPALINGEN OMTRENT BELEMMERINGSZONES

1. Straalpad

- a. In afwijking van het bepaalde in de navolgende artikelen mag binnen het op de kaart als zodanig aangegeven straalpad niet hoger worden gebouwd dan op de plankaart is aangegeven.
- b. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid a voor de bouw van bouwwerken, die krachtens de aan de desbetreffende gronden gegeven bestemming zijn toegelaten, mits:
 - 1. vooraf advies is ingewonnen van de leidingbeheerder;
 - 2. vooraf een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is verkregen, indien Burgemeester en Wethouders voornemens zijn te besluiten in afwijking van het advies van de leidingbeheerder.

2. Grondwaterbeschermingsgebied

- 1. Het is verboden op de als zodanig op de plankaart aangegeven grond enig bouwwerk te bouwen of enige activiteiten uit te oefenen die een bedreiging vormt voor de kwaliteit en/of kwantiteit van het grondwater. Voor de regeling van het grondwaterbeschermingsgebied wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de Provinciale Milieuverordening.
- 2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 1, indien het belang van de waterwinning zich hiertegen niet verzet en vooraf advies is ingewonnen van het waterleidingbedrijf dat zich ter plaatse met de grondwateronttrekking bezighoudt.
- 3. Ingeval Burgemeester en wethouders voornemens zijn om af te wijken van het hiervoor onder 2 bedoelde advies, kan de vrijstelling eerst worden verleend na ontvangst van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.

AFDELING II VOORSCHRIFTEN OMTRENT DE BESTEMMINGEN

ARTIKEL 4 BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN MET BETREKKING TOT ALLE BESTEMMINGEN

Algemeen

De beschrijving in hoofdpijnen, waarin de essentie van de na te streven ruimtelijke ordening wordt weergegeven, legt verband tussen het ruimtelijk kader voor de stedenbouwkundige ontwikkeling en instandhouding en het juridische kader daarvoor.

1. Hoofdpijnen van het plangebied.

Het plan streeft naar behoud en verbetering van het woon- en leefklimaat in "Breda-Zuid", waaronder cultuurhistorische waarden, beeldkwaliteit, natuur en ecologie, kwaliteit van het wonen en de woonomgeving, werkgelegenheid, voorzieningen en bereikbaarheid.

Beheer en ontwikkeling hebben als doel de instandhouding van een samenhangende wijk, die in een optimale ruimtelijke en functionele verhouding staat tot de structuur van geheel Breda.

Deze hoofddoelstelling van het plangebied wordt uitgewerkt door de conserverende, vernieuwende en ontwikkelende maatregelen in het kader van de ruimtelijke ordening af te stemmen op de functioneel-ruimtelijk samenhangende structuur. Deze structuur heeft de volgende kenmerken:

- Behoud en versterking van de ruimtelijke structuur, zoals aangegeven op kaart "Ruimtelijke karakteristiek" middels de aanduidingen: begrenzing beschermd dorpsgezicht, begrenzing karakteristiek stadsgezicht, begrenzing ensembles, open ruimte groen, open ruimte verhard, oriëntatiepunt, straatwand, goothoogte minimaal - maximaal.

- Er wordt naar gestreefd de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte te laten voldoen aan redelijke eisen van welstand, zoals aangegeven in de beeldkwaliteitsparagraaf, opgenomen in de toelichting van dit bestemmingsplan.

- Het principe van de hoogte-aanduiding is goothoogte met kap (of plat dak). Indien een terugliggende laag gewenst of toegestaan is wordt dit specifiek vermeld.

- Behoud van de historische waarden en versterking van de beeldkwaliteit (zowel gebouwen als openbare ruimte).

- In "Breda-Zuid" kan onderscheid worden gemaakt in gebieden met een bijzondere ruimtelijke kwaliteit en historische herkenbaarheid, aangeduid op de kaart nr. 63383 A en B en op de kaart "Ruimtelijke karakteristiek" nr. 63384 als "Karakteristiek stadsgezicht".

Het "Beschermd dorpsgezicht Ginneken" (aangewezen op 27-9-1991, kenmerk 173413, door de Ministers van W.V.C. en V.R.O.M.) en de meeste (rijks)monumenten (vastgelegd in de Monumentenverordening Breda 1993) liggen binnen het karakteristiek stadsgezicht. Binnen het karakteristiek stadsgezicht dient gebouwd te worden in de op de kaart "Ruimtelijke karakteristiek" aangegeven straatwand.

- Behoud en verbeteren van de structuur van de openbare ruimte, in het bijzonder gericht op de linten en de knooppunten, alsmede het behoud en verbeteren van de groenstructuur, met name ten aanzien van bossen, landgoederen, parken, lanen, pleinen en groene open ruimten.
- Voor de stadsrand geldt als uitgangspunt het versterken van de natuurwaarden en ecologische kwaliteit, in het bijzonder de Bavelse Leij en omgeving en de differentiatie in het gehele stadsrandgebied, zoals vastgelegd in het rapport "Natuurontwikkeling Bavelse Leij" september 1995. Tevens is doelstelling het beperken van de agrarische bedrijfsvoering ten gunste van de ecologische en ruimtelijke kwaliteit en de natuurwaarden.
Voorts wordt ruimte gegeven voor vernieuwing en beperkte uitbreiding van de recreatieve activiteiten, waaronder het gebied van het zwembad Wolfslaar.
- Versterking van de woonfunctie wordt nagestreefd, waarbij rekening wordt gehouden met alle woningtypen in verband met veranderingen op de woningmarkt en de bevolkingssamenstelling. Als belangrijk aspect hierbij wordt gestreefd naar verbetering van de woonomgeving in relatie tot bedrijven, kantoren, parkeren, spelvoorzieningen en ruimte in de woonomgeving.
- Voor de bedrijven welke liggen binnen het plangebied wordt gestreefd naar behoud van bestaande vestigingen en een beperkte vergroting van bestaande bedrijven mits dat ruimtelijk kan en dat geen toename van hinder veroorzaakt.
- Het bestaande voorzieningenniveau wordt gehandhaafd, terwijl meegewerkt zal worden aan vernieuwing van de detailhandel, waaronder concentratie van voorzieningen en beperkte uitbreiding van bestaande voorzieningen mits dat geen toename van hinder geeft. Voorts wordt gestreefd naar flexibele uitbreidings- en uitwisselingsmogelijkheden voor de bestaande buurtcentra.
- Uitgangspunt van beleid is dat geen uitbreiding van de kantoren en het aantal horecavestigingen plaatsvindt en dat slechts beperkte uitbreiding van bestaande vestigingen mogelijk is, mits dat ruimtelijk kan en geen toename van hinder ontstaat.
- Spelvoorzieningen worden, waar mogelijk, versterkt en uitgebreid tot het gewenste niveau, met name in de buurten Zandberg en Ginneken. Voorts wordt gestreefd naar het behoud en versterken van de groenstructuur van wegen, straten en pleinen, alsmede worden de groene achterterreinen beschermd.
- De mogelijkheden voor sport worden niet uitgebreid, doch wel dient rekening gehouden te worden met kleine vernieuwingen, terwijl de aanwezige terreinen voor recreatie behouden blijven. In de aard en omvang hiervan wordt echter rekening gehouden met landschappelijke en ecologische waarden. Kleine vernieuwingen en veranderingen, waaronder een beperkte intensivering van het terrein van het zwembad Wolfslaar behoren tot de mogelijkheden.
- Voor de aanwezige sociale, culturele en overige voorzieningen moet rekening gehouden worden met veranderingen in de structuur van deze voorzieningen en vervanging door woningbouw moet eventueel tot de mogelijkheden behoren.

2. Hoofdlijnen van de hoofdwegen

Het behoud van de binnen het plangebied gelegen hoofdwegen, zoals deze is vastgelegd op de bij het plan behorende kaart "Profielen en indeling openbare ruimte" is uitgangspunt; voorts hebben de hoofdwegen een verkeersafwikkelen-functie, terwijl de wijkontsluitingswegen eveneens een verblijfsfunctie hebben.

Overige uitgangspunten zijn:

- het voorkomen van doorgaand verkeer via het Ginneken en in de stadsrand.
- verbeteren van de accommodatie voor het fietsverkeer.
- behoud van de lijnvoering van het openbaar vervoer door het gebied en waar mogelijk verhoging van de frequentie.
- het verbeteren van de verkeersveiligheid, onder andere door het invoeren van 30 km.-gebieden voor alle woonbuurten.
- er wordt uitgegaan van het door de gemeenteraad vastgelegde parkeerbeleid, laatstelijk vastgelegd in nota "Navigeren in parkeren" van december 1993, danwel de latere versies daarvan.

Voorts wordt binnen de planperiode gestreefd naar herinrichting van een deel van de openbare ruimte, zoals de oude linten, enkele hoofdontsluitingswegen, het Valkeniersplein en Valkrust.

3. Hoofdlijnen van de milieu-aspecten

Nadelige milieu-effecten die met het realiseren van de bestemmingen samenhangen zullen zoveel mogelijk voorkomen worden door uitvoering te geven aan het vastgesteld milieubeleid en de uitwerking hiervan

In het plangebied zijn weinig milieuhygiënische problemen. Enkele kleine plekken zijn aangemeld voor sanering. De geluidhinder kan in een beperkt aantal gevallen de voorkeursgrenswaarde overschrijden. De voorgestelde ontwikkelingen worden er niet door belemmerd.

Er wordt vanuit gegaan dat van gemeentezijde actief aan de doelstellingen voor het landelijk gebied wordt meegewerkt. Dat betreft onder andere de extensive-ring van de landbouw, aanleg van bos en natuurontwikkelingselementen, beheer van gemeentelijke eigendommen.

Ten aanzien van de waterhuishouding wordt er gestreefd naar verbetering van de waterhuishouding, bevattende de waterafvoer, de ecologische kwaliteit, de recreatieve kwaliteit, de ruimtelijke kwaliteit en de waterkwaliteit.

ARTIKEL 5 GEMENGDE DOELEINDEN GD

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- op de begane grond: publiekverzorgende (ambachtelijke) bedrijven, maatschappelijke-, religieuze-, (para)medische-, sociale-, culturele en woondoeleinden en ter plekke van de ontwikkelingslocatie 1 tevens voor kantoren met baliefunctie en dienstverlening, en voorzover op de plankaart een differentiatievlak (I) is aangegeven tevens voor detailhandel, met uitzondering van volumineuze detailhandel, kantoren met baliefunctie en dienstverlening, en voorzover op de plankaart een differentiatievlak (II) is aangegeven tevens voor kantoren;
- op de verdiepingen: voor woondoeleinden en voorzover op de plankaart een differentiatievlak (II) is aangegeven tevens voor kantoren;
- op de gronden met de aanduiding "●": tevens voor de andere functies overeenkomstig de bij deze voorschriften behorende bijlage 2 "Lijst van andere functies bestemmingsplan Breda-Zuid";
- bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, nutsvoorzieningen, tuinen, erven, verhardingen, groen- en parkeervoorzieningen.

I. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd is in hoofdlijnen beschreven in artikel 4. Ter uitvoering en met inachtneming van die beschrijving wordt de wijze waarop de hiervoor omschreven doeleinden worden nagestreefd als volgt gespecificeerd:

1. Instandhouding en beheer

- a. De ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande bebouwing mag worden gehandhaafd, hersteld en vervangen alsmede -met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart en de bepalingen van het plan- worden veranderd en uitgebreid.
- b. De ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande groenvoorzieningen dienen te worden gehandhaafd.
- c. Beheer en herinrichting van het openbaar gebied (wegverhardingen, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen) vindt plaats respectievelijk is mogelijk met inachtneming van de volgende uitgangspunten:
 - versterking van de verblijfsfunctie;
 - verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving;
 - verbetering van de groenvoorziening;
 - verbetering van de verkeersveiligheid;
- d. Het bestaande gebruik van gronden en bouwwerken mag worden voortgezet.
- e. De bedrijfsvloeroppervlakte per detailhandelsvestiging mag ten hoogste 400 m² bedragen, tenzij vrijstelling volgens het bepaalde in lid V is verleend.
- f. Op het Valkeniersplein zijn maximaal 2 kiosken toegestaan, met een oppervlakte van maximaal 30 m². per kiosk en een bouwhoogte van maximaal 3.;

g. Er wordt gestreefd naar behoud van het voorzieningenniveau.

h. De uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep in het hoofdgebouw is toegestaan, mits geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het woonmilieu en het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten tengevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden; tenzij vrijstelling is verleend volgens het bepaalde in de leden VI en VII is niet toegestaan:

- het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep in een bijgebouw;
- de uitoefening van aan-huis-gebonden ambachtelijke bedrijfsactiviteiten.

i. Niet toegestaan zijn automatenhallen, seks- en pornobedrijven en prostitutiebedrijven, behalve daar waar ze als andere functie zijn aangeduid.

2. Ontwikkeling

Binnen deze bestemming is op een aantal op de plankaart aangegeven locaties verdichting, respectievelijk aanvullende bebouwing mogelijk, waarvoor een directe bouwtitel geldt. Hierna worden de locaties en de bouw-mogelijkheden omschreven.

Locatie 1: Hoek Ginnekenweg - Komeetstraat

- de locatie is bestemd voor maximaal 9 woningen, en aan de Ginnekenweg, gerekend over een bouwdiepte van ten hoogste 15 m., tevens voor gemengde doeleinden;
- situering hoofdbebouwing: binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- goothoogte aan de Komeetstraat: ten hoogste 6 m.;
- goothoogte aan de Ginnekenweg: minimaal 6 m. en maximaal 9 m.;
- bebouwingspercentage: ten hoogste 75;
- het parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden.
- de ontsluiting dient plaats te vinden vanaf de Komeetstraat.

Locatie 2: Hoek Ginnekenweg - Kalishoek

- situering: in de op de plankaart aangegeven bouwgrens;
- goothoogte Kalishoek: ten hoogste 6 m.;
- goothoogte aan **alle** zijden Ginnekenweg/hoek Kalishoek: minimaal 6m. en maximaal 8m.;
- bebouwingspercentage: ten hoogste 75;
- het parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden;
- de ontsluiting dient plaats te vinden vanaf de Kalishoek of Rozenlaan.

Locatie 3: Hoek Viandenlaan - Raadhuisstraat

- situering: in de op de plankaart aangegeven bouwgrens;
- goothoogte: maximaal 6 m.;
- de bouwdiepte van de hoofdbebouwing mag op de begane grond ten hoogste 12 m. bedragen;
- het parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden;
- de ontsluiting dient plaats te vinden op de Viandenlaan.

Locatie 4: Allerheiligenweg 1

- de locatie is bestemd voor de in de aanhef genoemde functies, behalve woondoeleinden;
- situering: binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- goothoogte: maximaal 5 m.;
- bouwhoogte: maximaal 8 m.;
- de ontsluiting dient plaats te vinden vanaf de Van 't Hoffstraat.

II. Bouwvoorschriften

Tenzij in lid I anders is bepaald, gelden met betrekking tot het bouwen naast de algemene bepalingen dat het bebouwingspercentage ten hoogste 60 mag bedragen en dat bebouwing gerealiseerd dient te worden binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken c.q. in danwel achter de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen c.q. in danwel achter de voorgevelrooilijn, de navolgende bepalingen:

1. de goothoogte van hoofdgebouwen: ten hoogste 9 m., eventueel met kap, tenzij op de kaart "Ruimtelijke karakteristiek", danwel op de plankaart anders is aangegeven;
2. de bouwhoogte van hoofdgebouwen, gerekend vanaf 15 meter na de voorgevelrooilijn, mag bedragen maximaal 3 meter;
3. bouwdiepte van de bouwlaag boven de begane grondlaag, gerekend vanaf de voorgevelrooilijn, moet min. 5 m. en mag max. 15 m. bedragen;
4. de oppervlakte van de functies, voorkomend op de "lijst andere functies bestemmingsplan Breda-Zuid" mag, ten opzichte van de op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerpplan bestaande bebouwing met ten hoogste 15% worden uitgebreid;
5. de goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 m. bedragen;
6. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van (licht)masten waarvan de hoogte ten hoogste 8 m. mag bedragen, mag - niet meer dan 3 m. bedragen.

III. Vrijstelling bouwdiepte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid II, sub 2 tot een hoogte van maximaal 4,5 meter.

IV. Vrijstelling met betrekking tot het bebouwingspercentage

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid II, aanhef tot verhoging van het bebouwingspercentage van 60 naar 75;
2. De vrijstelling als bedoeld in lid IV, sub 1 wordt uitsluitend verleend indien de stedenbouwkundige hoofdopzet niet wordt gewijzigd, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing niet onevenredig worden aangetast, de karakteristiek van open, groene ruimtes niet wordt aangetast en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

V. Vrijstelling met betrekking tot uitbreiding bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandelsvestigingen.

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid I,1 sub e onder de navolgende voorwaarde:

- op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd te worden;
- er geen onevenredige hinder ontstaat voor omwonenden;
- er geen verslechtering van betekenis optreedt van de verkeerssituatie van alle verkeer op de Ginnekenweg;
- ingeval sprake is van vestiging van een detailhandelsvestiging groter dan 400 m² bvo op dit perceel de vrijstelling slechts verleend zal worden indien op de locatie Leistraat de detailhandelsactiviteiten ter plekke definitief beëindigd zullen worden;
- de vrijstelling is mogelijk indien dit past binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van de detailhandelsstructuur of na gehouden distributie-pla-nologisch onderzoek.

VI. Vrijstelling met betrekking tot aan-huis-gebonden beroepen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep in een bijgebouw, onder voorwaarde dat:

1. gelet op de ligging, omvang en uitoefening geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het woonmilieu; in dit verband kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen door middel van het bepalen van een maximum aan vloeroppervlak van bijgebouwen, dat voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep wordt gebruikt;
2. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten tengevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeer-voorzieningen, noodzakelijk worden.

VII. Vrijstelling met betrekking tot aan-huis-gebonden ambachtelijke bedrijfsactiviteiten.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor de uitoefening van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten in het hoofdgebouw en/of bijgebouw, onder de voorwaarden dat:

1. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
2. gelet op de ligging, omvang en uitoefening geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het woonmilieu; in dit verband kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen door middel van het bepalen van een maximum aan het vloeroppervlak, dat voor de uitoefening van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt;
3. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten tengevolge waarvan extra verkeersmaatregelen waaronder extra parkeer-voorzieningen, noodzakelijk worden.

VIII. Nadere eisen

Ter uitvoering van en met inachtneming van het in artikel 4 en artikel 5 in de doeleindenomschrijving en in de leden I en II bepaalde zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de situering en afmetingen van verhardingen en groenvoorzieningen;
2. de situering, onderlinge afstanden, afmetingen en hoofdvorm van hoofdgebouwen en bijgebouwen;
3. de situering van dienstwoningen;
4. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

indien zulks noodzakelijk is:

5. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
6. ter voorkoming van strijdigheid met de beschrijving in hoofdlijnen en de nadere specificaties daarvan;
7. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
8. ter bevordering van verkeers-, sociale- en brandveiligheid;
9. ter voldoening aan het gestelde in de Wet geluidhinder.

IX. Procedure

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid V is het bepaalde in artikel 22 van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 6 WOONGEBIED W

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- ter plekke van de aanduiding "●" tevens voor de andere functies overeenkomstig de bij deze voorschriften behorende bijlage 2 "Lijst van andere functies bestemmingsplan Breda-Zuid";
- ter plekke van de aanduiding "s" tevens voor scouting;
- ter plekke van de ontwikkelingslocatie 5 tevens voor praktijkruimten;
- ter plekke van de ontwikkelingslocatie 12 tevens voor natuurontwikkeling;
- ter plekke van de ontwikkelingslocatie 22 voor kantoordoeleinden en dienstverlening;

met de daarbij behorende gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, garageboxen, alsmede in dit gebied passende voorzieningen, zoals woonstraten, voet- en fietspaden, groen-, parkeer-, en recreatieve voorzieningen.

I. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd is in hoofdlijnen beschreven in artikel 4. Ter uitvoering en met inachtneming van die beschrijving wordt de wijze waarop de hiervoor omschreven doeleinden worden nagestreefd als volgt gespecificeerd:

1. Instandhouding en beheer.

a. De ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande bebouwing mag worden gehandhaafd, hersteld en vervangen, alsmede -met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart en de bepalingen van het plan- worden veranderd en uitgebreid.

b. De verkaveling voor wat betreft de bestaande woningen en het stratenpatroon, zoals die op de plankaart zijn ingetekend, wordt gehandhaafd;

c. De ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande groenvoorzieningen dienen te worden gehandhaafd.

d. Beheer en herinrichting van het openbaar gebied (wegverhardingen, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen) vindt plaats respectievelijk is mogelijk met inachtneming van de volgende uitgangspunten:

1. versterking van de verblijfsfunctie;
2. verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving;
3. verbetering van de groenvoorziening;
4. verbetering van de verkeersveiligheid.

e. De uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep in het hoofdgebouw is toegestaan, mits geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het woonmilieu en het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten tengevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden; tenzij vrijstelling is verleend volgens het bepaalde in de leden V en VI is niet toegestaan:

- het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep in een bijgebouw;
- de uitoefening van aan-huis-gebonden ambachtelijke bedrijfsactiviteiten.

2. Ontwikkelingen.

Binnen deze bestemming Woongebied W is op een aantal op de plankaart aangegeven locaties, waarvoor een directe bouwtitel geldt, verdichting met woningbouw, respectievelijk aanvullende woningbouw mogelijk. Hier-na worden de locaties en de bouwmogelijkheden omschreven;

Locatie 1: Leistraat (Primarkt)

- de locatie is bestemd voor ten hoogste 8 woningen aan de Leistraat en 2 aan de Baronielaan.
- goothoogte Leistraat: ten hoogste 6 m.;
- goothoogte Baronielaan: minimaal 9 m. en maximaal 12 m.

Locatie 2: Saksen Weimarlaan

- de locatie is bestemd voor ten hoogste 10 woningen;
- situering: in de op de plankaart aangegeven bouwgrens;
- bouwhoogte: ten hoogste 12 m.
- goothoogte aan de zijde Saksen Weimarlaan: minimaal 6 m. en maximaal 9 m.;
- de bouwdiepte mag bedragen maximaal 15 m.
- het parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden;
- de ontsluiting vindt plaats vanaf het Saksen Weimarplein.

Locatie 3: Zonnebloemstraat-zuid

- de locatie is bestemd voor ten hoogste 30 ééngezinshuizen;
- situering: in of achter de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen;
- goothoogte maximaal 6 m., met uitzondering van de huizen aan de Minister Nelissenstraat, welke ten hoogste 9 m. mogen bedragen;
- de ontsluiting dient voor alle verkeer, met uitzondering van langzaam verkeer dat ook via de Minister Nelissenstraat mag uitwijken, plaats te vinden vanaf de Zonnebloemstraat;
- er dient min. 200 m² speelplek te worden gerealiseerd;
- het parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Locatie 4: Zonnebloemstraat-noord

- de locatie is bestemd voor ten hoogste 10 ééngezinshuizen;
- situering: in de op de plankaart aangegeven bouwgrens;
- goothoogte: ten hoogste 6 m.;
- gestreeft wordt naar het opnemen van een langzaamverkeers-route tussen de Ranonkelstraat en de Zonnebloemstraat;
- het parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Locatie 5: Olympiastraat

- de locatie is bestemd voor ten hoogste 6 woningen, en op de begane grond eventueel voor praktijkruimten;
- situering: in de op de plankaart aangegeven bouwgrens.
- bouwhoogte: maximaal 9 m.
- de praktijkruimten zijn bestemd voor (para)-medische doeleinden
- de ontsluiting dient plaats te vinden vanaf de Olympiastraat.

Locatie 6: Tennisstraat

- de locatie is bestemd voor:
ten hoogste 4 woningen aan de Tennisstraat en maximaal 3 woningen op het binnenterrein, alsmede een inrit naar het achterterrein;
- situering: in of achter de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen;
- bouwhoogte binnenterrein: ten hoogste 3 meter met een incidentele verhoging tot ten hoogste 4 meter voorzover dit is gelegen op tenminste 3 meter uit de aangrenzende perceelsgrenzen;
- parkeren dient plaats te vinden op het eigen terrein;
- de ontsluiting vindt plaats vanaf de Tennisstraat en eventueel de Paul Windhausenweg.

Locatie 7: Smutsstraat

- de locatie is bestemd voor ten hoogste 2 ééngezinswoningen;
- situering: in de op de plankaart aangegeven bouwgrens;
- goothoogte: maximaal 6 m.
- het parkeren dient gerealiseerd te worden op eigen terrein;

Locatie 8: Poolseweg - Molenleystraat

- de locatie is bestemd voor ten hoogste 2 ééngezinswoningen;
- situering: binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- goothoogte: maximaal 6 m.;
- de ontsluiting dient plaats te vinden op de Molenleystraat;
- parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Locatie 9: Ploegstraat (achter nr. 62-96)

- de locatie is bestemd voor ten hoogste 10 eengezinswoningen;
- bouwhoogte: maximaal 3,5 meter;
- parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.
- de ontsluiting vindt plaats op de Ploegstraat.

Locatie 10: Prins Hendrikstraat

- de locatie kan pas ontwikkeld worden als de kantoorbebouwing verdwijnt;
- de locatie is bestemd voor wonen;
- situering: binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- goothoogte: maximaal 9 meter;
- de ontsluiting voor het autoverkeer dient plaats te vinden vanaf de Prins Hendrikstraat via de bestaande inrit;
- het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- de locatie van de kantoorbebouwing dient te worden ingericht als tuin.

Locatie 11: Schonbergstraat

- de locatie is bestemd voor 1 vrijstaande woning;
- situering: in danwel achter de op de plankaart aangegeven bouwgrens;
- goothoogte: ten hoogste 3,5 m.;
- de ontsluiting dient plaats te vinden vanaf de Baronielaan.

Locatie 12: Overakkerstraat

- de locatie is bestemd voor:
 - de zone langs de Bavelse Ley voor natuurontwikkeling, bebouwing niet toegestaan;
 - de zone langs de Overakkerstraat: maximaal 7 vrijstaande woningen (met inbegrip van de bestaande woningen);
 - het binnenterrein: maximaal 10 eengezinswoningen;
- de locatie dient als één integraal project ontwikkeld te worden;
- situering: binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak danwel in of achter de op de plankaart aangegeven bouwgrens;
- gothoogte binnen de zone Overakkerstraat: maximaal 4 meter; bouwhoogte op het achterterrein: maximaal 9 meter.
- op het binnenterrein dient een minimaal 10 meter brede strook aan de achterzijden Overakkerstraat, Bavelse laan totaan de ecologische zone te worden ingeplant met opgaande beplanting;
- de ontsluiting dient plaats te vinden vanaf de Overakkerstraat;
- parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.

Locatie 13: Raadhuisstraat (achterterrein)

- de locatie is bestemd voor ten hoogste 8 woningen;
- bouwhoogte: ten hoogste 6 meter;
- de ontsluiting voor autoverkeer dient plaats te vinden vanaf de Raadhuisstraat;
- de bestaande bomen op de rand van het terrein dienen behouden te blijven;
- het parkeren dient gerealiseerd te worden op eigen terrein;
- bij ontwikkeling van deze locatie dient zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met het parkeren en de bereikbaarheid van de aangrenzende percelen.

Locatie 14: Bavelse laan

- de locatie is bestemd voor:
 - maximaal 7 aaneengesloten ééngezinswoningen aan de Bavelse laan;
 - maximaal 2 vrijstaande woningen aan de Jacq. de Grezlaan;
 - maximaal 5 ééngezinswoningen aan de kant van het Laurens park;
- gothoogte: maximaal 6 m.;
- het parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Locatie 15: Valentijnlaan

- de locatie is bestemd voor 1 vrijstaande woning;
- situering: in danwel achter de op de plankaart aangegeven bouwgrens;
- gothoogte: maximaal 3,5 m.;
- de ontsluiting dient plaats te vinden op de Valentijnlaan;
- het parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Locatie 16: Bieberglaan

- de locatie is bestemd voor 1 vrijstaande woning;
- situering: in de op de plankaart aangegeven bouwgrens;
- gothoogte: maximaal 4 m.;
- het parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Locatie 17: Zandberg-West (binnenterrein Leistraat-Zandbergweg)

- de locatie is bestemd voor nevenfuncties van wonen met minimaal 15 parkeerplaatsen, garages en speelvoorzieningen en voor het overige voor maximaal 4 woningen;
- goothoogte: maximaal 3 meter.
- de bestaande ontsluiting dient te worden gehandhaafd.

Locatie 18: Viveslaan

- de locatie is bestemd voor maximaal 5 eengezinswoningen;
- bouwhoogte, indien gebouwd wordt op het binnenterrein: maximaal 3 meter;
- goothoogte, indien gebouwd wordt aan de Viveslaan en/of Valkenierslaan: maximaal 6 meter;
- de bouwdiepte bedraagt maximaal 25 m.;
- de ontsluiting dient plaats te vinden op de Viveslaan en de Valkenierslaan;
- parkeren binnenterrein dient plaats te vinden op eigen terrein;

Locatie 19: Ginnekenweg 240-242

- de locatie is bestemd voor maximaal 3 woningen;
- situering: in of achter de op de plankaart aangegeven bouwgrens;
- goothoogte: maximaal 3 meter;
- de ontsluiting dient plaats te vinden vanaf de Schuifhil;
- de woningen dienen georiënteerd te worden op de Schuifhil;
- parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.

Locatie 20: Ginnekenweg 284 (terrein Verlegh)

- de locatie is bestemd voor maximaal 25 ééngezinswoningen;
- bouwhoogte: conform de aanduidingen op de plankaart;
- een gesloten erfafscheiding van minimaal 2,5 meter dient te worden gerealiseerd aan de achterperceelsgrenzen;
- de ontsluiting voor autoverkeer vindt plaats vanaf de Ginnekenweg;
- een voetgangersverbinding aan de westzijde van het terrein naar de aangrenzende buurt dient gerealiseerd te worden;
- parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein;
- voor aangrenzende functies dient de bestaande parkeergelegenheid behouden te blijven.

Locatie 21: Bieberglaan (voormalig tuincentrum)

- de locatie is bestemd voor maximaal 3 vrijstaande woningen (met inbegrip van de reeds aanwezige woning);
- situering: in of achter de op de plankaart aangegeven bouwgrens;
- goothoogte: maximaal 6 m.;
- de ontsluiting dient plaats te vinden vanaf de Bieberglaan;
- parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.

Locatie 22: Hoek Baronielaan - Johan Willem Frisolaan

- de locatie is bestemd voor kantoordoeleinden, dienstverlening en/of behoud van de bestaande woning;
- situering: binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- de bouwhoogte bedraagt maximaal 12 m. met een verbijzondering waarvan de bouwhoogte mag bedragen max. 15 m. De verbijzondering mag maximaal 30 m² van het bebouwd oppervlak bedragen;
- de bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen ten hoogste 750 m²;
- de locatie mag ontwikkeld worden in combinatie met het hoekpand;
- het gebouw dient georiënteerd te worden op de Baronielaan en de Johan Willem Frisolaan (zuidelijke rondweg);
- het achterterrein dient geheel als tuin te worden ingericht.

Locatie 23: Olympiastraat

- de locatie is bestemd voor 1 vrijstaande woning;
- situering: binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- bouwhoogte: maximaal 3,5 meter;
- ontsluiting vindt plaats op de Olympiastraat;
- het parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Locatie 24: Teychinélaan

- de locatie is bestemd voor maximaal 2 woningen.
- situering: in de op de plankaart aangegeven bouwgrens.

II. Bouwvoorschriften

Tenzij in lid I anders is bepaald gelden met betrekking tot het bouwen, naast de algemene bepalingen dat het bebouwingspercentage ten hoogste 50 mag bedragen, en dat behoudens het hierna gestelde in danwel achter de voorgevelrooilijn, c.q. binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken c.q. en in danwel achter de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen moet worden gebouwd, de volgende bijzondere bepalingen:

1. ten aanzien van woningen:

- a. de goothoogte maximaal 6 m. eventueel met kap, tenzij op de kaart "Ruimtelijke karakteristiek" anders is aangegeven, danwel conform de aanduidingen op de plankaart;
- b. uitbreiding van de bestaande bouwdiepte voor de begane grond tot een diepte van maximaal 12 m.;
- c. uitbreiding van de bestaande bouwdiepte voor de begane grond tot een diepte van 15 m. voor zover de woningen gelegen zijn binnen de begrenzing van de kaart "Ruimtelijke karakteristiek".
- d. voor vrijstaande en half-vrijstaande woningen wordt uitgegaan van de bestaande hoofdbebouwing.
- e. uitsluitend ten behoeve van geringe uitbreidingen, zoals erkers en balkons, mag de voorgevelrooilijn worden overschreden met ten hoogste 1 m., over een breedte van ten hoogste de gevelbreedte minus 2 m.;

2. ten aanzien van scouting: de oppervlakte van de ten tijde van tervisielegging aanwezige bebouwing mag vergroot worden met ten hoogste 25 %;
3. ten aanzien van functies, voorkomend op de "lijst van andere functies bestemmingsplan Breda-Zuid" mag de oppervlakte ten opzichte van de op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerpplan bestaande bebouwing met ten hoogste 15% worden uitgebreid;
4. ten aanzien van bijgebouwen:
 - a. de situering: in danwel achter de voorgevelrooilijn en vrijstaand danwel tegen een achtergevel of zijgevel;
 - b. het gezamenlijk oppervlak van de bijgebouwen: ten hoogste 50 m²;
 - c. goothoogte: ten hoogste 3 m.;
5. ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 - a. de hoogte: ten hoogste 2 m., behoudens pergola's en carports ten hoogste 3 m., erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m., en (licht)masten en bebording ten hoogste 8 m.
6. ten aanzien van garageboxen:
 - a. de hoogte: ten hoogste 3 m.;
7. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:
 - a. van het bepaalde in lid 1 sub a tot ten hoogste 9 m.;
 - b. van het bepaalde in lid 1 sub b tot ten hoogste 15 m.;
 - c. van het bepaalde in lid 1 sub b voor het uitbreiden van de woning met een verdieping op de toegestane uitbreiding van de begane grondlaag tot een maximale diepte van 12 meter;
 - d. van het bepaalde in lid 1 sub c tot een maximale bouwdiepte van 20 m.;
 - e. van het bepaalde in lid 1 sub d voor het vergroten van de hoofdbebouwing tot een maximum van 300 m², mits het totale bebouwde oppervlak niet meer is dan 25% van het perceel en de afstand tot de perceelgrens tenminste 4 m. bedraagt.
 - f. van het bepaalde in lid 4 sub a tot het bouwen vóór de voorgevelrooilijn;
 - g. van het bepaalde in lid 5 sub a tot ten hoogste 2 m¹ ten behoeve van erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn;

III. Vrijstelling met betrekking tot bebouwingspercentage en oppervlakte bijgebouwen

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid II voor:
 - a. verhoging van het bebouwingspercentage van 50% naar 60%;
 - b. vergroting van het maximum oppervlak van bijgebouwen van 50 tot 60 m².
 - c. vergroting van het maximum oppervlak van bijgebouwen bij vrijstaande en half-vrijstaande woningen tot 100 m², mits de totale bebouwde oppervlakte niet groter is dan 25% van het bouwperceel.
2. De vrijstelling wordt uitsluitend verleend indien de stedenbouwkundige hoofddopzet niet wordt gewijzigd en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

IV. Nadere eisen

Ter uitvoering van en met inachtneming van het in artikel 4 en artikel 6 in de doeleindenomschrijving in de leden I en II bepaalde, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de situering en afmetingen van verhardingen, groen- en speelvoorzieningen;
2. de situering, onderlinge afstanden, afmetingen en hoofdvorm van hoofdgebouwen en bijgebouwen;
3. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

indien zulks noodzakelijk is:

4. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
5. ter voorkoming van strijdigheid met de beschrijving in hoofdlijnen en de nadere specificaties daarvan;
6. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
7. ter bevordering van verkeers-, sociale- en brandveiligheid;
8. ter voldoening aan het gestelde in de Wet geluidhinder.

V. Vrijstelling met betrekking tot aan-huis-gebonden beroepen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in een bijgebouw, onder voorwaarde dat:

1. gelet op de ligging, omvang en uitoefening geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het woonmilieu; in dit verband kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen door middel van het bepalen van een maximum aan vloeroppervlak van bijgebouwen, dat voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep wordt gebruikt;
2. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten tengevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.

VI. Vrijstelling met betrekking tot aan-huis-gebonden ambachtelijke bedrijfsactiviteiten.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor de uitoefening van aan-huis-gebonden ambachtelijke bedrijfsactiviteiten in het hoofdgebouw en/of bijgebouwen, onder de voorwaarden dat:

1. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
2. gelet op de ligging, omvang en uitoefening geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het woonmilieu; in dit verband kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen door middel van het bepalen van een maximum aan het vloeroppervlak, dat voor de uitoefening van aan-huis-gebonden ambachtelijke bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt;

3. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten tengevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.

ARTIKEL 7 BIJZONDERE DOELEINDEN BD

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke-, religieuze-, (para)medische-, sociale-, onderwijs-, culturele en nutsdoeleinden en sportdoeleinden zoals sport- en dansscholen, fitnesscentra, voorzover op de plankaart een differentiatievlak (I) is aangegeven tevens voor wonen, en op de gronden met de aanduiding "●" tevens voor de andere functies overeenkomstig de bij deze voorschriften behorende bijlage 2 "Lijst van andere functies bestemmingsplan Breda-Zuid", met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, nutsvoorzieningen, tuinen, erven, verhardingen, groen-, parkeer- en additionele voorzieningen.

I. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd is in hoofdlijnen beschreven in artikel 4, ter uitvoering en met inachtneming van die beschrijving wordt de wijze waarop de hiervoor omschreven doeleinden worden nagestreefd als volgt gespecificeerd:

1. Instandhouding en beheer

- a. De ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande bebouwing mag worden gehandhaafd, hersteld en vervangen alsmede - met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart en de bepalingen van het plan - worden veranderd en uitgebreid;
- b. Het bestaande gebruik van gronden en bouwwerken mag worden voortgezet; tevens is vervangende en aanvullende nieuwbouw voor de toegestane doeleinden mogelijk;
- c. De vervanging van functies door sportdoeleinden, sport- en dansscholen fitnesscentra is alleen toegestaan als op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd kan worden.
- d. De ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande groenvoorzieningen dienen te worden gehandhaafd;
- e. Voorzover binnen de bestemming onderwijsdoeleinden is begrepen de locatie Baronielaan 228, dient de parkeergelegenheid en de bebouwing zodanig gesitueerd te worden dat het groene karakter en het zicht op de villa zoveel als mogelijk gehandhaafd blijft;
- f. De uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep in het hoofdgebouw is toegestaan, mits geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het woonmilieu en het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten tengevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden; tenzij vrijstelling is verleend volgens het bepaalde in de leden V en VI is niet toegestaan:
 - het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep in een bijgebouw;
 - de uitoefening van aan-huis-gebonden ambachtelijke bedrijfsactiviteiten.

2. Ontwikkelingen.

Binnen de bestemming "Bijzondere Doeleinden BD" is op een aantal op de plankaart aangegeven locaties verdichting, respectievelijk aanvullende bebouwing mogelijk; hierna worden de locaties, waarvoor een directe bouwtitel geldt, en de bouwmogelijkheden omschreven:

Locatie 1: Hoek Steynlaan - Poolseweg

- de locatie is bestemd voor bijzondere doeleinden en/of maximaal 2 eengezinswoningen;
- situering: binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- goothoogte; ten hoogste 3,5 m.;
- de ontsluiting dient plaats te vinden vanaf de Steynlaan;
- het parkeren dient gerealiseerd te worden op eigen terrein;
- de bestaande beplanting aan de zuidzijde (voormalige Ley) dient zoveel mogelijk te worden gehandhaafd.

Locatie 2: Groene Woud - Viveslaan

- de locatie is bestemd voor ten hoogste 30 eengezinswoningen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak hoek Groene Woud/Viveslaan, en voor één woongebouw binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak Groene Woud/Delbergen;
- situering: binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- goothoogte: binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak Groene Woud/Viveslaan: ten hoogste 6 m.;
- bouwhoogte: binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak Groene Woud/Delbergen: ten hoogste 9 m.
- de bestaande bomen dienen zoveel mogelijk gehandhaafd te worden.
- het parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Locatie 3: Viandenlaan-Oost

- bouwhoogte Dillenburgstraat/Viandenlaan, binnen de op de plankaart aangegeven bouwhoogtescheidingslijn: ten hoogste 9 m.;
- goothoogte Dillenburgstraat aansluitend aan bestaande woning: maximaal 6 meter;
- goothoogte: binnenterrein: ten hoogste 4 m., eventueel met kap;
- situering: in of achter de op de plankaart aangegeven bouwgrens;
- de bestaande bomenrij op het binnenterrein dient te worden gehandhaafd;
- uitgangspunt is het behoud van de 2 bomen aan de Dillenburgstraat;
- de ontsluiting dient plaats te vinden vanaf de Viandenlaan;
- het parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Locatie 4: Viandenlaan-West

- bouwhoogte: maximaal 9 m., met dien verstande dat op het middendeelte, binnen de op de plankaart aangegeven bouwhoogtescheidingslijn, maximaal 12 m. is toegestaan;

- goothoogte binnenterrein: maximaal 4 m., eventueel met kap;
- situering: in of achter de op de plankaart aangegeven bouwgrens;
- de bestaande boomgroep op het achterterrein dient te worden gehandhaafd;
- rond de bestaande boomgroep dient een speelvoorziening te worden gerealiseerd;
- de bebouwing dient georiënteerd te zijn op het Schoolakkerplein;
- de onsluiting dient plaats te vinden vanaf de Viandenlaan.

II. Bouwvoorschriften

Tenzij in lid I anders is bepaald, gelden met betrekking tot het bouwen, naast de algemene bepalingen dat het bebouwingspercentage ten hoogste 50 mag bedragen danwel een percentage conform de aanduiding op de plankaart en dat de bebouwing gerealiseerd dient te worden binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken c.q. in danwel achter de aangegeven bouwgrenzen, de volgende bijzondere bepalingen:

1. De hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de aanduiding op de plankaart danwel conform de aanduiding op de kaart "Ruimtelijke karakteristiek".
2. ten aanzien van functies, voorkomend op de "lijst van andere functies bestemmingsplan Breda-Zuid" mag de oppervlakte ten opzichte van de op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerpplan bestaande bebouwing met ten hoogste 15% worden uitgebreid;
3. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m. bedragen, behoudens (licht)masten waarvan de hoogte maximaal 8 m. mag bedragen.

III. Vrijstelling met betrekking tot bebouwingspercentage

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid II tot verhoging van het bebouwingspercentage van 50 tot 70.
2. De vrijstelling wordt uitsluitend verleend indien de stedenbouwkundige hoofdpziet niet wordt gewijzigd en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

IV. Nadere eisen

Ter uitvoering van en met inachtneming van het in artikel 4 en artikel 7 in de doeleindenomschrijving en met inachtneming van het bepaalde in de leden I en II, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de situering en afmetingen van verhardingen, groen- en speelvoorzieningen;
2. de situering, onderlinge afstanden, afmetingen en hoofdvorm van hoofd- en bijgebouwen;
3. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
4. de situering en het aantal dienstwoningen;
5. de verkaveling;

indien zulks noodzakelijk is:

6. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
7. ter voorkoming van strijdigheid met de beschrijving in hoofdlijnen en de nadere specificaties daarvan;
8. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
9. ter bevordering van verkeers-, sociale en brandveiligheid;
10. ter voldoening aan het gestelde in de Wet geluidhinder.

V. Vrijstelling met betrekking tot aan-huis-gebonden beroepen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep in een bijgebouw, onder voorwaarde dat:

1. gelet op de ligging, omvang en uitoefening geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het woonmilieu; in dit verband kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen door middel van het bepalen van een maximum aan vloeroppervlak van bijgebouwen, dat voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep wordt gebruikt;
2. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten tengevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.

VI. Vrijstelling met betrekking tot aan-huis-gebonden ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor de uitoefening van aan-huis-gebonden ambachtelijke bedrijfsactiviteiten in het hoofdgebouw en/of bijgebouw, onder de voorwaarden dat:

1. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
2. gelet op de ligging, omvang en uitoefening geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het woonmilieu; in dit verband kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen door middel van het bepalen van een maximum aan het vloeroppervlak, dat voor de uitoefening van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten worden gebruikt;
3. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten tengevolge waarvan extra verkeersmaatregelen waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.

VII. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming "Bijzondere Doeleinden BD" binnen de op de plankaart aangegeven begrenzing te wijzigen in de bestemming "Woongebied W", met inachtneming van het navolgende:

a. Locatie Baronielaan/Heilig Hartkerk

- de bebouwing aan de zijde Baronielaan dient plaats te vinden in de bestaande voorgevelrooilijn;
- de bebouwing mag, vanaf de voorgevel, gerealiseerd worden over een

- diepte van maximaal 15 m.;
- bouwhoogte langs de Baronielaan: minimaal 10 m. en maximaal 13 m.,

met dien verstande dat over een breedte van 50% van de te realiseren bebouwing een hoogte van maximaal 19 m. is toegestaan;

- bouwhoogte achterterrein: maximaal 10 m.;
- bebouwingspercentage: ten hoogste 50;
- de ontsluiting dient plaats te vinden vanaf de Baronielaan.

b. Locatie Baronielaan 228/Huize Trianon

- Huize Trianon dient behouden te blijven;
- het bebouwingspercentage is maximaal 25%;
- de bouwhoogte is maximaal 9 meter.

VIII. Procedure

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid VII is het bepaalde van artikel 22 van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 8 BEGRAAFPLAATS BG

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd als begraafplaats alsmede additionele voorzieningen, zoals een kapel.

I. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd is in hoofdlijnen beschreven in artikel 4.

II. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, gelden de navolgende bepalingen:

1. de oppervlakte bebouwing mag per bestemmingsvlak maximaal 200 m² bedragen;
2. de goothoogte van de gebouwen mag ten hoogste 5 m. bedragen;
3. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m. bedragen, met uitzondering van verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte ten hoogste 8 m. mag bedragen.

ARTIKEL 9 BEDRIJFSDOELEINDEN B

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven c.q. inrichtingen, welke voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage bij deze voorschriften opgenomen Staat van Bedrijven en Inrichtingen, alsmede voor bedrijven c.q. inrichtingen welke niet voorkomen in deze staat maar gehoord de Inspecteur van de Volksgezondheid en Milieuhygiëne naar de aard gelijk te stellen zijn met de bedrijven c.q. inrichtingen als bedoeld in de categorieën 1 en 2 en welke blijkens de daarbij behorende toelichting niet zijn uitgezonderd;
- b. bedrijfswoningen voorzover voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarden zoals gesteld in de Wet geluidhinder;
- c. op de gronden met de aanduiding * tevens voor verkooppunt motorbrandstoffen;
- d. op de gronden met de aanduiding "●" tevens voor de andere functies overeenkomstig de bij deze voorschriften behorende bijlage 2 "Lijst van andere functies bestemmingsplan Breda-Zuid",
- e. bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen, wegen, verhardingen, groen- en parkeervoorzieningen, lawaaiwerende voorzieningen en andere additionele voorzieningen, waaronder begrepen energievoorzieningen.

I. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd is in hoofdlijnen beschreven in artikel 4; ter uitvoering en met inachtneming van die beschrijving wordt de wijze waarop de hiervoor omschreven doeleinden worden nagestreefd als volgt gespecificeerd:

1. De ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande bebouwing mag worden gehandhaafd, hersteld en vervangen alsmede - met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart en de bepalingen van het plan - worden veranderd en uitgebreid;
2. Het stratenpatroon, voor zover op de plankaart ingetekend, wordt gehandhaafd;
3. a de vestiging van bedrijven c.q. inrichtingen als bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder, jo. artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit Wet Milieubeheer, zoals die luiden op het tijdstip van tervisielegging van het bestemmingsplan, alsmede afvalverwerkende bedrijven c.q. inrichtingen is niet toegestaan;
4. Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit van de locaties dient buitenopslag van goederen zoveel mogelijk te worden beperkt.
5. Met inachtneming van hetgeen in de doeleindenomschrijving sub b. is bepaald is per bedrijf c.q. inrichting de bouw van één dienstwoning toegestaan.

II. Bouwvoorschriften

Op de als zodanig aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met inachtneming van de volgende eisen:

1. situering: binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken, danwel in of achter de op de plankaart aangegeven bestemmingsgrenzen;
2. de hoogte van gebouwen: conform de aanduidingen op de plankaart;
3. bebouwingspercentage: ten hoogste 50;

4. ten aanzien van functies, voorkomend op de "lijst van andere functies bestemmingsplan Breda-Zuid" mag de oppervlakte ten opzichte van de op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerpplan bestaande bebouwing met ten hoogste 15% worden uitgebreid;
5. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m. bedragen met uitzondering van terreinafscheidingen welke ten hoogste 2 m. mogen bedragen;
6. voor de in de doeleindenomschrijving bedoelde bedrijfswoningen mag per bedrijf 1 bedrijfswoning worden opgericht danwel instandgehouden ingeval van een minimale perceelsgrootte van 750 m²;
7. de in de doeleindenomschrijving bedoelde bedrijfswoningen kunnen zowel vrijstaand als aangebouwd, c.q. in de hoofdbouwmassa opgenomen, gebouwd worden.
8. afstand tot de zijdelingse perceelgrens: tenminste 2,50 m.

III. Vrijstellingen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

1. de doeleindenomschrijving voor bedrijven c.q. inrichtingen welke voorkomen in categorie 3 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijven en Inrichtingen, alsmede bedrijven c.q. inrichtingen welke niet in deze lijst worden genoemd, maar gehoord de Inspecteur van Volksgezondheid en Milieuhygiëne naar aard gelijk te stellen zijn met bedrijven c.q. inrichtingen als bedoeld in categorie 3.
De vrijstelling zal slechts worden verleend nadat vooraf schriftelijk advies is ingewonnen van de Inspecteur van de Volksgezondheid en Milieuhygiëne.
Indien het advies strekt tot weigering wordt een vrijstelling slechts verleend nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen;
2. lid II sub 3 tot ten hoogste 70, mits hierdoor belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
3. lid II sub 7 tot in de perceelgrens.

90 Voor bestaande categorie-3 bedrijven c.q. inrichtingen welke voorkomen in de als bijlage bij het plan opgenomen Staat van Bedrijven en Inrichtingen, ongeacht of deze qua invloed op de woonomgeving gelijk te stellen zijn met categorie 1 en/of 2 bedrijven c.q. inrichtingen, wordt geacht vrijstelling te zijn verleend.

IV. Nadere eisen

Ter uitvoering van en met inachtneming van het in artikel 4 en artikel 9 in de doeleindenomschrijving en met inachtneming van het bepaalde in de leden I en II, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de situering en afmetingen van verhardingen en groenvoorzieningen;
2. de situering, onderlinge afstanden, afmetingen en hoofdvorm van hoofdgebouwen en bijgebouwen;
3. de situering van dienstwoningen;
4. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

indien zulks noodzakelijk is:

4. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
5. ter voorkoming van strijdigheid met de beschrijving in hoofdlijnen en de nadere specificaties daarvan;
6. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
7. ter bevordering van verkeers-, sociale en brandveiligheid;
8. ter voldoening aan het gestelde in de Wet geluidhinder.

V. Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" binnen de als zodanig op de plankaart aangegeven begrenzing voorzover dit betreft de locatie Boeimeersingel, geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming "Woongebied W".
Het bepaalde in artikel 6 is voor de locatie Boeimeersingel van overeenkomstige toepassing onder de navolgende voorwaarden:
 - bouwhoogte: maximaal 12 m,;
 - het gebied moet worden ontsloten via de J. Nieuwenhuysenstraat
2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" binnen de als zodanig op de plankaart aangegeven begrenzen voorzover dit betreft de locatie Eggestraat te wijzigen in de bestemming "Bijzondere Doeleinden BD (I)" overeenkomstig het bepaalde in artikel 7, onder toevoeging van de functies "recreatie", "kleine bedrijven" en "zakelijke dienstverlening" en onder de navolgende randvoorwaarden:
 - een planontwikkeling gericht op een woonbuurt in combinatie met extra groenvoorzieningen voor de buurt en gemengd met andere functies;
 - een omvang van de andere bestemmingen dan wonen of groenvoorzieningen van niet meer dan $\pm 30\%$ en niet minder dan $\pm 15\%$ van de uit te geven gronden.
 - een omvang van de uit te geven gronden voor wonen, bijzondere doeleinden, sport & recreatie-gebouwen, kleine bedrijven, zakelijke dienstverlening en bijbehorend parkeren van niet meer dan 55% en structuurversterkende groenvoorzieningen tenminste 15%;
 - een aantal woningen van maximaal 150;
 - woningtypes, die zijn afgestemd op de behoefte van de aangrenzende buurten;
 - zakelijke dienstverlening ten hoogste 1000 m² bvo alsmede het oude hoofdkantoor aan de Gen. Maczekstraat, waarvan behoud uitgangspunt is;
 - een bouwhoogte van de gebouwen, welke voor $\pm 90\%$ niet meer bedraagt dan maximaal 10 m. en incidenteel maximaal 20 m.;
 - de geluidhinder op de woningen mag niet meer bedragen dan 55dB (A).

VI. Procedure

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheden als bedoeld in lid III, sub 1 alsmede de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid V, is het bepaalde in artikel 22 van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 10 TUINDERSBEDRIJF T

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor zowel vollegronds- als glastuinbouwbedrijven, detailhandel in brancchegerichte artikelen, bedrijfswoningen, bijgebouw, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, groenverhardingen, groenvoorzieningen en andere additionele voorzieningen.

I. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd is in hoofdlijnen beschreven in artikel 4;

- a. De ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande bebouwing mag worden gehandhaafd, hersteld en vervangen alsmede - met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart en de bepalingen van het plan - worden veranderd en uitgebreid;
- b. Het bestaande gebruik van gronden en bouwwerken mag worden voortgezet.

II. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, ten dienste van de bestemming met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
2. de goothoogte van gebouwen mag ten hoogste 4 m. bedragen.
3. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak niet meer dan 3 m. bedragen;
4. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak niet meer dan 2 m. bedragen;
5. per bedrijf mag 1 bedrijfswoning worden opgericht danwel in standgehouden.
6. de in de doeleindenomschrijving bedoelde bedrijfswoning kan zowel vrijstaand als aangebouwd c.q. in de hoofdbouwmassa opgenomen gebouwd worden.

III. Nadere eisen

Ter uitvoering van en met inachtneming van het in artikel 4 en artikel 16 in de doeleindenomschrijving en in de leden I en II bepaalde zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de situering en afmetingen van verhardingen en groenvoorzieningen;
 2. de situering, onderlinge afstanden, afmetingen en hoofdvorm van hoofd- en bijgebouwen;
 3. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
- indien zulks noodzakelijk is:

4. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;

5. ter voorkoming van strijdigheid met de beschrijving in hoofdlijnen en de nadere specificaties daarvan;

6.ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

7. ter bevordering van de verkeers-, sociale en brandveiligheid;

ARTIKEL 11 AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPPELIJKE en/of CULTUURHISTORISCHE WAARDE, A (LC)

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, agrarische bedrijfsuitoefening, langzaamverkeersroutes alsmede gericht op behoud van natuurlijke, landschappelijke en ecologische waarden.

I. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd is in hoofdlijnen beschreven in artikel 4. Uitvoering van dit beleid geschiedt door het stelsel van gebruiksbepalingen en aanlegvergunningen.

II. Bouwvoorschriften

Op de als zodanig aangewezen gronden mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, mits de hoogte niet meer dan 2 m. bedraagt.

III. Gebruiksregeling

Onder het verboden gebruik van de grond als bedoeld in artikel 21 wordt, naast het aldaar bepaalde in ieder geval begrepen het gebruik van de grond:

1. volkstuinen;
2. voor reclaimedoeleinden;
3. als terrein voor wedstrijd sport en beproeven van motorvoertuigen, motor- en fietscross of modelvliegtuig sport;
4. als terrein voor militaire doeleinden.

IV. Aanlegvergunningen

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van Burgemeester en Wethouders de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren;
 - b. diepploegen;
 - c. dempen van kleine geïsoleerde wateren;
 - d. dempen van sloten en greppels;
 - e. aanbrengen van oeverbeschoeiingen;
 - f. rooien van houtgewas;
 - g. aanbrengen van houtgewas;
 - h. scheuren van grasland (ten behoeve van graslandverbetering);
 - i. blijvend omzetten van grasland;
 - j. aanbrengen van ondergrondse leidingen;
 - k. aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - l. aanbrengen van dagrecreatieve voorzieningen;
 - m. aanleggen van paden;
 - n. aanbrengen van tijdelijke afdekfolies en/of lage tunnels.

2. Het onder 1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke worden uitgevoerd in het kader van het normale onderhoud en beheer.
3. De werken en/of werkzaamheden als bedoeld onder 1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in de aanhef genoemde doeleinden.

ARTIKEL 12 NATUURGEBIED N

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden, alsmede voor de bestaande wegen.

I. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd is in hoofdlijnen beschreven in artikel 4. Uitvoering van dit beleid geschiedt door het stelsel van gebruiksbepalingen en aanlegvergunningen.

II. Bouwvoorschriften

Op de als zodanig aangewezen gronden mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, mits de hoogte niet meer dan 2 m. bedraagt.

III. Gebruiksregeling

Onder het verboden gebruik van de grond als bedoeld in artikel 21 wordt, naast het aldaar bepaalde in ieder geval begrepen het gebruik van de grond:

1. voor volkstuinen;
2. voor reclamedoeleinden;
3. voor agrarische doeleinden;
4. als terrein voor wedstrijdssport en beproeven van motorvoertuigen, motor- en fietscross of modelvliegtuigssport;
3. als terrein voor militaire doeleinden.

IV. Aanlegvergunningen

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van Burgemeester en Wethouders de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren;
 - b. diepploegen;
 - c. dempen van kleine geïsoleerde wateren;
 - d. dempen van sloten en greppels;
 - e. aanbrengen van oeverbeschoeiingen;
 - f. rooien van houtgewas;
 - g. aanbrengen van houtgewas;
 - h. aanbrengen van ondergrondse leidingen;
 - i. aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - j. aanbrengen van dagrecreatieve voorzieningen;
 - k. aanleggen van paden.
2. Het onder 1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke worden uitgevoerd in het kader van het normale onderhoud en beheer.

3. De werken en/of werkzaamheden als bedoeld onder 1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in de aanhef genoemde doeleinden.

ARTIKEL 13 RECREATIEVE DOELEINDEN R

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor sport- en recreatieve voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een manege, zwembad, kinderboerderij en een milieu-educatief centrum, met de daarbij behorende voorzieningen.

I. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd is in hoofdlijnen beschreven in artikel 4. Ter uitvoering en met inachtneming van die beschrijving wordt de wijze waarop de hiervoor omschreven doeleinden worden nagestreefd als volgt gespecificeerd.

Op de gronden gelegen aan de Mark is gedurende de winterperiode tijdelijk één luchthal voor ten hoogste 3 banen met bijbehorende voorzieningen toegestaan ten behoeve van het overdekt tennissen.

II. Bouwvoorschriften

Op de als zodanig aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met inachtna-me van de volgende eisen:

1. situering: binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
2. per bouwperceel mag niet meer dan één bedrijfswoning worden opgericht;
3. de goothoogte van de gebouwen die deel uitmaken van de manege mag ten hoogste 5 m. en van de overige gebouwen ten hoogste 3,5 m. bedragen;
4. de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m. met uitzondering van terreinverlichting, waarvan de hoogte maximaal 15m. bedraagt.

III Gebruiksregeling

Onder het verboden gebruik van de grond als bedoeld in artikel 21 wordt, naast het aldaar bepaalde in ieder geval begrepen het gebruik van de grond:

1. voor reclaimedoeleinden;
2. als terrein voor wedstrijd-sport en beproeven van motorvoertuigen, motor- en fietscross of modelvliegtuig-sport;
3. als terrein voor militaire doeleinden.

IV. Nadere eisen

Ter uitvoering van en met inachtneming van het in artikel 4 en artikel 13 in de doeleindenomschrijving en met inachtneming van het bepaalde in de leden I en II, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de situering en afmetingen van verhardingen, groen- en speelvoorzieningen;
2. de situering, onderlinge afstanden, afmetingen en hoofdvorm van hoofd- en bijgebouwen;
3. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

indien zulks noodzakelijk is:

4. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
5. ter voorkoming van strijdigheid met de beschrijving in hoofdlijnen en de nadere specificaties daarvan;
6. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
7. ter bevordering van verkeers-, sociale- en brandveiligheid;
8. ter voldoening aan het gestelde in de Wet geluidhinder.

ARTIKEL 14 WATERHUISHOUDKUNDIGE DOELEINDEN WA

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor doeleinden ten dienste van de waterbeheersing en waterberging, alsmede voor groenvoorzieningen en langzaam verkeersroutes met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

I. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd is in hoofdlijnen beschreven in artikel 4.

II. Bouwvoorschriften.

Op de als zodanig aangewezen gronden mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, mits de hoogte niet meer dan 3 m. bedraagt.

III. Aanlegvergunningen.

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van Burgemeester en Wethouders de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren van de oevers;
 - b. het dempen van kleine geïsoleerde wateren, zoals poelen;
 - c. dempen van sloten en greppels;
 - d. aanbrengen van oeverbeschoeiingen;
 - e. het vellen of rooien van houtgewas.
2. Het onder 1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen.
3. Werken of werkzaamheden als bedoeld onder 1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in de aanhef genoemde doeleinden.

ARTIKEL 15 PARK P

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen met de daarbij behorende gebouwen, ten behoeve van het beheer en onderhoud, landhuizen, langzaam verkeersroutes, vijvers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, zoals zitgelegenheden en speelwerktuigen en overige additionele voorzieningen.

I. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd is in hoofdlijnen beschreven in artikel 4. Landhuizen mogen worden gebruikt ten behoeve van wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden-beroepen, kantoren, congressen, restaurants en bijzondere doeleinden.

II. Bouwvoorschriften

Op de als zodanig aangewezen gronden mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, mits de hoogte niet meer dan 3 m. bedraagt, met uitzondering van verlichtingsarmaturen, monumenten, kunstwerken, speeltoestellen e.d., waarvan de hoogte maximaal 8 m. mag bedragen.

III. Vrijstelling met betrekking tot aan-huis-gebonden beroep

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep in een bijgebouw, onder voorwaarde dat:

1. gelet op de ligging, omvang en uitoefening geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het woonmilieu; in dit verband kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen door middel van het bepalen van een maximum aan vloeroppervlak van bijgebouwen, dat voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep wordt gebruikt;
2. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten tengevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.

IV. Vrijstelling met betrekking tot aan-huis-gebonden ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor de uitoefening van aan-huis-gebonden ambachtelijke bedrijfsactiviteiten in het hoofdgebouw en/of bijgebouwen, onder de voorwaarden dat;

1. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
2. gelet op de ligging, omvang en uitoefening geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het woonmilieu; in dit verband kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen door middel van het bepalen van een maximum aan het vloeroppervlak, dat voor de uitoefening van aan-huis-gebonden ambachtelijke bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt;
3. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten tengevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.

V. Nadere eisen

Ter uitvoering van en met inachtneming van het in artikel 4 en artikel 15 in de doeleindenomschrijving en met inachtneming van het bepaalde in lid I en II, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de situering en afmetingen van verhardingen, groen- en speelvoorzieningen;
2. de situering, onderlinge afstanden en afmetingen van gebouwtjes;
3. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

indien zulks noodzakelijk is:

4. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
5. ter voorkoming van strijdigheid met de beschrijving in hoofdlijnen;
6. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
7. ter bevordering van verkeers- en sociale veiligheid.

ARTIKEL 16 VERKEERSDOELEINDEN, V (h)

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- stedelijke hoofdwegen met bijbehorende voet- en fietspaden, parkeer- en andere verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen zoals wallen en schermen, additionele voorzieningen zoals reclame-objecten en bouwwerken ten dienste van de bestemming;
- binnen de op de plankaart aangegeven begrenzing tevens voor kantoren, wonen en horecadoeleinden.

I. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd is in hoofdlijnen beschreven in artikel 4; ter uitvoering en met inachtneming van die beschrijving wordt de wijze waarop de hiervoor omschreven doeleinden worden nagestreefd als volgt gespecificeerd:

1. Ontwikkelingslocatie

Locatie 1: Oranjeplein

- de locatie is bestemd kantoren, wonen en horecadoeleinden conform artikel 1 sub 30.
- situering: binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- goothoogte: ten hoogste 10 m.
- parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden.

II. Bouwvoorschriften

Op de als zodanig aangewezen gronden mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m¹, met uitzondering van verlichtingsarmaturen, bebording, kunstwerken e.d., waarvan de hoogte maximaal 8 m¹ mag bedragen.

III. Nadere eisen.

Ter uitvoering van en met inachtneming van het in artikel 4 en artikel 16 in de doeleindenomschrijving en met inachtneming van het bepaalde in de leden I en II, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de situering en afmetingen van verhardingen en groen- en geluidwerende voorzieningen;
2. de situering, onderlinge afstanden en afmetingen van gebouwen;
3. de situering en afmetingen van bouwwerken;

indien zulks noodzakelijk is:

4. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
5. ter voorkoming van strijdigheid met de beschrijving in hoofdlijnen en de nadere specificaties daarvan;
6. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
7. ter bevordering van verkeers-, sociale en brandveiligheid.

ARTIKEL 17 VERKEERSDOELEINDEN, V(wb)

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wijk- en buurtontsluitingswegen met bijbehorende voet- en fietspaden, parkeer- en andere verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen en additionele voorzieningen zoals reclameobjecten en bouwwerken ten dienste van de bestemming.

I. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd is in hoofdlijnen beschreven in artikel 4.

II. Bouwvoorschriften

Op de als zodanig aangewezen gronden mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, mits de hoogte niet meer dan 3 m¹ bedraagt, met uitzondering van verlichtingsarmaturen, bebording, kunstwerken e.d., waarvan de hoogte maximaal 8 m. mag bedragen.

III. Nadere eisen

Ter uitvoering van en met inachtneming van het in artikel 4 en artikel 17 in de doeleindenomschrijving en met inachtneming van het bepaalde in de leden I en II, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de situering en afmetingen van verhardingen en groenvoorzieningen;
2. de situering, onderlinge afstanden en afmetingen van gebouwen;
3. de situering en afmetingen van bouwwerken;

indien zulks noodzakelijk is:

4. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
5. ter voorkoming van strijdigheid met de beschrijving in hoofdlijnen en de nadere specificaties daarvan;
6. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
7. ter bevordering van verkeers-, sociale- en brandveiligheid.

ARTIKEL 18 WATERWINGEBIED WW

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de openbare drinkwatervoorziening, met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, en additionele voorzieningen.

1. Bouwvoorschriften

Ten dienste van de bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht tot ten hoogste 2 m.

AFDELING III ALGEMENE VRIJSTELLINGS- EN WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN

ARTIKEL 19 VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID (artikel 15. W.R.O.)

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de voorschriften van het plan:

1. voor het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats en de richting van de bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen 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 bouwvlakken en in of achter de bouwgrenzen;
2. ten behoeve van maximale en minimale hoogte-, breedte- en oppervlakte-maten voor bebouwing als aangegeven op de plankaart, danwel omschreven in de voorschriften, indien zulks om technische redenen noodzakelijk of gewenst is, mits de afwijking ten hoogste 10% bedraagt;
3. ten behoeve van het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen en telecommunicatie, windmolens en energievoorzieningen, voorzover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer bedraagt dan maximaal 15 m. voor antennes voor privégebruik en maximaal 40 m. voor overig gebruik, onder voorwaarde dat:
 - a. een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing plaatsvindt en de stedenbouwkundige kwaliteit wordt gewaarborgd;
 - b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
4. ten behoeve van het aanbrengen van verbindingsconstructies tussen gebouwen, zoals loopbruggen e.d.; het bepaalde onder lid 3 sub a. en b. is hierbij van overeenkomstige toepassing;
5. bij toepassing van de in lid 3 bedoelde bevoegdheid is het bepaalde in artikel 22 van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 20 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID (artikel 11 W.R.O.)

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening:

1. de bestemmingen "Woongebied Wo" en "Verkeersdoeleinden V (h)" en Verkeersdoeleinden V (wb)" te wijzigen ten behoeve van het oprichten van bouwwerken ten dienste van nutsvoorzieningen, openbaar vervoer of wegverkeer, met inachtneming van de volgende eisen:
 - a de hoogte van gebouwen meer dan 2,7 m. en ten hoogste 4 m.;
 - b de breedte van een gebouw meer dan 3 m.;
 - c de bruto inhoud van een gebouw meer dan 50 m³ en ten hoogste 100 m³;
 - d bij toepassing van deze bevoegdheid is het bepaalde in artikel 22 van overeenkomstige toepassing.
2. de kaart bestemmingen "zuidelijk deel" en "noordelijk deel" en de als bijlage 2 bij deze voorschriften opgenomen "lijst van andere functies Breda-Zuid" zodanig te wijzigen, dat, indien het andere gebruik gedurende minimaal twee jaar niet heeft plaatsgevonden, de andere functie van die kaart en die lijst wordt verwijderd.
3. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 1 en 2 is het bepaalde in artikel 22 van overeenkomstige toepassing.

AFDELING IV OVERIGE BEPALINGEN

ARTIKEL 21 ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan - behoudens in artikel 23 - bepaalde.
2. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
3. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 2 is het bepaalde in artikel 22 van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 22 PROCEDUREVOORSCHRIFTEN

1. Voorzover dit artikel van toepassing is verklaard ligt het ontwerp-besluit tot wijziging, verlenen van een aanlegvergunning en/of verlenen van vrijstelling met bijbehorende stukken, gedurende 2 weken voor belanghebbenden ter inzage.
2. De Burgemeester maakt de nederlegging tevoren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden, en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
3. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor een belanghebbende om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk bedenkingen tegen het ontwerp-besluit in te dienen bij Burgemeester en Wethouders.
4. Burgemeester en Wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing; de beslissing is, als tegen het ontwerp-besluit bedenkingen zijn ingediend, met redenen omkleed.
5. Burgemeester en wethouders beslissen op het verzoek om vrijstelling als bedoeld in artikel 5 lid IX nadat een positief advies van de commissie Ruimtelijke Ordening is ontvangen.

ARTIKEL 23 OVERGANGSBEPALINGEN

1. Bouwen

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, danwel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of gedane melding, waarvoor de aanvraag of melding vóór dat tijdstip is ingediend c.q. gedaan, en dat afwijkt van het in dit plan - behoudens in dit artikellid -bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag, mits de bestaande afwijkingen ook naar hun aard niet worden vergroot en behoudens onteigening:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
- b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, geheel worden vernieuwd, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikellid - zijn bepaald tenzij herbouw hierdoor niet zou zijn toegestaan, en mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 18 maanden nadat het bouwwerk is teniet gegaan;
- c. tot niet meer dan 115% van de oppervlakte van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikellid - zijn bepaald.

2. Gebruik

Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing, alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan - behoudens in dit artikellid - bepaalde en dat bestaat op het tijdstip waarop het plan, voorzover betrekking hebbend op de strijdigheid van dat gebruik, van kracht wordt, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.

3. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing op gebruik als daar bedoeld, dat reeds in strijd was met het tot het daargenoemde tijdstip ter plaatse geldende bestemmingsplan en dat tot op 3 maanden voor dat tijdstip nog niet bestond.

ARTIKEL 24 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 25 STRAFBAARSTELLINGSBEPALING

Voor de toepassing van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt overtreding van het bepaalde in:

- artikel 11 lid IV sub 1;
- artikel 12 lid IV sub 1;
- artikel 14 lid III sub 1 en
- artikel 21 lid 1

aangemerkt als een strafbaar feit.

ARTIKEL 26 TITEL

De artikelen 1 t/m 26 met kaartbijlagen kunnen worden aangehaald als de voorschriften van het bestemmingsplan "Breda-Zuid" van de gemeente Breda.

BIJLAGE 1.

Staat van bedrijven en inrichtingen

STAAT VAN BEDRIJVEN EN INRICHTINGEN

- 0 LANDBOUW EN VISSERIJ**
 - 01 Land- en tuinbouw
 - 02 Bosbouw
 - 03 Visserij
- 1 DELFSTOFFEN**
 - 11 Kolenmijnbouw
 - 12 Aardolie- en aardgaswinning en -exploratie
 - 19 Overige delfstoffenwinning
- 2/3 INDUSTRIE**
 - 20/21 Voedings- en genotmiddelenindustrie
 - 22 Textielindustrie
 - 23 Kledingindustrie
 - 24 Leder-, schoen- e.a. lederwarenindustrie (excl. kleding)
 - 25 Hout- en meubelindustrie (excl. metalen meubelen)
 - 26 Papier- en papierwarenindustrie
 - 27 Grafische industrie, uitgeverijen
 - 28 Aardolie-industrie
 - 29 Chemische industrie
 - 30 Kunstmatige en synthetische garen- en vezelindustrie
 - 31 Rubber- en kunststofverwerkende industrie
 - 32 Bouwmaterialen-, aardewerk- en glasindustrie
 - 33 Basis metaalindustrie
 - 34 Metaalproduktenindustrie (excl. machines en transportmiddelen)
 - 35 Machine-industrie
 - 36 Elektrotechnische industrie
 - 37 Transportmiddelenindustrie
 - 38 Instrumenten- en optische industrie
 - 39 Overige industrie
- 4 OPENBARE NUTSBEDRIJVEN**
 - 40 Openbare nutsbedrijven
- 5 BOUWNIJVERHEID EN -INSTALLATIEBEDRIJVEN**
 - 51 Bouwnijverheid
 - 52 Bouwinstallatiebedrijven
- 6 HANDEL, HOUT- EN RESTAURANTWEZEN, REPARATIEBEDRIJVEN VOOR GEBRUIKSGOEDEREN**
 - 61/62 Groothandel
 - 63/64 Tussenpersonen in de handel
 - 65/66 Detailhandel
 - 67 Hotels, restaurants, café's e.d.
 - 68 Reparatiebedrijven voor gebruiksgoederen

7 TRANSPORT-, OPSLAG- EN COMMUNICATIEBEDRIJVEN

- 71 Spoorwegen
- 72 Wegvervoer
- 73 Zeevaart
- 74 Binnenvaart
- 75 Luchtvaart
- 76 Hulpbedrijven van het vervoer
- 77 Communicatiebedrijven

8 BANK- EN VERZEKERINGSWEZEN, ZAKELIJKE DIENSTVERLENING

- 81 Bankwezen
- 82 Verzekeringswezen
- 83 Exploitatie van en handel in onroerende goederen e.d.
- 84 Zakelijke dienstverlening
- 85 Verhuur van machines e.a. roerende goederen

9 OVERIGE DIENSTVERLENING

- 90 Openbaar bestuur, defensie en wettelijke sociale verzekering
- 91 Religieuze organisaties e.d.
- 92 Onderwijs
- 93 Gezondheids- en veterinaire diensten
- 94 Maatschappelijke dienstverlening
- 95 Sociaal-culturele en culturele instellingen
- 96 Sport en recreatie
- 97 Bedrijfs- en werknemersorganisaties, researchinstellingen,
overige sociale organisaties
- 98 Overige dienstverlenende bedrijven
- 99 Particuliere huishoudens met personeel in loondienst

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
	Opslagen gevaarlijke stoffen	
	butaan, propaan, LPG:	
-	bovengronds, < 3 m3	2
-	bovengronds, 3 - 8 m3	3
-	bovengronds, 8 - 50 m3	3
-	bovengronds, 50 - 250 m3	4
-	ondergronds, < 20 m3	3
-	ondergronds, 20 - 250 m3	4
	niet reactieve gasen (incl. zuurstof), gekoeld	3
	gasflessen (acetyleen, butaan, propaan e.d.):	
-	< 10.000 l	2
-	10.000 - 50.000 l	3
-	> = 50.000 l	4
	brandbare vloeistoffen:	
-	ondergronds, K1/K2-kl.	2
-	ondergronds, K3-kl.	1
-	bovengronds, K1/K2-kl., < 10 m3	3
-	bovengronds, K1/K2-kl., 10 - 1000 m3	3
-	bovengronds, K3-kl., < 10 m3	2
-	bovengronds, K3-kl., 10 - 1000 m3	3
	munitie:	
-	< 275.000 patronen en < 1 kg buskruit	1
-	> = 275.000 patronen en < 3 kg buskruit	2
	vuurwerk < 1000 kg	1

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
	bestrijdingsmiddelen:	
-	< 500 kg	3
-	500 kg - 2.500 kg	4
	kunstmest, niet explosief	3
	kuilvoer	3
	gier, drijfmest:	
-	open, < 350 m3	4
-	open, > = 350 m3	5
-	gesloten, < 350 m3	3
-	gesloten, 350 - 750 m3	3
-	gesloten, > = 750 m3	4
	Installaties	
	gasflessenvulinstallaties (butaan, propaan)	3
	laadschoppen, shovels, bulldozers	3
	laboratoria:	
-	chemisch/biochemisch	3
-	medisch en hoger onderwijs	2
-	lager en middelbaar onderwijs	1
	luchtbehandelingsinst. t.b.v. detailhandel	2
	keukeninrichtingen	2
	koelinstallaties freon 1,5 - 300 kW	3
	koelinstallaties ammoniak 1,5 - 300 kW	3
	total energy installaties (gasmotoren)	3
	afvalverbrandingsinstall. t.b.v. energie-opwekking:	
-	v.c. < 1,5 t/u	2
-	v.c. > = 1,5 t/u	3

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
	rioolgemalen	2
	noodaggregaten t.b.v. electriciteitsopwekking	3
	verfspuitinstallaties en moffel- en emailleerovens	3
	vorkheftrucks met verbrandingsmotor	3
	vorkheftrucks, electrisch	2
(1)	gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. categorie A	1
(2)	transformatoren < 1 MVA	1
(1) Zie voor overige categorieën onder SBI-code 40.2		
(2) Zie voor overige categorieën onder SBI-code 40.12		
	vatenspoelinstallaties	3
	hydrofoorinstallaties	2
	windmolens:	
-	wiekdiameter < 8 m	3
-	wiekdiameter 8 - 14 m	3
-	wiekdiameter > = 14 m	4
	stookinstallaties:	
-	gas, < 2,5 MW	2
-	gas, 2,5 - 50 MW	3
-	gas, > = 50 MW	4
-	olie, < 2,5 MW	2
-	olie, 2,5 - 50 MW	3
-	olie, > = 50 MW	4
-	kolen 2,5 - 50 MW	3
-	kolen, > = 50 MW	4
	stoomwerktuigen	3
	luchtcompressoren	3
	liftinstallaties	2

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
	motorbrandstofpompen	2
	afvalwaterbehandelingsinstallaties:	
	- < 100.000 i.e.	4
	- 100.000 - 300.000 i.e.	4
	- > = 300.000 i.e.	5
	radio- of TV-zendmasten	6
	radarinstallaties	6
01	LAND EN TUINBOUW	
01.11	Akkerbouwbedrijven (bedrijfsgebouwen)	3
01.12	Veehouderijen (niet intensief):	
	- melkrundvee	3
	- schapen- en geitenhouderijen	3
01.13	Gemengde veehouderijen (niet intensief)	3
01.14	Nerts- en pelsdierfokkerijen:	
	- nertsen en vossen	4
	- konijnen	3
01.15	Paardenfokkerijen	3
01.16	Intensieve veehouderijen:	
	- varkensfokkerijen	4
	- varkensmesterijen	4
	- kalvermesterijen	4
	- stiermesterijen	3
01.17	Huisdierfokkerijen (kennels)	3
01.18	Pluimvee- en gevogeltefokkerijen:	
	- legkippen (dunne mest)	5
	- opfokkippen (dunne mest)	4
	- mestkuikens	4

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
	- eenden	4
	- kalkoenen	3
	- kuikenbroederijen	3
01.19	Bijen- en insektensteelt:	
	- bijen	2
	- maden, wormen e.d.	3
01.21/.27	Tuinbouwbedrijven met open grondteelt	1
01.28	Bijzondere tuinbouwbedrijven:	
	- champignonkwekerijen (algemeen)	3
	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	3
	- bloembollen- droog- en prepareerbedrijven	2
01.29	Tuinbouwbedrijven met bedekte teelt(kassen):	
	- zonder kasverwarming	1
	- met kasverwarming:	
	- met olie	3
	- met gas	3
	- met kolen	3
01.3	Plantsoenendiensten, hoveniersbedrijven	1
01.4	Agrarische dienstverlenende bedrijven:	
	- met opslag bestrijdingsmiddelen	4
	- met machineverhuur, c.q. werken met landbouwmachines	3
	- KI-stations	3
02	BOSBOUW	
02.01	bosbouwbedrijven	3

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
03	VISSERIJ	
03.02	Zeevisserijbedrijven	3
03.03	Binnenvisserijbedrijven	3
03.04	Oester- en mosselteeltbedrijven	3
03.05	Schelpen- en wiersvisserijbedrijven	3
03.06	Visteeltbedrijven	3
03.07	Siervissenkwekerijen	2
11	DELFTSTOFFENWINNING	
11.01	Kolenmijnbouw	4
12.01	Aardoliewinputten	4
12.02	Aardgaswinning incl. gasbehandelingsinstall.:	
-	< 100.000.000 N m3/d	5
-	> = 100.000.000 N m3/d	5
12.03	Aardolie- en gasexploratie (tijdelijke activ.)	4
19.11	Zand- en grindwinning	4
19.12	Mergelwinning	5
19.2	Zoutwinning(putten)	3
19.91	Veenderijen	3
19.92	Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	6
20/21	VOEDINGS- EN GENOTMIDDELENINDUSTRIE	
20.11,.13	Slachthuizen, slachterijen	4
20.12	Loonslachtersbedrijven	3
20.14	Vleeswaren- en vleesconservenfabrieken	4
20.15	Pluimveeslachterijen	4
20.16	Vetsmelterijen	5

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
20.17	Bewerkingsinr. van darmen en vleesafvallen	4
20.21	Zuivelproduktenfabrieken:	
	- gedroogde produkten, p.c. > = 1,5 t/u	5
	- geconcentreerde prod., verdamp. cap. > = 20 t/u	5
	- overige zuivelprod. fabr.	4
20.22	Melkproduktenfabrieken:	
	- v.c. < 55.000 t/j	3
	- v.c. > = 55.000 t/j	4
20.23	Consumptie-ijsfabrieken	3
20.31	Visbewerkingsinrichtingen:	
	- drogen	5
	- conserveren	4
	- roken	5
	- verwerken anderszins	4
20.41	Meelfabrieken:	
	- p.c. < 500 t/uur	4
	- p.c. > = 500 t/uur	4
20.42	Grutterswarenfabrieken	4
20.51	Suikerfabrieken(biet-):	
	- v.c. < 2.500 t/j	5
	- v.c. > = 2.500 t/j	5
20.61	Olie- en vettenfabrieken:	
	- zonder hexaan-extractie p.c. < 250.000 t/j	4
	- zonder hexaan-extractie p.c. > = 250.000 t/j	4
	- met hexaan-extractie p.c. < 250.000 t/j	4
	- met hexaan-extractie p.c. > = 250.000 t/j	5

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
20.62	margarinefabrieken e.d.:	
	- p.c. < 250.000 t/j	4
	- p.c. > = 250.000 t/j	4
20.71	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
	- jam	3
	- fruit	3
	- groente algemeen	3
	- met koolsoorten	4
	- met drogerijen	4
	- met uienconservering (zoutinleggerij)	4
20.72	Groente-inmakerijen en -inleggerijen	3
20.81.1	Broodbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week:	
	- alleen voor eigen winkelbedrijf	2
	- ook voor toelevering aan derden	3
20.81.2	Broodfabrieken	3
20.82	Beschuitfabrieken e.d.	3
20.83	Banketbakkerijen	1
20.84	Biscuit-, koek- en banketfabrieken	3
20.91	Cacao- en chocoladefabrieken	5
20.92	Suikerwerkfabrieken:	
	- zonder suiker branden	3
	- met suiker branden	4
21.1	Zetmeel(-derivaten)fabrieken:	
	- p.c. < 10 t/u	4
	- p.c. > = 10 t/u	5

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
21.21	- Mengvoederfabrieken:	
	- p.c. < 100 t/u	4
	- p.c. > = 100 t/u	5
21.29	Veevoederfabr. n.e.g.:	
	- destructiebedrijven	5
	- beender-, veren-, vis- en vleesmeelfabrieken	5
	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) capac. < 10 t/u water	5
	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) capac. > = 10 t/u water	5
21.31	Deegwarenfabrieken	3
21.32	Branderijen:	
	- koffie	5
	- overige (theepakkerijen e.d.)	3
21.33	Azijn-, mosterd- en specerijenfabrieken	4
21.34	Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4
21.35	Bakkerijgrondstoffenfabr.	4
21.36	Soep- en soeparomafabr.:	5
	- zonder poederdrogen	3
	- met poederdrogen	4
21.37	Aardappelprodukten fabr.	5
21.39	Voedingsmidd. fabr. n.e.g.	4
21.41	Gist- en spiritusfabr.:	
	- p.c. < 5.000 t/j	4
	- p.c. > = 5.000 t/j	5
21.42	Distilleerderijen e.d.	4
21.51	Bierbrouwerijen	4

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
21.52	Mouterijen	4
21.6	Frisdrankenfabrieken	4
21.7	Tabakverwerkende ind.:	
	- sigaretten	4
	- sigaren	3
	- excl.sigaretten/sigaren	4
22	TEXTIELINDUSTRIE	
22.11	Wolvezelbewerk. fabr.	3
22.12	Wolspinnerijen e.d.	3
22.13	Wolspinnerijen-weverijen:	
	- aant. weefgetouwen < 50	3
	- aant. weefgetouwen > = 50	4
22.14	Wolweverijen:	
	- aant. weefgetouwen < 50	3
	- aant. weefgetouwen > = 50	4
22.21	Katoenvezelbewerk. fabr.	3
22.22	Katoenspinnerijen	3
22.23	Katoentwijnerijen, -spoelerijen, naaigarenfabr.	3
22.24	Katoenspinnerijen-weverijen:	
	- aant. weefgetouwen < 50	3
	- aant. weefgetouwen > = 50	4
22.25	Katoenweverijen:	
	- aant. weefgetouwen < 50	3
	- aant. weefgetouwen > = 50	4
22.31	Tricotstukgoederenfabr.	3
22.32	Kousen- en sokkenfabr.	3
22.33	Tricot onder- en nachtkledingfabrieken	3

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
22.34	Tricot bovenkledingfabr.	3
22.39	Tricotfabrieken n.e.g.	3
22.41	Textielblekerijen, -ververijen, -drukkerijen	4
22.42	Loonblekerijen, -ververijen, -drukkerijen	4
22.43	Textielveredelingsbedrijven n.e.g.	4
22.51	Kokos e.d. vloermattenfabrieken	4
22.52	Tapijtfabrieken	4
22.6	Linoleum- en viltzeilfabrieken	5
22.71	Huishoud- en woningtextielfabrieken	3
22.72	Dekenstikkerijen, spreienfabrieken e.d.	3
22.73	Zeilen-, tenten- en dekkledenfabrieken	3
22.79	Textielwarenfabrieken (excl. kleding) n.e.g.	3
22.91	Band-, vlecht-, kant- en passementfabrieken	3
22.92	Vilt- en vezelvliesfabr.	3
22.93	Touwslagerijen	3
22.94	Jutespinnerijen-weverijen	
	- aant. weefgetouwen < 50	3
	- aant. weefgetouwen > = 50	4
22.95	Vlasbewerkingsinricht. (vlasroterijen)	4
22.99	Textielind. n.e.g. (coaten, cacheren, impregneren)	3
23	KLEDINGINDUSTRIE	
23.1	Confectiekledingindustrie	2
23.2	Loonconfectiefabrieken	2
23.3	Maatkledingbedrijven	1
23.4	Pelsbereiderijen, bontfabrieken en bontbewerkerijen	3
23.5	Hoeden-, petten- en mode-artikelenfabrieken	1

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
24	LEDERWAREN INDUSTRIE	
24.1	Lederfabrieken	4
24.2	Lederwarenfabrieken (excl. kleding)	3
24.3	Schoenindustrie	3
25	HOUT EN MEUBEL INDUSTRIE	
25.1	Houtzagerijen en -schaverijen	4
25.21	Triplex- en fineerfabr.	3
25.22	Vezel- en spaanderplaatfabrieken	4
25.23	Houtconserveringsbedr. (druk/vacuum-processen of drenken e.d.):	
	- met zoutoplossingen	3
	- met organ. oplossingen	4
	- met creosoot of carbolineum	5
25.31	Timmerfabrieken	3
25.32	Parket- en hardhoutvloerenfabrieken	4
25.33	Fabrieken voor geprefabriceerde houten gebouwen	4
25.4	Houten emballage ind.	3
25.5	Overige houtwarenind.:	
	- vermogen < 50 kW	3
	- vermogen > = 50 kW	3
25.61	Kurkwarenfabrieken	4
25.62	Borstelwarenfabrieken	3
25.63	Mandenmakerijen	2
25.69	Vlechtwarenfabr. n.e.g.	2
25.71	Meubelfabrieken (incl. lakspuiterij)	3
25.72	Grafkistenfabrieken	2
25.73	Rietmeubelfabrieken	3

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
25.74	Matrassenfabrieken	3
25.75	Woningstofeerderijen	1
26	PAPIER- EN PAPIERWAREN INDUSTRIE	
26.1	Papier- en kartonfabr.:	
	- p.c. < 3 t/u	3
	- p.c. 3 - 15 t/u	4
	- p.c. > = 15 t/u	4
26.2	Papierwarenindustrie	2
26.31	Golfkartonfabrieken:	
	- p.c. < 3 t/u	3
	- p.c. > = 3 t/u	4
26.32	Kartonnagefabrieken	3
27	GRAFISCHE INDUSTRIE EN UITGEVERIJEN	
27.11	Dagbladdrukkerijen	4
27.12	Hoogdrukkerijen (klein) en kopieerinrichtingen	3
27.13	Vlakdrukkerijen:	
	- offset-vellen-drukkerijen	3
	- offset-rotatie-drukkerijen (groot, met thermische drogerij)	4
	- vlakdrukkerijen n.e.g.	3
27.14	Rotatie-diepdrukkerijen:	
	- zonder terugwinning oplosmiddel	4
	- met terugwinning oplosmiddel	3
27.15	Chemigrafische bedrijven	2
27.16	Loonzetterijen	1
27.19	Drukkerijen n.e.g.	2
27.2	Uitgeverijen (kantoren)	1
27.3	Binderijen	2

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
28	AARDOLIE- EN STEENKOOLVERWERKENDE INDUSTRIE	
28.1	Aardolieraffinaderijen:	
	- zonder petrochemie	6
	- met petrochemie	6
28.21	Cokesfabrieken:	
	- zonder steenkoolvergassing en zonder produktie koolelektroden	6
	- met steenkoolvergassing	6
	- met produktie koolelektroden	6
28.22	Bitumineus wegenbouwmaterialenfabrieken:	
	- p.c. < 100 t/u	4
	- p.c. > = 100 t/u	5
28.23	Bitumineus dakbedekkingsmaterialenfabrieken:	
	- p.c. < 100 t/u	4
	- p.c. > = 100 t/u	5
28.24	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3
28.29	Overige aardolie- en steenkoolproductenfabr.	
	- steenkoolproductenfabrieken n.e.g.	4
	- aardolieproductenfabrieken n.e.g.	5
29	CHEMISCHE INDUSTRIE	
29.1	Kunstmeststoffenfabrieken	5
29.2	Kunstharsenfabrieken e.d.	5
29.3	Kleur- en verfstoffenfabrieken	4
29.41	Industr. gassenfabrieken:	
	- luchtscheidingsinstall. v.c. > = 10 t lucht/d	5
	- overige gassenfabr., niet explosief	5
	- overige gassenfabr., explosief	5

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
29.42	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken n.e.g.:	
	- niet vallend onder inrichtingenbesluit Wlv c.q. Wm of onder "post-Seveso-richtlijn"	4
	- vallend onder inrichtingenbesluit Wlv c.q. Wm of onder "post-Seveso-richtlijn"	5
29.43	Synth. reuk- en smaakstoffenfabrieken	5
29.49.1	Methanolfabrieken:	
	- p.c. < 100.000 t/j	4
	- p.c. > = 100.000 t/j	5
29.49.2	Vetzuren- en alkanolenfabr. (niet synthetisch):	
	- p.c. < 50.000 t/j	4
	- p.c. > = 50.000 t/j	5
29.49.3	Grondstoffenfabrieken voor geneesmiddelen en fijnchemicaliën:	
	- p.c. < 1.000 t/j	4
	- p.c. > = 1.000 t/j	5
29.49.4	Organ. chemische grondstoffenfabrieken n.e.g.:	
	- niet vallend onder inrichtingenbesluit Wlv cq. Wm of onder "post-Seveso-richtlijn"	4
	- vallend onder inrichtingenbesluit Wlv cq. Wm of onder "post-Seveso-richtlijn"	5
29.51	Verf,- lak,- en vernisfabrieken	4
29.61	Geneesmiddelenfabrieken:	
	- fabricage	3
	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3
29.62	Verbandmidd.fabrieken	2
29.71	Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4
29.72	Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
29.8	Chem.bestrijdingsmiddelenfabrieken:	
	- fabricage	6
	- formulering en afvullen	5
29.91	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
	- zonder dierlijke grondstoffen	3
	- met dierlijke grondstoffen	5
29.92	Chem. kantoorbenodigdhedenfabrieken	3
29.93	Poetsmiddelenfabrieken	3
29.94	Fotochem.prod.fabrieken	3
29.95	Springstoffen-, vuurwerk- e.d. fabrieken	5
29.99	Chem. produktenfabrieken n.e.g.	4
30	KUNSTMATIGE EN SYNTHETISCHE GAREN- EN VEZELFABR.	
30.0	Kunstmatige en sythetische garen- en vezelfabr.	4
31	RUBBER- EN KUNSTSTOFVERWERKENDE INDUSTRIE	
31.11	Rubberbandenfabrieken	4
31.12	Rubber-artikelenfabrieken	3
31.19	Rubberregeneratiebedrijven	4
31.2	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
	- vloeropp. < 100 m ²	3
	- vloeropp. > = 100 m ²	4
31.3	Kunststofverwerk.fabr.:	
	- zonder fenolharsen	4
	- met fenolharsen	5
32	BOUWMATERIALEN-, AARDEWERK- EN GLASINDUSTRIE	
32.11	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4
32.12	Dakpannenfabrieken	4

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
32.2	Aardewerkindustrie:	
	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	3
	- vermogen elektrische ovens totaal > = 40 kW	4
32.3	Kalkzandsteenfabrieken:	
	- p.c. < 100.000 t/j	3
	- p.c. > = 100.000 t/j	4
32.41	Cementfabrieken:	
	- p.c. < 100.000 t/j	5
	- p.c. > = 100.000 t/j	5
32.42	Kalkfabrieken:	
	- p.c. < 100.000 t/j	4
	- p.c. > = 100.000 t/j	5
32.43	Gipsfabrieken:	
	- p.c. < 100.000 t/j	4
	- p.c. > = 100.000 t/j	5
32.51	Betonwarenfabrieken:	
	- zonder persen, triltafels en bekis.trillers	4
	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	4
	- met persen, triltafels of bekisting- trillers, p.c. > = 100 t/d	5
32.52	Asbestcementwarenfabr.:	
	- p.c. < 100 t/d	3
	- p.c. > = 100 t/d	4
32.53	Betonmortelcentrales:	
	- p.c. < 100 t/u	3
	- p.c. > = 100 t/u	4
32.54	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
32.6	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
	- zonder breken, zeven en drogen	3
	- met breken, zeven of drogen v.c. < 100.000 t/j	4
	- met breken, zeven of drogen v.c. > = 100.000 t/j	5
32.71	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3
32.72	Steen-, grit- en krijtmalerijen:	
	- algemeen (excl. steenbrekerijen)	4
	- steenbrekerijen in open lucht	5
	- uitsluitend sorteren in gesloten gebouwen	4
	- schelpenmalerijen	4
32.73	Isolatiemater. fabrieken (excl. glaswol):	
	- steenwol, p.c. > = 5.000 t/j	4
	- overige isolatiemater.	4
32.79	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3
32.81	Glasfabrieken:	
	- glas en glasprodukten:	
	- p.c. < 5.000 t/j	3
	- p.c. > = 5.000 t/j	4
	- glaswol en glasvezels:	
	- p.c. < 5.000 t/j	4
	- p.c. > = 5.000 t/j	5
32.82	Glasbewerkingsbedrijven (graveren, etsen, etc.)	3
32.83	Glas-in-loodzetterijen	2
33	BASIS METAALINDUSTRIE	
33.1	Ruwijzer- en staalfabr.:	
	- p.c. < 1.000 t/j	5
	- p.c. > = 1.000 t/j	6

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
33.2	Stalen-buizenfabrieken:	
	- p.o. < 2.000 m ²	5
	- p.o. > = 2.000 m ²	5
33.31	Koudbandwalserijen:	
	- p.o. < 2.000 m ²	5
	- p.o. > = 2.000 m ²	5
33.32	Profielzetterijen:	
	- p.o. < 2.000 m ²	4
	- p.o. > = 2.000 m ²	5
33.33	Draadtrekkerijen e.d.:	
	- p.o. < 2.000 m ²	4
	- p.o. > = 2.000 m ²	5
33.41	Non-ferro-metaalertsvoorbewerkingsbedrijven:	
	- p.c. < 1.000 t/j	4
	- p.c. > = 1.000 t/j	5
33.42	Primaire non-ferro-metaalfabrieken:	
	- p.c. < 1.000 t/j	4
	- p.c. > = 1.000 t/j	5
33.43	Non-ferro-metaalsmelterijen e.d.:	
	- p.c. < 4.000 t/j	4
	- p.c. > = 4.000 t/j	5
33.44	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:	
	- p.o. < 2.000 m ²	5
	- p.o. > = 2.000 m ²	5

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
34	METAALPRODUKTENINDUSTRIE	
34.01	IJzer- en staalgieterijen	
	- p.c. < 4.000 t/j	4
	- p.c. > = 4.000 t/j	5
34.02	Non-ferro-metaalgieterij:	
	- p.c. < 4.000 t/j	3
	- p.c. > = 4.000 t/j	4
34.11	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
	- p.o. < 2.000 m ²	4
	- p.o. > = 2.000 m ²	5
34.12	Stamp-, pers-, dieptrek en forceerbedrijven	3
34.2	Schroeven-, massadraaiwerk-, veren- e.d. ind.	3
34.3	Tank-, reservoir- en pijpleidingbouwbedrijven:	
	- p.o. < 2.000 m ²	4
	- p.o. > = 2.000 m ²	5
34.4	Overige constructiewerkplaatsen (excl. lakken):	
	- gesloten gebouwen	4
	- in open lucht, p.o. < 2.000 m ²	4
	- in open lucht, p.o. > = 2.000 m ²	5
34.5	Metalen meubelfabr. e.d. (incl. lakken en moffelen)	3
34.6	Metalen emballage ind. (incl. lakken en moffelen):	
	- p.o. < 2.000 m ²	3
	- p.o. > = 2.000 m ²	4
34.7	C.v.-ketel en -radiatorenfabr. (excl. moffelen)	3
34.8	Overige metaalwarenind.	3
34.91	Smederijen, lasinricht., bankwerkerijen e.d.	3
34.92	Reparatiebedrijven voor landbouwmachines e.d.	3

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
34.93	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
	- algemeen	3
	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3
	- anodiseren, eloxeren	3
	- chemische oppervlaktebehandeling	3
	- emailleren	3
	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen e.d.)	3
	- stralen	4
	- metaalharderen	3
	- lakspuiten en moffelen	3
	- scoperen (opspuiten van zink)	3
	- thermisch verzinken	4
	- thermisch vertinnen	4
35	MACHINE-INDUSTRIE	
35	Machine-industrie:	
	- p.o. < 2.000 m ²	3
	- p.o. > = 2.000 m ²	4
	- met proefdraaien verbrand. motoren > = 1 MW	4
36	ELEKTROTECHNISCHE INDUSTRIE	
36.1	Elektrische draad- en kabelfabrieken	4
36.21	Elektromotoren- en generatorenfabrieken	4
36.22	Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4
36.91	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3
36.92	Lampenfabrieken	5

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
36.93 t/m 96	Elektrotechnische ind. n.e.g.	3
36.95.1	Fabrieken voor gedrukte bedrading	3
36.97/.98	Elektrische en elektrotechnische apparatenfabr.	3
36.99	Elektrische installatiebedrijven	2
37	TRANSPORTMIDDELENINDUSTRIE	
37.1	Autofabrieken en -assemblagebedrijven:	
-	p.o. < 10.000 m ²	4
-	p.o. > = 10.000 m ²	5
37.21	Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4
37.22	Carrosseriefabrieken	4
37.3	Auto-onderdelenfabrieken	3
37.41 t/m 45	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
-	houten schepen	3
-	kunststof schepen	3
-	metalen schepen < 25 m	4
-	metalen schepen > = 25 m en/of proefdraaien verbr. motoren > = 1 MW	5
37.46	Scheepsschilder- en schoonmaakbedr. e.d.	4
37.47	Scheepssloperijen	5
37.5	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen (lijnwerkplaatsen):	
-	algemeen	3
-	met proefdraaien verbrand. motoren > = 1 MW	4
37.6	Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	3
37.7	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
-	zonder proefdraaien motoren	4
-	met proefdraaien motoren	5
37.9	Transportmiddelenindustr. n.e.g.	3

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
38	INSTRUMENTEN- EN OPTISCHE INDUSTRIE	
38.	Instrumenten- en optische industrie	2
39	OVERIGE INDUSTRIE	
39.	Overige industrie voor zover n.e.g.	2
39.3	Foto- en filmlaboratoria	2
39.41	Speelgoedartikelenfabr.	3
39.42	Sportartikelenfabrieken	3
39.5	Sociale werkplaatsen met lakspuiterijen	3
39.99.1	Compostbedrijven:	
	- open	5
	- gesloten	3
39.99.2	Zwarte grond-productiebedrijven	3
39.99.3	Overige be- en verwerkende industrie n.e.g.	3
40	OPENBARE NUTSBEDRIJVEN	
40.11	Elektriciteitsproductiebedr. (vermogen > = 50 MW):	
	- kolengestookt	5
	- oliegestookt	5
	- gasgestookt	5
	- kerncentrales	6
	- gasturbine-centrales	4
40.12	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
	- < 10 MVA	2
	- 10 - 100 MVA	3
	- 100 - 200 MVA	3
	- 200 - 1000 MVA	4
	- > = 1000 MVA	5

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
40.2	Gasdistributiebedrijven:	
	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	4
	- gascompressorstations vermogen > = 100 MW	5
	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
	- gasontvang en -verdeelstations, cat. D	3
40.31	Waterwinning-/bereidingbedrijven:	
	- met chloorgas	6
	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3
40.32	Waterdistributiebedrijven, met pompvermogen:	
	- < 1 MW	2
	- 1 - 15 MW	3
	- > = 15 MW	4
40.4	Warmtevoorzieningsbedr.:	
	- stadsverwarming	3
	- blokverwarming	2
51	BOUWNIJVERHEID	
51	Bouwbedrijven:	
	- algemeen	3
	- impregneren, bitumineren, verven	3
	- ijzervlechten, steenbewerken	3
52	BOUWINSTALLATIEBEDRIJVEN	
52	Bouwinstallatiebedrijven	2
61/62	GROOTHANDEL	
61.11	Akkerbouwprodukten, algemeen assortiment	2
61.12	Granen	3
61.13	Zaaizaad en pootgoed	3

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
61.14	Fijne zaden en peulvruchten	2
61.15	Hooi en stro	3
61.16	Meng-, kracht- en ruwvoerders	3
61.17	Bloemen, planten en tuinbenodigdheden	2
61.18	Meststoffen:	
	- kunstmest (niet explosief)	3
	- dierlijke mest, open opslag	4
	- dierlijke mest, gesloten opslag	3
61.19	Akkerbouwprodukten n.e.g.	2
61.21	Levend vee	3
61.22	Wilde dieren, siervogels e.d.	3
61.31	Textielgrondstoffen en -halffabrikaten	3
61.32	Huiden en vellen	3
61.33	Leder en -halffabrikaten	3
61.34	Ruwe tabak	3
61.39	Ruwe tropische produkten n.e.g.	3
61.41	Ertsen (incl. overslag):	
	- opslagopp. < 2000 m ²	5
	- opslagopp. > = 2000 m ²	5
61.42	Ijzer, staal- en -halffabrikaten	4
61.43	Non-ferro metalen en -halffabrikaten	3
61.44	Minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	3
61.45	Vaste, vloeibare en gasvormige brandstoffen (algemeen assortiment)	5
61.46	Vaste brandstoffen:	
	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3
	- kolenterminal (opslagopp. > = 2.000 m ²)	5

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
61.47	Vloeibare brandstoffen:	
	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	4
	- vloeistoffen, o.c. > = 100.000 m3	5
	- tot vloeistof verdichte gassen	4
61.51	Chemische grondstoffen en chemicaliën voor ind.toepassing	4
61.52	Bestrijdingsmiddelen	5
61.53	Oliën, vetten en oliehoudende grondstoffen	3
61.54	Rubber	3
61.6 excl. .66/.69	Hout, vlakglas, sanitair en bouwmaterialen	3
61.66	Zand en grind	3
61.69	Bouwmaterialen n.e.g.	3
61.7/.8	Machines, apparaten etc.	3
61.91	Verpakkingsmaterialen	3
61.92	Scheepsbenodigdheden	2
61.99	Vakbenodigddheden e.d.	2
62.1	Meubelen, antiquiteiten e.d.	3
62.2	Huishoudelijke artikelen, ijzerwaren, autoaccessoires, houtwaren e.d.	2
62.27	Verf en behang	3
62.3	Textielwaren, schoeisel e.d.	2
62.4	Plantaardige voedings- en genotsmiddelen	3
62.5	Dierlijke voedingsmiddelen.	3
62.6	Farmaceutische, medische, cosmetische artikelen en reinigingsmiddelen	3
62.7	Papier, boeken en kantoerbehoefden	3
62.8	Optische, fotografische, sport- e.d. artikelen:	
	- zonder vuurwerk	2
	- met vuurwerk en/of munitie	

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
62.91,.92	Schroot:	
	- algemeen	3
	- met shredders, persen	5
	- autosloperijen	3
62.93	Oude materialen en afvalstoffen (excl. schroot):	
	- oud papier, lomp en rubber	2
	- dierlijk afval	4
	- puin, glas en hout	3
63/64	TUSSENPERSONEN IN DE GROOTHANDEL	
63/64	Tussenpersonen in de groothandel (kantoren)	1
65/66	DETAILHANDEL	
65/66	Detailhandel, buurtverzorgend, voor zover n.e.g.	1
65.12	Vis, met bakken	2
65.13	Vlees, met roken, koken of smelten	2
65.22	Brood en banket, met bakken voor eigen winkelbedrijf	2
65.28	Supermarkten:	
	- verkooppopp. < 250 m ²	1
	- verkooppopp. > = 250 m ²	2
65.31	Apotheken	1
65.43	Drogisterijen	1
65.92	Antiek, indien met werkplaats (logen)	1
66.15	Bouwmaterialen:	
	- verf(waren)	1
	- "doe het zelf"	2
66.2	Personenauto's, fietsen, motorfietsen e.d.	1

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
66.31	Benzine-service-stations:	
	- zonder LPG	2
	- met LPG	3
66.71	Huisbrandstoffen	2
66.82	Munitie < 275.000 patronen en < 1 kg buskruit	1
66.89	Vuurwerk < 1000 kg	1
66.91	Warenhuizen	2
67	HOTELS, RESTAURANTS, CAFE'S E.D.	
67.11	Restaurants	2
67.12	Cafetaria's, snackbars, viskramen	2
67.13	Dineruitzendingsbedrijven	2
67.21	Café's, bars	2
67.22	IJssalons	1
67.23	Nachtclubs, bar-dancings e.d.	3
67.3	Besloten consumptie-inrichtingen (kantines)	1
67.4	Hotels en pensions:	
	- zonder maaltijd	1
	- met maaltijd	2
67.5	Vakantiecentra, logiesverstreckende bedrijven	2
68	REPARATIEBEDRIJVEN VOOR GEBRUIKSGOEDEREN	
68.1	Schoen- e.a. lederwarenreparatiebedrijven	1
68.21	Autoreparatiebedrijven (excl. plaatwerken, spuiten en tectyleren)	2
68.22	Autoplaatwerkerijen	3
68.23	Autospuitinrichtingen	3
68.24	Autobeklederijen	1

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
68.29	Autorep. bedr. n.e.g.:	
	- zonder tectyleerderij	2
	- met tectyleerderij	3
68.3	Fietsen-, brom- en motorfietsreparatiebedr.	2
68.4	Uurwerkreparatie bedr.	1
68.5	Goud- en zilversmederijen (reparatiebedr.)	1
68.6	Reparatiebedrijven voor elektr. gebruiksgoederen	1
68.7	Reparatiebedrijven voor muziekinstrumenten	1
68.9	Reparatiebedrijven voor n.e.g. gebruiksgoederen	1
71	SPOORWEGEN	
71.0	Spoorwegen:	
	- stations	3
	- rangeerterreinen	4
72	WEGVERVOER	
72.11	Bus-, tram-, en metrostations	3
72.12	Groepsvervoerbedrijven	3
72.21	Taxibedrijven	2
72.22	Touringcar bedrijven	3
72.3	Goederenwegvervoerbedr.:	
	- zonder schoonmaken tanks	3
	- met schoonmaken tanks	4
72.41	Autoparkeer- en stallingsbedrijven	3
72.42	Fietsenstallingsbedrijven	3
72.43	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	3
72.49	Wegvervoer verwante bedrijven n.e.g.	3

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
73	ZEEVAART	
73.1/.2	Zeevaartbedrijven (kantoren):	
	- vloeropp. < 150 m ²	1
	- vloeropp. > = 150 m ²	2
73.3	Zeevaart laad-, los- en overslagbedrijven:	
	- containers	4
	- stukgoed	5
	- ertsen, mineralen e.d.	5
	- granen of meelsoorten	5
	- steenkool	5
	- olie. LPG e.d.	5
	- tankercleaning	4
74	BINNENVAART	
74.1	Binnenvaartbedrijven (kantoren):	
	- vloeropp. < 150 m ²	1
	- vloeropp. > = 150 m ²	2
74.2	Binnenvaart laad-, los- en overslagbedrijven:	
	- containers	3
	- stukgoederen	3
	- ertsen, mineralen e.d.:	
	- opslagopp. < 2.000 m ²	4
	- opslagopp. > = 2.000 m ²	5
	- granen of meelsoorten:	
	- v.c. < 500 t/u	4
	- v.c. > = 500 t/u	5
	- steenkool;	

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
	- opslagopp. < 2.000 m ²	4
	- opslagopp. > = 2.000 m ²	5
	- olie, LPG e.d.	5
	- tankercleaning	4
75	LUCHTVAART	
75.1	Luchtvaartbedrijven (kantoren)	2
75.21.1	Luchthavens	6
75.21.2	Luchtverkeersregel. bedr.	2
75.21.3	Vliegtuigverhuurbedrijven	4
76	HULPBEDRIJVEN IN HET VERVOER	
76 excl. .21 en .3	Hulpbedrijven van het vervoer n.e.g. (kantoren)	1
76.21	Wegings- en metingsbedrijven	3
76.3	Veem- en pakhuisbedrijven	3
77	COMMUNICATIEBEDRIJVEN	
77.01	Postdiensten	2
77.02	Telefoon-, telegraafdiensten e.d.	2
81	BANKWEZEN	
81	Banken:	
	- vloeropp. < 150 m ²	1
	- vloeropp. > = 150 m ²	2
	VERZEKERINGSWEZEN	
82	Verzekeringsbedrijven:	
	- vloeropp. < 150 m ²	1
	- vloeropp. > = 150 m ²	2

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
83	EXPLOITATIE VAN EN HANDEL IN ONROERENDE GOEDEREN	
83	Exploitatie- en handelsbedr. in onroerend goed:	
-	vloeropp. < 150 m ²	1
-	vloeropp. > = 150 m ²	2
84	ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
84 excl. .95 en .97	Zakelijke dienstverlening (kantoren):	
-	vloeropp. < 150 m ²	1
-	vloeropp. > = 150 m ²	2
84.95	Beurzen, tentoonstellingsgebouwen	3
84.97	Veilinggebouwen e.d.	3
85	VERHUUR VAN MACHINES EN ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
85.1	Autoverhuurbedrijven	3
85.2	Machineverhuurbedrijven	3
85.3	Verhuurbedrijven van gebruiksgoederen	2
85.9	Verhuurbedrijven van roerende goederen n.e.g.	3
90	OPENBAAR BESTUUR	
90 excl. .4 t/m .6	Openbaar bestuur voor zover n.e.g.	2
90.4	Politiekantoren	3
90.5	Brandweerkazernes	3
90.6	Land-, lucht- en zeemachtkazernes e.d.	4
91	RELIGIEUZE ORGANISATIES	
91.0	Kerkgebouwen e.d.	2
92	ONDERWIJS	
92.1 t/m .3	Kleuter-/basisonderwijs	2

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
92.4	Voortgezet onderwijs	3
92.5/.6	Beroepsonderwijs	2
92.7	Wetenschappelijk onderwijs	3
92.8/.9	Overig onderwijs zonder werkplaatsen of laboratoria	1
93	GEZONDHEIDSZORG EN VETERINAIRE DIENSTEN	
93	Gezondheidszorg en veterinaire diensten:	
-	ziekenhuizen	3
-	groepspraktijken, klinieken	2
-	medische laboratoria	1
94	MAATSCHAPPELIJKE DIENSTVERLENING	
94	Maatschappelijke dienstverlening (incl. keukens)	2
95	SOCIAAL-CULTURELE INSTELLINGEN	
95	Sociaal-culturele instellingen:	
-	buurt- en clubhuizen	3
-	bibliotheken en musea	1
-	dierentuinen	3
-	studio's (film, TV, radio, geluid)	3
-	theaters, bioscopen (gesloten gebouwen)	2
-	ateliers voor kunst	1
-	muziek en balletscholen	2
-	sociaal-culturele instellingen n.e.g.	1
96	SPORT EN RECREATIE	
96.12.1	Zwembaden:	
-	overdekt	3
-	niet overdekt	4

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
96.12.2	Sportaccommodaties:	
	- sporthallen	3
	- bowlingcentra	2
	- skelterbanen:	
	- < 8 u/w in gebruik	5
	- > = 8 u/w in gebruik	5
	- autocircuits, motorcrossterreinen e.d.:	
	- < 8 u/w in gebruik	5
	- > = 8 u/w in gebruik	6
	- overdekte kunstijsbanen	3
	- stadions en openluchtijssbanen	4
	- maneges	3
	- tennisbanen (met verlichting)	3
	- veldsportcomplex (met verlichting)	3
	- golfbanen	2
	- kunstslibanen	2
	- hondendressuurterreinen	3
96.12.7	Schietinrichingen:	
	- vrije buitenbanen:	
	- schietbomen	6
	- kleiduiven	4
	- geweerbanen	6
	- pistoolbanen	6
	- boogbanen	4
	- buitenbanen met voorz.:	
	- schietbomen	5

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
	- geweerbanen	6
	- pistoolbanen	5
	- boogbanen	2
	- binnenbanen:	
	- geweer- en pistoolb.	4
	- boogbanen	1
96.13	Sportscholen, gymnastiekhallen	2
96.22	Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	4
96.23	Casino's	3
96.29	Amusementsgelegenheden:	
	- dansscholen	3
	- feestzalen	3
	- amusementshallen	3
	- modelvliegtuig-velden	4
97	BEDRIJFS- EN WERKNEMERSORGANISATIES	
97 excl. 97.5	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	2
97.5	Research- e.d. wetenschappelijke instellingen met laboratorium	3
98	OVERIGE DIENSTVERLENENDE BEDRIJVEN	
98.11.1	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3
98.11.2	Vuilstortplaatsen	4
98.11.3	Vuiloverslagstations	4
98.11.4	Gemeentewerven, chemisch afval depots	3

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
98.12	Rioolwaterzuiverings- en gierverwerkingsinrichtingen (geen korrelfabrieken):	
(1)	- < 100.000 i.e.	4
(1)	- 100.000 - 300.000 i.e.	4
(1)	- > = 300.000 i.e.	5
	- indien thermische slibdroging	5
	- rioolgemalen	2
98.13	Afvalverwerkingsbedr.:	
	- afvalscheidingsinstall.	4
	- verwerking afgewerkte olie	3
	- kabelbranderijen	4
	- radio-actief afval	6
	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	2
	- oplosmiddeltherugwinning	3
	- vuilverbrandingsinr.: huisvuil, slib	4
	- vuilverbrandingsinr.: chemisch afval	4
	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	3
	- puinbreken en -zeven, v.c. < 100.000 t/j	4
	- puinbreken en -zeven, v.c. > = 100.000 t/j	5
	- mestverwerking: zie SBI 98.12; voor korrel- fabrieken nog geen normen	
98.14	Ongedierte bstrijdings- en ontsmettingsbedrijven	3
98.15	Polderbemaalingsinricht.	3
98.21	Schoonmaakbedrijven voor gebouwen	2
98.22	Schoorsteenveegbedrijven	1
98.23	Autowasserijen	3
98.24	Glazenwasserijen	1

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie
98.29	Schoonmaakbedr. n.e.g.	1
98.31	Wasserijen en strijkinrichtingen	3
98.32	Chemische wasserijen en ververijen	2
98.33	Wasverzendinrichtingen	2
98.34	Stoppage- en oppersinr.	1
98.35	Wasserettes, wassalons	1
98.36	Tapijtreinigingsbedrijven	3
98.4	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
98.5	Foto-ateliers (incl. ontwikkelen)	1
98.91	Begrafenisondernemingen:	
	- uitvaartcentra	1
	- begraafplaatsen	1
	- crematoria	3
98.92	Badhuizen en sauna-baden	2
98.93	Dierenasiels en -pensions	3
98.99	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	2

De gebruikte afkortingen zijn:

<	: kleiner dan
> =	: groter dan of gelijk aan
-	: tot
cat.	: categorie
i.e.	: inwonersequivalenten
kl.	: klasse
n.e.g.	: niet elders genoemd
o.c.	: opslagcapaciteit
p.c.	: productiecapaciteit
p.o.	: productie-oppervlak
v.c.	: verwerkingscapaciteit
u	: uur
d	: dag
w	: week
j	: jaar
Wm	: Wet milieubeheer
Wlv	: Wet inzake de luchtverontreiniging

Een streepje (-) in plaats van een waarde in de lijst heeft de betekenis van "niet van toepassing" of "hier niet relevant".

Categorie:

- klasse 1: grootste afstanden 0 en 10 meter
- klasse 2: grootste afstand 30 meter
- klasse 3: grootste afstanden 50 en 100 meter
- klasse 4: grootste afstanden 200 en 300 meter
- klasse 5: grootste afstanden 500, 700 en 1.000 meter
- klasse 6: grootste afstand 1.500 meter

BIJLAGE 2.

Lijst van andere functies

LIJST VAN ANDERE FUNKTIES BESTEMMINGSPLAN BREDA-ZUID

	<u>begane grond</u>	<u>verdieping</u>
Allerheiligenweg 81	detailhandel	
Allerheiligenweg 83	sportcentrum	
Allerheiligenweg 85	detailhandel	
Van Almondepad 11	kantoor	
Andreasstraat 24	detailhandel	
Andreasstraat 26	goudsmid met detailhandel	
Andreasstraat 27	medische voorziening	
Baronielaan 1	kantoor	kantoor
Baronielaan 1bis	atelier	
Baronielaan 2	detailhandel	
Baronielaan 4	maatschappelijke voorziening	
Baronielaan 11	publiek verz. amb. bedrijf	
Baronielaan 15	kantoor	kantoor
Baronielaan 17	kantoor	
Baronielaan 16-18	maatschappelijke voorziening	kantoor
Baronielaan 19	kantoor	kantoor
Baronielaan 21	kantoor	kantoor
Baronielaan 23	kantoor	kantoor
Baronielaan 28	kantoor	kantoor
Baronielaan 38	kantoor	
Baronielaan 45	detailhandel	
Baronielaan 47	detailhandel	
Baronielaan 48 t/m 54	maatschappelijke voorziening	maatschappelijke voorziening
Baronielaan 59	kantoor	kantoor
Baronielaan 63	kantoor	kantoor
Baronielaan 65	kantoor	kantoor
Baronielaan 69	kantoor	
Baronielaan 75	medische voorziening	
Baronielaan 76	onderwijsvoorziening	
Baronielaan 80	kantoor	
Baronielaan 85	atelier	kantoor
Baronielaan 86	kantoor	
Baronielaan 87	kantoor	kantoor
Baronielaan 88	medische voorziening	kantoor
Baronielaan 92	medische voorziening	
Baronielaan 95	kantoor	kantoor
Baronielaan 97	kantoor	
Baronielaan 102	horeca I	
Baronielaan 103	kantoor met baliefunctie	kantoor
Baronielaan 128	kantoor	
Baronielaan 133	kantoor	kantoor
Baronielaan 135	kantoor	
Baronielaan 138	kantoor	kantoor
Baronielaan 139	kantoor	kantoor
Baronielaan 146	kantoor	kantoor
Baronielaan 148	kantoor	
Baronielaan 154	kantoor	
Baronielaan 159	kantoor met baliefunctie	
Baronielaan 161	kantoor	kantoor

	<u>begane grond</u>	<u>verdieping</u>
Baronielaan 162	medische voorziening	
Baronielaan 165	maatschappelijke voorziening	
Baronielaan 184	kantoor	kantoor
Baronielaan 196	publiek verz. amb. bedrijf	
Baronielaan 217	medische voorziening	
Baronielaan 227	kantoor	kantoor
Baronielaan 238	atelier	
Baronielaan 238a	kantoor	
Baronielaan 242	medische voorziening	
Baronielaan 244	medische voorziening	
Baronielaan 246	detailhandel	
Baronielaan 249	detailhandel	
Baronielaan 251	detailhandel	
Baronielaan 254	kantoor	
Baronielaan 257	kantoor	
Baronielaan 283	bedrijf	
Baronielaan 286	kantoor	
Baronielaan 287	kantoor	kantoor
Baronielaan 297-299	kantoor	
Baronielaan 301		kantoor
Baronielaan 305	detailhandel	
Baronielaan 315	kantoor	
Baronielaan 316	medische voorziening	
Baronielaan 320	horeca I	
Baronielaan 321	kantoor	
Baronielaan 322	atelier	
Baronielaan 324	horeca I	
Bavelselaan 1	kantoor	kantoor
Bavelselaan 1a	kantoor	
Bavelselaan 49	medische voorziening	
Bavelselaan 55	detailhandel	
Bavelselaan 57	maatschappelijke voorziening	
Bavelselaan 68	garagebedrijf	
Bavelselaan 126	kantoor	
Bavelselaan 209	dienstverlening / kantoor	
Bavelselaan 300	medische voorziening *	
Blauwe Kei 173	publiek verz. amb. bedrijf *	
Bloemstraat 16	bedrijf	
Boeimeersingel 5a	kantoor?	
Boeimeersingel 12	kantoor	
Boeimeersingel 12a	kantoor	
Burgemeester Buijsenstraat 14	maatschappelijke voorziening *	
Burgemeester Buijsenstraat 18	publiek verz. amb. bedrijf *	
Burgemeester Pastoorstraat 20	detailhandel	
Burgemeester Pastoorstraat 48	medische voorziening	
Burgemeester Serrarislaan 5	kantoor	
Cartier van Disselstraat 1a	medische voorziening	
Cartier van Disselstraat 14	detailhandel	

	<u>begane grond</u>	<u>verdieping</u>
Cavaleriestraat 19	kantoor	
Cavaleriestraat 23	medische voorziening *	
De la Reyweg 23	kantoor	
De la Reyweg 33	medische voorziening	
Dillenburgstraat 2		kantoor
Dillenburgstraat 5	medische voorziening	
Dillenburgstraat 10	publiek verz. amb. bedrijf	kantoor
Dillenburgstraat 19	publiek verz. amb. bedrijf	
Dillenburgstraat 33	detailhandel	
Dillenburgstraat 41	detailhandel	
Dillenburgstraat 42	atelier	
Dillenburgstraat 43	detailhandel	
Dillenburgstraat 57	garagebedrijf	
Dillenburgstraat 78	café	
Dillenburgstraat 93	medische voorziening	
Dillenburgstraat 95	detailhandel	
Duivelsbruglaan 8	publiek verz. amb. bedrijf	
Duivelsbruglaan 9	detailhandel ?	
Duivelsbruglaan 11-17	maatschappelijke voorziening	
Duivelsbruglaan 18	detailhandel	
Duivelsbruglaan 22	kantoor	kantoor
Duivelsbruglaan 30	atelier	
Duivelsbruglaan 78		publiek verz. amb. bedrijf
Duivelsbruglaan 88	kantoor	
Duivelsbruglaan 92	hotel	hotel
Duivelsbruglaan 108	medische voorziening	
Van Duivenvoordenstraat 1a	detailhandel	
Erasmusplein 1-2	café	
Erasmusplein 5	horeca I	
Erasmusplein 6	kantoor	
Erasmusplein 7	horeca I	
Erasmusplein 10	horeca I	
Fatimaplein 2	kantoor/magazijn	
Fatimaplein 10	detailhandel	detailhandel
Fatimastraat 1	kantoor	kantoor
Fatimastraat 13	medische voorzieningen	
Fatimastraat 37	detailhandel	
Fatimastraat 68	kantoor	
Fatimastraat 110	medische voorziening	
Fatimastraat 186	detailhandel	kantoor
Franklin Rooseveltlaan 9	kantoor	
Franklin Rooseveltlaan 20	kantoor *	
Franklin Rooseveltlaan 22	kantoor??	
Franklin Rooseveltlaan 66	kantoor	
Franklin Rooseveltlaan 67	medische voorziening *	
Franklin Rooseveltlaan 69	medische voorziening *	
Franklin Rooseveltlaan 106	medische voorziening	

	<u>begane grond</u>	<u>verdieping</u>
Gaffelstraat 61	detailhandel	
Gaffelstraat 65	sportcentrum	
Gaffelstraat 75	bedrijf	
Gaffelstraat 77	café	
Generaal Maczekstraat 4	horeca I	
Generaal Maczekstraat 6 t/m 14	garagebedrijf	
Generaal Maczekstraat 11	detailhandel	
Generaal Maczekstraat 13	detailhandel	
Generaal Maczekstraat 17-19	dienstverlening	
Generaal Maczekstraat 22	detailhandel	
Generaal Maczekstraat 26	architectenburo	
Generaal Maczekstraat 31-33	detailhandel, praktijkruimte	
Generaal Maczekstraat 32	publiek verz. amb. bedrijf	
Generaal Maczekstraat 34	detailhandel	
Generaal Maczekstraat 35	detailhandel	
Generaal Maczekstraat 56	detailhandel	
Generaal Maczekstraat 61	publiek verz. amb. bedrijf	
Generaal Maczekstraat 63	detailhandel	
Gertrudisstraat 41	medische voorziening *	
Ginnekenmarkt 1	horeca I	
Ginnekenmarkt 7	detailhandel	detailhandel
Ginnekenmarkt 13	café	
Ginnekenmarkt 14		kantoor
Ginnekenmarkt 16-17	hotel	hotel
Ginnekenweg 2b	horeca I	
Ginnekenweg 3-5	horeca I	
Ginnekenweg 6	café	
Ginnekenweg 11-25	garagebedrijf	
Ginnekenweg 14	café	
Ginnekenweg 18		kantoor
Ginnekenweg 20	kantoor	
Ginnekenweg 24	café	
Ginnekenweg 35	horeca I	
Ginnekenweg 46a	café	
Ginnekenweg 47	kantoor	
Ginnekenweg 55		detailhandel
Ginnekenweg 62	horeca I	
Ginnekenweg 65a		kantoor
Ginnekenweg 67a-b		kantoor
Ginnekenweg 68	café	
Ginnekenweg 69	horeca I	
Ginnekenweg 75	horeca I	
Ginnekenweg 80	kantoor met baliefunctie	
Ginnekenweg 81	kantoor	
Ginnekenweg 90	horeca I	
Ginnekenweg 95	automatenhal	automatenhal
Ginnekenweg 96	kantoor	kantoor
Ginnekenweg 106	bedrijf	
Ginnekenweg 111	kantoor	
Ginnekenweg 113	kantoor	
Ginnekenweg 116	kantoor	

	<u>begane grond</u>	<u>verdieping</u>
Ginnekenweg 118	kantoor	
Ginnekenweg 126	kantoor	kantoor
Ginnekenweg 129	kantoor	
Ginnekenweg 131	kantoor	
Ginnekenweg 133	dansschool	
Ginnekenweg 134	kantoor	
Ginnekenweg 135	kantoor	
Ginnekenweg 136	detailhandel	
Ginnekenweg 138	restaurant	
Ginnekenweg 139		kantoor
Ginnekenweg 140	detailhandel	
Ginnekenweg 142	detailhandel	
Ginnekenweg 143	kantoor	
Ginnekenweg 144	bedrijf	
Ginnekenweg 145	kantoor	kantoor
Ginnekenweg 146	detailhandel	
Ginnekenweg 157-159	kantoor	kantoor
Ginnekenweg 172	horeca I	
Ginnekenweg 174-176	detailhandel	
Ginnekenweg 180	detailhandel	
Ginnekenweg 182	kantoor	
Ginnekenweg 183	kantoor	
Ginnekenweg 185	kantoor	
Ginnekenweg 186-204	kantoor	kantoor
Ginnekenweg 189	kantoor	
Ginnekenweg 213	kantoor	
Ginnekenweg 222	kantoor	
Ginnekenweg 230	café	
Ginnekenweg 236	kantoor	kantoor
Ginnekenweg 240	detailhandel	
Ginnekenweg 241	detailhandel	
Ginnekenweg 244	horeca I	
Ginnekenweg 247	café	
Ginnekenweg 248	kantoor	
Ginnekenweg 251	kantoor	
Ginnekenweg 254	detailhandel	
Ginnekenweg 258	detailhandel	
Ginnekenweg 261	detailhandel	
Ginnekenweg 262	horeca I	
Ginnekenweg 275	kantoor met baliefunctie	
Ginnekenweg 282-284	detailhandel	
Ginnekenweg 285	kantoor, opslag	
Ginnekenweg 294	detailhandel	
Ginnekenweg 309	horeca I	
Ginnekenweg 310		kantoor
Ginnekenweg 311		medische voorz.
Ginnekenweg 322	kantoor	kantoor
Ginnekenweg 334	café	
Ginnekenweg 336	café	
Ginnekenweg 338	café	
Ginnekenweg 343	horeca I	
Ginnekenweg 346	café	
Ginnekenweg 347	horeca I	

	<u>begane grond</u>	<u>verdieping</u>
Grazendonkstraat 1	horeca I	
Grazendonkstraat 2	atelier	
Grazendonkstraat 6	sportcentrum	
Grazendonkstraat 10	publiek verz. amb. bedrijf	
Grazendonkstraat 11/13	horeca I	
Grazendonkstraat 39	horeca I	
Helenastraat 2		kantoor
Hortensiastraat 4b	religieuze voorziening	
Johan Willem Frisolaan 15	medische voorziening / kantoor *	
Jorisstraat 1	medische voorziening	
Jorisstraat 2	horeca I	
Jorisstraat 18	horeca I	
Jorisstraat 26	kantoor	
Kerkhofweg 3	kantoor	
Kerkhofweg 5	kantoor	
Kerkhofweg 16-18	detailhandel / dienstverlening	
Kerkhofweg 27-27a	bedrijf	kantoor
Kerkhofweg 151?	detailhandel	
Kerkpad 1-3	kantoor	
Kerkpad 9	bedrijf	
Kerkpad 13	bedrijf	
Klimopstraat 24	horeca I	
Klitsert 67	kantoor	
Komeetstraat 10	detailhandel / kantoor?	
Koninginnestraat 29	kantoor	kantoor
Koninginnestraat 32	kantoor	kantoor
Koninginnestraat 43	medische voorziening *	
Koninginnestraat 61-63	garagebedrijf	
Koninginnestraat 70	kantoor	
Koninginnestraat 104-106	kantoor	kantoor
Koninginnestraat 114	detailhandel	
Korte Ploegstraat 1	horeca I	
Kortestraat 15	bedrijf	
Kortestraat 18	medische voorziening	
Lange Bedde 60	publiek verz. amb. bedrijf *	
Lange Bedde 72	medische voorziening	
Leistraat 1	bedrijf	
Leistraat 2-4, 8-12	maatschappelijke voorziening	
Leistraat 6	drukkerij	
Leistraat 62	detailhandel	
Leistraat/Zandbergweg (binnenterrein)	parkeerplaats	

	<u>begane grond</u>	<u>verdieping</u>
Lorentzstraat 88	medische voorzieningen	
Lorentzstraat 92	kantoor	
Lorentzstraat 98	medische voorziening	
Lorentzstraat 100	kantoor	
Marijke Meustraart ...	kinderboerderij / speelveld	
Marijke Meustraart 20	bedrijf	
Marijke Meustraart 32	detailhandel	
Marijke Meustraart 98	kantoor	
Marijke Meustraart 100	kantoor	
Marijke Meustraart 104	atelier	
Marijke Meustraart 110	medische voorziening *	
Marijke Meustraart 112	kantoor	
Mastland 17	kantoor	
Mastland 19	bedrijf	
Mastland 23	bedrijf	
Minister Nelissenstraat 4	atelier	
Minister Nelissenstraat 46	bedrijf / kantoor	
Okeghemlaan 24	bedrijf	
Olympiastraat 10	medische voorziening	
Olympiastraat 67	medische voorziening	
Oude Bogerd 61	kantoor *	
Overakkerstraat 2	detailhandel	detailhandel
Overakkerstraat 250	medische voorziening	
Parkstraat 1a-h	medische voorziening / kantoor	kantoor
Parkstraat 5	medische voorziening	
Parkstraat 6	kantoor	kantoor
Parkstraat 8	kantoor	kantoor
Parkstraat 9	kantoor	
Parkstraat 10	kantoor	kantoor
Parkstraat 11	medische voorziening	
Parkstraat 12-14	onderwijsvoorziening	onderwijsvoorziening
Paul Windhausenweg 1	café	
Paul Windhausenweg 9	maatschappelijke voorziening	
Paul Windhausenweg 14	medische voorziening	
Paul Windhausenweg 29	kantoor	
Paul Windhausenweg 32	kantoor	
Paulusstraat 19	medische voorziening	
Petrusstraat 35	kantoor	
Piet Avontuurstraat 1	kantoor	
Piet Avontuurstraat 15	onderwijsvoorziening	
Piet Avontuurstraat 17a	detailhandel	
Piet Avontuurstraat 29a	reclame-adviesburo	
Piet Avontuurstraat 33-37	medische voorzieningen	

	<u>begane grond</u>	<u>verdieping</u>
Piet Avontuurstraat 43	kantoor	
Piet Avontuurstraat 61	detailhandel	
Piet Avontuurstraat 100	detailhandel	
Ploegstraat 50	horeca I	
Ploegstraat 59	atelier *	
Ploegstraat 110	detailhandel	
Ploegstraat 133	detailhandel	
Ploegstraat 147	publiek verz. amb. bedrijf	
Ploegstraat 153	detailhandel	
Poolseweg 90	horeca I	
Poolseweg 94	detailhandel	
Poolseweg 105a	bedrijf	
Poolseweg 106	dienstverlening	
Poolseweg 117	detailhandel	
Poolseweg 126	detailhandel	
Poolseweg 130	detailhandel	
Prins Frederiklaan 25	kantoor *	
Prins Hendrikstraat 21	kantoor	
Prins Hendrikstraat 38	publiek verz. amb. bedrijf	
Prins Hendrikstraat 42 a	publiek verz. amb. bedrijf	
Prins Hendrikstraat 44	detailhandel	
Prins Hendrikstraat 69	horeca I	
Prins Hendrikstraat 83	café	
Prins Hendrikstraat 88	detailhandel	
Prins Hendrikstraat 97a	bedrijf	
Prins Hendrikstraat 107a	medische voorzieningen	
Prins Hendrikstraat 116-118	detailhandel	
Prins Hendrikstraat 141	horeca I	
Prins Hendrikstraat 158	medische voorziening	
Prins Hendrikstraat 160	detailhandel	
Prins Hendrikstraat 160a?	kantoor	
Prins Hendrikstraat 167	detailhandel	
Prins Hendrikstraat 172	detailhandel	
Prins Hendrikstraat 180	detailhandel	
Prins Hendrikstraat 183	detailhandel	
Prins Hendrikstraat 190	maatschappelijke voorziening	
Prins Hendrikstraat 192	detailhandel	
Prins Hendrikstraat 194	detailhandel	
Prins Hendrikstraat 200	detailhandel	
Raadhuisstraat 6		maatsch. voorz.
Raadhuisstraat 7	kantoor	
Raadhuisstraat 8-10		kantoor
Raadhuisstraat 10a	kantoor	
Raadhuisstraat 20	kantoor	
Raadhuisstraat 21	detailhandel	detailhandel
Raadhuisstraat 22	kantoor	
Raadhuisstraat 30-30a	kantoor	kantoor?
Ranonkelstraat 25	dienstverlening	

	<u>begane grond</u>	<u>verdieping</u>
Roy van Zuidenwijnlaan 22	medische voorziening	
Roy van Zuidenwijnlaan 26	publiek verz. amb. bedrijf *	
Roy van Zuidenwijnlaan 28	culturele voorziening	
Roy van Zuidenwijnlaan 39	medische voorziening	
Rozenlaan 3	detailhandel	
Rozenlaan 71	timmerbedrijf	
Rozenlaan 100	drukkerij	
Rozenlaan 104	kantoor	
Rozenlaan 105	publiek verz. amb. bedrijf	
Rozenlaan 120	café	
Rustlandstraat 2	medische voorziening *	
Saksen Weimarlaan 9	drukkerij	
Saksen Weimarplein 1	kantoor	
Sikkelstraat 16	detailhandel	
Strijenlaan/hoek Pr.Hendrikstr. 39	schildersbedrijf	
Strijenlaan 1a-3	verhuisbedrijf	
Taxandrialaan 22	kantoor	
Taxandrialaan 24-26	kantoor	kantoor
Teychinélaan 59	bedrijf	bedrijf
Tulpenstraat 2	publiek verz. amb. bedrijf	
Tulpenstraat 75a	bedrijf	
Turnstraat 2	atelier	
Turnstraat 24	publiek verz. amb. bedrijf	
Ulvenhoutselaan 5	kantoor	kantoor
Ulvenhoutselaan 7	kantoor	kantoor
Ulvenhoutselaan 10	kantoor	
Ulvenhoutselaan 27	kantoor	
Ulvenhoutselaan 38	medische voorziening	
Ulvenhoutselaan 42	kantoor	
Ulvenhoutselaan 44	kantoor	
Ulvenhoutselaan 60	publiek verz. amb. bedrijf	
Ulvenhoutselaan 72	kantoor	
Ulvenhoutselaan 79	kantoor	kantoor
Ulvenhoutselaan 92-94	café	
Ulvenhoutselaan 96	café	
Ulvenhoutselaan 98	detailhandel	
Ulvenhoutselaan 145	dienstverlening	
Ulvenhoutselaan 147	detailhandel	
Valentijnlaan 67	medische voorziening	
Valkenierslaan 43	detailhandel	
Valkenierslaan 49	detailhandel	
Valkenierslaan 53	detailhandel	
Valkenierslaan 55	kantoor	

	<u>begane grond</u>	<u>verdieping</u>
Valkenierslaan 59	detailhandel	
Valkenierslaan 197	detailhandel	
Viandenlaan 2	kantoor met baliefunctie	
Viveslaan 4		kantoor
Viveslaan 36	publiek verz. amb. bedrijf	
Vogelenzanglaan 3	culturele voorziening	
Vijverstraat 12	kantoor	kantoor
Vijverstraat 20	medische voorziening *	
Vijverstraat 22	kantoor	kantoor
Wethouder Romboutsstraat 49	medische voorziening	
Wilhelminapark 3	kantoor	
Wilhelminapark 4	kantoor	
Wilhelminapark 9	kantoor	kantoor
Wilhelminapark 18	medische voorziening *	kantoor
Wilhelminapark 22	maatschappelijke voorziening	
Wilhelminapark 24		kantoor
Wilhelminapark 30	medische voorziening *	
Wilhelminapark 36	medische voorziening *	
Wilhelminapark 46	publiek verz. amb. bedrijf	
Wilhelminapark 74	horeca I	
Wilhelminasingel 1		kantoor
Wilhelminasingel 7		kantoor
Wilhelminasingel 20	medische voorziening	
Wilhelminastraat 1-3		kantoor
Wilhelminastraat 4	kantoor	
Wilhelminastraat 7		kantoor
Wilhelminastraat 9	kantoor	
Wilhelminastraat 20		medische voorzie- ning
Wilhelminastraat 21		kantoor
Wilhelminastraat 22		detailhandel
Wilhelminastraat 29-31	kantoor	kantoor
Wilhelminastraat 35-37		kantoor
Wilhelminastraat 42	dansschool	
Wilhelminastraat 44a	kantoor/praktijk	
Willem van Oranjelaan 2-4a	detailhandel	
Wolfslaardreef 51	boerderij	
Zandberglaan 15	kantoor	
Zandberglaan 26	medische voorziening *	
Zandberglaan 43	medische voorziening	
Zandbergplein 1	detailhandel	

	<u>begane grond</u>	<u>verdieping</u>
Zandbergweg 45	detailhandel / kantoor	
Zandbergweg 49	detailhandel	detailhandel
Zandbergweg 52-54	detailhandel?	
Zandbergweg 67	café	
Zandbergweg 100	drukkerij	
Zandbergweg 112	atelier/werkplaats/kantoor	
Zandbergweg 126-126a, 128	bedrijf	bedrijf
Zandbergweg 131	kantoor?	
Zandbergweg 148	medische voorziening *	
Zandbergweg 167	loodgietersbedrijf	
 Zeisstraat 2	 detailhandel	
Zeisstraat 2a	dienstverlening	
 Zonnebloemstraat 7	 bedrijf	
Zonnebloemstraat 34	publiek verz. amb. bedrijf	
 Zonstraat 11?	 bedrijf	

NB: * = vermoedelijk aan huis gebonden beroep

BIJLAGE 3.

Lijst van rijksmonumenten
bestemmingsplan Breda-Zuid

LIJST VAN RIJKSMONUMENTEN BESTEMMINGSPLAN BREDA-ZUID

<u>Perceel</u>	<u>Datum plaatsing monumentenlijst</u>
Blauwe Keiweg 2	16-3-1966
Blauwe Keiweg 4	16-3-1966
Wilhelminasingel 19	1974
Franklin Rooseveltlaan 4	16-3-1966
Ginnekenmarkt 9	16-3-1966
Ginnekenmarkt 10	16-3-1966
Ginnekenmarkt 11	16-3-1966
Ginnekenmarkt 13	16-3-1966
Ginnekenmarkt 14	16-3-1966
Ginnekenmarkt 15	16-3-1966
Ginnekenmarkt ong.	16-3-1966
Ginnekenweg 291	16-3-1966
Ginnekenweg 301	16-3-1966
Ginnekenweg 303	16-3-1966
Ginnekenweg 333	16-3-1966
Raadhuisstraat 6	16-3-1966
Ulvenhoutselaan 2-4	16-3-1966
Ulvenhoutselaan 15	16-3-1966
Ulvenhoutselaan 69	16-3-1966
Ulvenhoutselaan 71	16-3-1966
Duivelsbruglaan 1	16-3-1966
Duivelsbruglaan 3	16-3-1966
Duivelsbruglaan ong.	16-3-1966
Overakkerstraat 90-92	16-3-1966
Wolfslaardreef 100-102	16-3-1966

Bijlagen

Betreft: Het vaststellen van het bestemmingsplan Breda-Zuid.

Inleiding

Het bestemmingsplan Breda-Zuid is opgezet teneinde een actuele planologisch-juridische regeling te maken voor het gebied Breda-Zuid.

Het gebied omvat globaal de wijken Blauwe Kei, Overakker, Zandberg, Sportpark, Ginneken en Bieberg.

Voorstel

Te besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan Breda-Zuid, een en ander overeenkomstig het bij dit voorstel behorend concept-raadsbesluit.

Motivering/Toelichting

Het ontwerp-bestemmingsplan Breda-Zuid heeft met ingang van 22 juni 1998 voor een ieder gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn schriftelijke zienswijzen* kenbaar gemaakt door:

1. Hr./mevr. G.A.M. Kokke, Valentijnlaan 21, Breda;
2. Hr. H. Vlam, Valentijnlaan 22, Breda;
3. Hr./mevr. J. van Opstal, Valentijnlaan 23, Breda;
4. Fam. G. Slump, Valentijnlaan 25, Breda;
5. Hr./mevr. Ir. N. Schrakamp, Valentijnlaan 27, Breda;
6. Hr./mevr. Drs. G.H. Hoefsloot, Valentijnlaan 28, Breda;
7. Hr./mevr. S. van Sandick, Valentijnlaan 29, Breda;
8. Hr./mevr. J. Woolthuis, Valentijnlaan 31, Breda;
9. Hr. en mevr. Niekerk, Valentijnlaan 33, Breda;
10. Hr./mevr. R. Sloos, Valentijnlaan 37, Breda;
11. Hr./mevr. Mr. K. Brevet, Valentijnlaan 36, Breda;
12. Hr./mevr. W. v.d. Biggelaar, Valentijnlaan 55, Breda;
13. Hr./mevr. J. van Dijck, Valentijnlaan 67, Breda;
14. Hr./mevr. J.P. Schouten, Kon. Emmalaan 16, Breda;
15. Hr./mevr. C.F. Buningh, Kon. Emmalaan 18, Breda;
16. Hr./mevr. H. Offermans, Kon. Emmalaan 20, Breda;
17. Hr./mevr. F. van Beijsterveldt, Kon. Emmalaan 22, Breda;
18. Hr./mevr. C. van Lintel, Kon. Emmalaan 24, Breda;
19. Hr./mevr. B. Otten, Kon. Emmalaan 26, Breda;
20. Mevr. A. van Lelyveld-ter Haar Romeny, Regentesselaan 4, Breda;
21. Hr./mevr. H. Mooren, Regentesselaan 6, Breda;
22. Hr./mevr. M. ten Holder, Regentesselaan 8, Breda;
23. Hr./mevr. M. van Valburg, Regentesselaan 8, Breda;
24. Hr./mevr. J. Prick, Regentesselaan 11, Breda;
25. Hr. F. Koopman, Regentesselaan 12, Breda;



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

26. Hr./mevr. M. Kloosterman, Regentesselaan 14, Breda;
27. Hr./mevr. J. Zwarts, Regentesselaan 16, Breda;
28. Hr./mevr. J. Moerer, Regentesselaan 20, Breda;
29. Hr./mevr. G. van der Vliet, Regentesselaan 22, Breda;
30. Hr./mevr. W. Verberne, Ginnekenweg 266, Breda;
31. Hr./mevr. H. van Eijmeren, Ginnekenweg 278, Breda;
32. Hr./mevr. S. Vorstius Kruijff, Ginnekenweg 280, Breda;
33. De heer E. Rietbroek en mevrouw R. Anderson, Ginnekenweg 294, Breda;
34. Hr./mevr. E. Schelfaut, Ginnekenweg 296, Breda;
35. Hr./mevr. B. Voogt, Ginnekenweg 298, Breda;
36. Hr./mevr. R. Froger, Ginnekenweg 303, Breda;
37. Hr./mevr. Chr. Leunisse, Burg. Serrarislaan 5, Breda;
38. Hr./mevr. M. van den Berg, Burg. Serrarislaan 7, Breda;
39. Hr./mevr. R. Dahmen, Burg. Serrarislaan 9, Breda;
40. Hr./mevr. Q.G.A. Hoen, Burg. Serrarislaan 9, Breda;
41. Hr./mevr. E. Bluemink, Burg. Serrarislaan 11, Breda;
42. Hr./mevr. L. Keus, Burg. Serrarislaan 13, Breda;
43. Hr./mevr. Vogelzang, Burg. Serrarislaan 15, Breda;
44. Hr./mevr. D. Embregts, Burg. Serrarislaan 17, Breda;
45. Hr./mevr. A. Cantineau, Burg. Serrarislaan 27, Breda;
46. Hr./mevr. H. van Tetering, Burg. Serrarislaan 27, Breda;
47. Hr./mevr. D. Wigman, Burg. Serrarislaan 33, Breda;
48. Mevr. C.H. Panis, Burg. Serrarislaan 35, Breda;
49. Hr./mevr. H. Peeters, Burg. Serrarislaan 37, Breda;
50. Mevr. A. Klein-Besemer, Burg. Serrarislaan 39, Breda;
51. Hr./mevr. H. Smeets, Burg. Serrarislaan 41, Breda;
52. Hr./mevr. K. Kalma, Burg. Serrarislaan 43, Breda;
53. Hr./mevr. P. Pels-Rijcken, Burg. Serrarislaan 47, Breda;
54. Mevr. Kloppenburg-de Bie, Burg. Serrarislaan 49, Breda;
55. Hr./mevr. M. Broeders, Burg. Serrarislaan 53, Breda;
56. Hr./mevr. A. Blomjous, Burg. Serrarislaan 55, Breda;
57. Hr./mevr. A. van Batenburg, Burg. Serrarislaan 63, Breda;
58. Hr./mevr. De Rooy, Burg. Serrarislaan 65, Breda;
59. Hr./mevr. A. de Jong-Verstraate, Burg. Serrarislaan 67, Breda;
60. Hr./mevr. G. Scheltens, Burg. Serrarislaan 69, Breda;
61. Hr. J. Thacken, Burg. Serrarislaan 71, Breda;
62. Hr./mevr. Van den Berg, Burg. Serrarislaan 73, Breda;
63. Hr./mevr. H. Oomen, Burg. Serrarislaan 75, Breda;
64. B.V. Aannemingsmaatschappij Welling Wiercx, Postbus 2254, Breda;
65. Hr. E.L. Passania, Baronielaan 1 bis, Breda;
66. Hr. S. Voeten, Baronielaan 1 Bis, Breda;
67. S.O.B., Baronielaan 4, Breda;
68. Hr. en mevr. J. Schoenmacker, Baronielaan 6, Breda;
69. Hr./mevr. W.T. van der Zee, Baronielaan 9, Breda;
70. Hr./mevr. M.L. Willems, Baronielaan 10, Breda;
71. Hr. en mevr. Wöstemeier, Baronielaan 12, Breda;
72. Hr./mevr. A. Prenen, Baronielaan 15, Breda;
73. Mevr. M. Ravestein, Baronielaan 15, Breda;
74. Hr./mevr. F. Haverman, Baronielaan 15, Breda;



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

75. Hr./mevr. G. Vermeulen, Baronielaan 15, Breda;
76. Hr./mevr. S. Komar, Baronielaan 25, Breda;
77. Hr./mevr. I. Mol, Baronielaan 25, Breda;
78. Hr./mevr. W. van Pruysen, Baronielaan 27, Breda;
79. Hr./mevr. J. van Lierop, Baronielaan 28, Breda;
80. Mevr. C. Hopmans en Hr. F. van Ierssel, Baronielaan 29, Breda;
81. Hr./mevr. C. Cosijn, Baronielaan 30, Breda;
82. Hr./mevr. Grütelink, Baronielaan 30, Breda;
83. Mevrouw A. Treinekens-Verheul, Baronielaan 31, Breda;
84. Hr./mevr. Y van Poppel, Baronielaan 32, Breda;
85. Hr./mevr. R. de Boer, Baronielaan 32, Breda;
86. Hr./mevr. R. Janse, Baronielaan 34, Breda;
87. Hr./mevr. Spreeuwenberg, Baronielaan 36, Breda;
88. Hr./mevr. C. Aarts, Baronielaan 38, Breda;
89. Hr. en mevr. Laane, Baronielaan 40, Breda;
90. Hr./mevr. J. van Haarst, Baronielaan 42, Breda;
91. Hr./mevr. F. Gimbrère, Baronielaan 44, Breda;
92. Hr./mevr. B. Polane, Baronielaan 47a, Breda;
93. Hr./mevr. Plantenga, Baronielaan 48, Breda;
94. Hr./mevr. M. Buijs, Baronielaan 55, Breda;
95. Hr./mevr. J. van Oijen, Baronielaan 56, Breda;
96. Hr./mevr. R. Binnendijk, Baronielaan 57, Breda;
97. Hr./mevr. Van Velzen, Baronielaan 58, Breda;
98. Fam. Westerling, Baronielaan 60, Breda;
99. Mevr. R. Kasioen, Baronielaan 61, Breda;
100. Mevr. J. Heijs, Baronielaan 61, Breda;
101. Hr./mevr. Olsthoorn, Baronielaan 62, Breda;
102. Hr./mevr. S. van Eijk, Baronielaan 66, Breda;
103. Hr./mevr. De Waal, Baronielaan 67, Breda;
104. Hr./mevr. M. Maes, Baronielaan 67, Breda;
105. Mevr. H. Raming, Baronielaan 67, Breda;
106. Hr./mevr. J. Joosen, Baronielaan 68, Breda;
107. Hr./mevr. Ing. H. Krouwer, Baronielaan 69, Breda;
108. Fam. A. Diederer, Baronielaan 70, Breda;
109. Hr./mevr. Hellemons, Baronielaan 71, Breda;
110. Mevrouw H.A. van Dam-Hoogslag, Baronielaan 72, Breda;
111. Mevr. E. Brouwers en Hr. W. van Baal, Baronielaan 73, Breda;
112. Hr. en mevr. Rovers, Baronielaan 75, Breda;
113. Mevr. Homburg-Schouten, Baronielaan 78, Breda;
114. Hr./mevr. J. Oonincx, Baronielaan 79, Breda;
115. Hr./mevr. C. van Nielen, Baronielaan 80, Breda;
116. Hr./mevr. R. Cloris, Baronielaan 83, Breda;
117. Mevr. A. Donkers, Baronielaan 84, Breda;
118. Bewoners van het pand Baronielaan 85, Breda;
119. Mevr. M. Verbeek, Baronielaan 86, Breda;
120. Hr./mevr. A. Bom, Baronielaan 86, Breda;
121. Hr./mevr. Van den Heuvel, Baronielaan 87a, Breda;
122. Hr./mevr. K. van Opstal, Baronielaan 90, Breda;
123. Hr./mevr. F. de Coninck, Baronielaan 94, Breda;



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

- 124. Hr./mevr. Y. van Ballegooijen, Baronielaan 98, Breda;
- 125. Bewoners van het pand Baronielaan 99, Breda;
- 126. Hr./mevr. Van Acht, Baronielaan 100, Breda;
- 127. Hr. en mevr. Mensink, Baronielaan 109, Breda;
- 128. Hr./mevr. J. Teppema, Baronielaan 110, Breda;
- 129. Hr./mevr. E. van Eetveldt, Baronielaan 111, Breda;
- 130. Hr./mevr. W.E. Kielen, Baronielaan 115, Breda;
- 131. Hr./mevr. A. van Ophoren, Baronielaan 119, Breda;
- 132. Hr./mevr. Q. Verhoog, Baronielaan 119, Breda;
- 133. Hr./mevr. B. Albers, Baronielaan 120, Breda;
- 134. Hr./mevr. Mr. A. Tacke, Baronielaan 121, Breda;
- 135. Hr. en mevr. Reijnen, Baronielaan 125, Breda;
- 136. Hr. en mevr. Lodewijks, Baronielaan 127, Breda;
- 137. Hr. M. van Soest, Baronielaan 127, Breda;
- 137. Mevr. D. van Zuijlen, Baronielaan 127, Breda;
- 139. Hr./mevr. W. Bouwman, Baronielaan 137, Breda;
- 140. Hr./mevr. Voogt, Baronielaan 137a, Breda;
- 141. Hr./mevr. L. Merkelbach, Baronielaan 141, Breda;
- 142. Mevr. Stoots-v.d. Hoven, Baronielaan 143, Breda;
- 143. Hr. F. Bartman, Baronielaan 149, Breda;
- 144. Hr./mevr. L. Verhagen, Baronielaan 150, Breda;
- 145. Hr./mevr. A. van Leest, Baronielaan 151, Breda;
- 146. Hr./mevr. A. de Wijs, Baronielaan 154, Breda;
- 147. Bewoners van het pand Baronielaan 155, Breda;
- 148. Hr. en mevr. Lolcama, Baronielaan 157, Breda;
- 149. Bewoners van het pand Baronielaan 160, Breda;
- 150. Hr. en mevr. Pauwels, Baronielaan 162, Breda;
- 151. Hr./mevr. P. Groenewegen, Baronielaan 162, Breda;
- 152. Hr./mevr. N. Vermeulen, Baronielaan 164, Breda;
- 153. Riagg, Baronielaan 165, Breda;
- 154. Hr./mevr. F. Louwaars, Baronielaan 167, Breda;
- 155. Mevr. M. Kouwenberg, Baronielaan 169, Breda;
- 156. Hr./mevr. M. Kanters, Baronielaan 172, Breda;
- 157. Hr./mevr. J. van Gorp, Baronielaan 175, Breda;
- 158. Hr./mevr. Brandt, Baronielaan 180, Breda;
- 159. Hr./mevr. A. Visker, Baronielaan 182, Breda;
- 160. Hr./mevr. v.d. Boomgaard, Baronielaan 183, Breda;
- 161. De Breed & Partners, Baronielaan 184, Breda;
- 162. Hr./mevr. C. Hamans, Baronielaan 185, Breda;
- 163. Hr./mevr. A. Krijnen, Baronielaan 188, Breda;
- 164. Hr./mevr. F. van Ham, Baronielaan 190, Breda;
- 165. Hr. Ph. Weijling, Baronielaan 196, Breda;
- 166. Hr./mevr. D. Heijboer, Baronielaan 199, Breda;
- 167. Hr./mevr. C. Boerman, Baronielaan 199, Breda;
- 168. Hr. E. Eggers, Baronielaan 202, Breda;
- 169. Hr./mevr. A. Foesenek, Baronielaan 203, Breda;
- 170. Mevrouw C. v. Poppel-v. Hooijdonk, Baronielaan 215, Breda;
- 171. Mevr. M. Vos-v. Poppel, Baronielaan 215, Breda;
- 172. Hr./mevr. J. Taalman, Baronielaan 223, Breda;



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

173. Hr./mevr. A. de Breed, Baronielaan 227, Breda;
174. Hr./mevr. M. Ball, Baronielaan 229, Breda;
175. Hr./mevr. v.d. Muysenberg, Baronielaan 235, Breda;
176. Mevr. C. van 't Riet, Baronielaan 239, Breda;
177. Hr./mevr. F. Satijn, Baronielaan 241, Breda;
178. Mevr. I. Willems, Baronielaan 243, Breda;
179. Hr./mevr. Huiskens, Baronielaan 243, Breda;
180. Hr. W. Weerstra, Baronielaan 251a, Breda;
181. Mevr. D. Fitz Verploegh-van Gastel, Baronielaan 255, Breda;
182. Mevr. M. Fikken-Fitz Verploegh, Baronielaan 255a, Breda;
183. Hr./mevr. P. van der Mast, Baronielaan 259, Breda;
184. Mevr. N. Crama, Baronielaan 267, Breda;
185. Hr./mevr. B. Lambregts, Baronielaan 269, Breda;
186. Hr./mevr. A. Langevoord, Baronielaan 271, Breda;
187. Hr./mevr. T. Jansen, Baronielaan 273, Breda;
188. Mevr. Van Zundert, Baronielaan 281, Breda;
189. Bewoners van het pand Baronielaan 285, Breda;
190. Hr./mevr. M. Lachkar, Baronielaan 295a, Breda;
191. Mevr. I. Manneke, Baronielaan 306, Breda;
192. Hr./mevr. J. Martens, Baronielaan 310, Breda;
193. Hr./mevr. Kooistra, Baronielaan 312, Breda;
194. Fam. L. Bruystens-Vinks, Baronielaan 316/316a, Breda;
195. Hr. H. van den Broek, Baronielaan 322a, Breda;
196. Hr./mevr. R. Maessen, Baronielaan 328, Breda;
197. Mevr. Ch. Koster, Dillenburgstraat 31, Breda;
198. Hr./Mevr. P.V. Loeliger, Baronielaan 69, Breda;
199. C.W. Jolles, J.A.H.Q. van Dooren en (wijlen) R.J. Stoutjesdijk, p/a. Baronielaan 82, Breda;
200. Hr. C. Brocks, Homeopathie, Baronielaan 2, Breda;
201. Hr./mevr. K. v. Verseveld, Ploegstraat 54, Breda;
202. Hr./mevr. D. Gerrand, Ploegstraat 54, Breda;
203. Hr./mevr. R. Wijlaars, Ploegstraat 54, Breda;
204. Hr./mevr. Brouwers, Ploegstraat 56, Breda;
205. Hr./mevr. v.d. Schoot, Ploegstraat 58, Breda;
206. Hr./mevr. Tax, Ploegstraat 60, Breda;
207. Hr. en mevr. v. Bezooyen, Ploegstraat 62, Breda;
208. Hr. en mevr. De Crom, Ploegstraat 64, Breda;
209. Fam. Eversdijk, Ploegstraat 66, Breda;
210. Hr. en mevr. v.d. Enden, Ploegstraat 70, Breda;
211. Hr. en mevr. Van Gils, Ploegstraat 72, Breda;
212. Hr./mevr. Bregman, Ploegstraat 74, Breda;
213. Fam. Engwall, Ploegstraat 74a, Breda;
214. Hr. en mevr. Linck, Ploegstraat 76, Breda;
215. Hr./mevr. v.d. Heyden, Ploegstraat 78, Breda;
216. Hr./mevr. M. Barbé, Ploegstraat 80, Breda;
217. Hr./mevr. A. Eversdijk, Ploegstraat 82, Breda;
218. Hr./mevr. Raas, Ploegstraat 82a, Breda;
219. Bewoners van het pand Ploegstraat 86, Breda;
220. Hr./mevr. M. van Gils, Ploegstraat 88, Breda;



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

- 221. Mevr. Eversdijk, Ploegstraat 88a, Breda;
- 222. Hr. en mevr. Pals, Ploegstraat 90, Breda;
- 223. Hr./mevr. J. v.d. Velden, Ploegstraat 91, Breda;
- 224. Hr./mevr. J. van Osselen, Ploegstraat 92, Breda;
- 225. Hr./mevr. H. Huberts, Ploegstraat 94, Breda;
- 226. Hr. en mevr. v. Bilsen, Ploegstraat 94a, Breda;
- 227. Mevr. S. Sok, Ploegstraat 96, Breda;
- 228. Hr./mevr. F. van Heerden, Ploegstraat 98, Breda;
- 229. Hr./mevr. Thommassen, Ploegstraat 102, Breda;
- 230. Hr./mevr. Spier, Ploegstraat 102, Breda;
- 231. Mevr. J. van Gils, Ploegstraat 104, Breda;
- 232. Hr. en mevr. A. Goossens, Ploegstraat 106, Breda;
- 233. Hr./mevr. Bruijns, Ploegstraat 115, Breda;
- 234. Fam. Bruijns, Ploegstraat 119, Breda;
- 235. Hr./mevr. Pelkmans, Ploegstraat 135, Breda;
- 236. Hr./mevr. Pijnenburg, Schrepelstraat 5, Breda;
- 237. Hr./mevr. W. Beeren, Schrepelstraat 13, Breda;
- 238. Hr./mevr. Ridder, Schrepelstraat 15, Breda;
- 239. Hr./mevr. Weerts, Schrepelstraat 19, Breda;
- 240. Hr./mevr. Boons, Schrepelstraat 21, Breda;
- 241. Fam. Burgers, Fatimastraat 8, Breda;
- 242. Hr./mevr. Van der Steen, Fatimastraat 10, Breda;
- 243. Hr./mevr. J. Rijnders, Fatimastraat 12, Breda;
- 244. Hr./mevr. Kerkhofs, Fatimastraat 14, Breda;
- 245. Hr. en mevr. Donckers, Fatimastraat 15, Breda;
- 246. Hr. en mevr. Schoonen, Fatimastraat 16, Breda;
- 247. Hr./mevr. Dam, Fatimastraat 18, Breda;
- 248. Hr./mevr. v. Steen, Fatimastraat 20, Breda;
- 249. Hr./mevr. P. Mol, Fatimastraat 20, Breda;
- 250. Hr./mevr. Den Ridder, Fatimastraat 22, Breda;
- 251. Hr./mevr. A. Morenc, Fatimastraat 24, Breda;
- 252. Fam. v. Oosterhout, Fatimastraat 26, Breda;
- 253. Hr./Mevr. K. Croyart, Fatimastraat 30, Breda;
- 254. Fam. Veenhuizen, Fatimastraat 32, Breda;
- 255. Hr. en mevr. Maassen, Fatimastraat 34, Breda;
- 256. Hr./mevr. v. Unen, Fatimastraat 36, Breda;
- 257. Hr./mevr. P. Franken, Fatimastraat 36, Breda;
- 258. Hr./mevr. P. Ackermans, Fatimastraat 38, Breda;
- 259. Hr./mevr. Th. Meeren, Fatimastraat 38, Breda;
- 260. Hr./mevr. M. Jansen, Fatimastraat 38, Breda;
- 261. Hr./mevr. J. Frijters, Fatimastraat 40, Breda;
- 262. Fam. Verhoeven, Fatimastraat 42, Breda;
- 263. Hr./mevr. K. Fleischacker, Fatimastraat 44, Breda;
- 264. Hr./mevr. J. Ceezee, Fatimastraat 44, Breda;
- 265. Hr./mevr. v.d. Luytgaarden, Fatimastraat 46, Breda;
- 266. Fam. v.d. Broek, Fatimastraat 48, Breda;
- 267. Hr. P. Fijneman, Fatimastraat 48, Breda;
- 268. Hr./mevr. M. Pelkmans, Fatimastraat 50, Breda;
- 269. Hr./mevr. R. de Beer, Fatimastraat 50, Breda;



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

- 270. Hr./mevr. v.d. Westerlaken, Fatimastraat 52, Breda;
- 271. Fam. Kuijlaars, Fatimastraat 54, Breda;
- 272. Fam. Penso, Fatimastraat 56, Breda;
- 273. Mevr. J. van Summeren, Fatimastraat 56, Breda;
- 274. Hr./mevr. Volder, Fatimastraat 58, Breda;
- 275. Hr./mevr. R. Debats, Fatimastraat 60, Breda;
- 276. Hr./mevr. Veldhuis, Fatimastraat 62, Breda;
- 277. Hr./mevr. De Kort, Fatimastraat 62, Breda;
- 278. Hr./mevr. v. Osch, Fatimastraat 64, Breda;
- 279. Hr./mevr. Huijsmans, Fatimastraat 66, Breda;
- 280. Hr./mevr. v. Galen, Fatimastraat 68, Breda;
- 281. Hr./mevr. M. Zarr, Fatimastraat 70, Breda;
- 282. Hr./mevr. A. van Iersel, Fatimastraat 108, Breda;
- 283. Hr./mevr. W. Kruithof, Fatimastraat 108a, Breda;
- 284. Hr./mevr. Drs. P. Minnema, Bavelse laan 320, Breda;
- 285. Mevr. Drs. M. Hammen-Poldermans, Bavelse laan 314, Breda;
- 286. Hr. Dr. A. van Dongen, Bavelse laan 304, Breda;
- 287. Mevr. F. Visser-Groenier, Bavelse laan 380, Breda;
- 288. Ver.v.Eigenaars Belvedere Nw. Wolfs laan, Bavelse laan 420, Breda;
- 289. Hr./mevr. E. Emmen, Groene Woud 21, Breda;
- 290. Hr./mevr. J. van Poppel, Groene Woud 52, Breda;
- 291. Hr./mevr. A. Castenmiller, Groene Woud 54, Breda;
- 292. Hr./mevr. W. v.d. Emt, Groene Woud 56, Breda;
- 293. Hr./mevr. J. van Oosten, Groene Woud 56, Breda;
- 294. Hr./mevr. Rauch, Groene Woud 56, Breda;
- 295. Hr./mevr. E. van Gool, Groene Woud 60, Breda;
- 296. Hr./mevr. J. van Campen, Groene Woud 62, Breda;
- 297. Hr./mevr. M. van Oers, Groene Woud 86, Breda;
- 298. Hr./mevr. v. Oosterhout, Groene Woud 88, Breda;
- 299. Hr./mevr. v. Dongen, Groene Woud 92, Breda;
- 300. Bewoners van het pand Groene Woud 96, Breda;
- 301. Bewoners van het pand Groene Woud 100, Breda;
- 302. Hr./mevr. J. Krijnen, Groene Woud 104, Breda;
- 303. Hr. en mevr. De Reijer, Delbergen 24, Breda;
- 304. Hr. en mevr. De Greeve, Delbergen 28, Breda;
- 305. Hr./mevr. P. Graauwmans, Delbergen 30, Breda;
- 306. Hr./mevr. C. Teurlings, Delbergen 30, Breda;
- 307. Brouwer & Cantrijn ProjectOntwikkeling B.V., Academiesingel 25, Breda;
- 308. Hr.-mevr. A. Feskens, Valkenierslaan 155, Breda,
- 309. Hr./mevr. W. Huijbregts, Valkenierslaan 201, Breda;
- 310. Evangelie Gemeente De Deur - Breda, t.a.v. Pastor M. Klok, Min. Nelissenstraat 37, Breda;
- 311. Tapijt-Tegel Centrale, t.a.v. H. en E. Nooren, Min. Nelissenstraat 37, Breda;
- 312. Ver. van Eigenaren Gr.Engelbertl./Okeghemlaan, Gr. Engelbertlaan 15c, Breda;
- 313. Ver. van Eigenaren Okeghemlaan 17/39c, p/a.J. Heystek, Okeghemlaan 27 b, Breda;
- 314. Hr./mevr. Mr. J. Hertoghs, Ginnekenweg 98, Breda;
- 315. Holding v. Riel B.V., t.a.v. mevr. A. van Riel, Charles Petitweg 1, Breda;



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

- 316. Cacatex Beheer B.V., Bogaardslaan 1, Apeldoorn;
- 317. Rassers, Jacobs & Spiegel Advocaten, Postbus 3404, Breda;
- 318. A.A.P.M. Snoek, Ginnekenweg 275, Breda;
- 319. R.J. Stoutjesdijk, Baronielaan 106, Breda;
- 320. Nauta Dutilh, t.a.v. Dhr. Cartigny, Postbus 1110, Rotterdam;
- 321. Fam. A. Jongenelen-Verdaasdonk, J. Nieuwenhuyzenstraat 1, Breda;
- 322. Hr./mevr. Ir. P. Kamma, Dillenburgstraat 51, Breda;
- 323. Hr./mevr. H. van Oorschot, Dillenburgstraat 53, Breda;
- 324. Hr./mevr. Drs. R. Hermans, Dillenburgstraat 47, Breda;
- 325. Mevr. P. Wirken-Verdaasdonk, Dillenburgstraat 28, Breda;
- 326. Mevr. M. Slabbers, Dillenburgstraat 30, Breda;
- 327. Bewonersgroep Dillenburgstr./Viandenlaan, p.a. Dillenburgstraat 30, Breda;
- 328. Hr. W. Struijlaart, Dillenburgstraat 49, Breda;
- 329. Buurtbewoners Viandenlaan, p.a. E. Backx, Viandenlaan 17, Breda;
- 330. Hr. J. Speelman, Ginnekenweg 147, Breda;
- 331. Hr./mevr. G. van den Berg, Ginnekenweg 142, Breda;
- 332. Asselbergs & Klinkhamer Advocaten, t.a.v. Mr. B. Baan, Postbus 301, Etten-Leur;
- 333. Hr./mevr. P. Bouwens, Tennisstraat 42, Breda;
- 334. Hr./mevr. A. van der Meer, Tennisstraat 42, Breda;
- 335. Stichting Rechtsbijstand, t.a.v. Mevr. Mr. A. Josten, Postbus 10100, Tilburg;
- 336. Winkeliersvereniging Ginneken, Stichting Bruisend Ginneken, Verenigde Horeca Ginneken, p/a Hr. P. Verberk, Ginnekenweg 326, Breda;
- 337. Hr.C. van Riel, De Burcht 35, Breda;
- 338. Mevr. M. Trompenaars en hr. H. Gijsen, Schrepelstraat 23, Breda;
- 339. Blom Architectuur en Stedenbouw, Hogestraat 26, Rijsbergen;
- 340. Stichting Behoud Markvallei, p/a Ulvenhoutselaan 67, Breda;
- 341. Lambré Produkties, Raadhuisstraat 20, Breda;
- 342. Hr. W.B.M. Jacobs, Kerkhofweg 125, Breda;
- 343. Dierenkliniek Breda, t.a.v. Drs. H. de Weerd, Cartier v. Disselstr. 1a, Breda;
- 344. Hr./mevr. J. Verhaeren, Baronielaan 305, Breda;
- 345. Hr./mevr. E. van Aaken, Baronielaan 305, Breda;
- 346. Van Tooren Beheer B.V., Haven 20, Breda;
- 347. Made Ingenieursburo & Vertaalburo, Baronielaan 152, Breda;
- 348. Hr./mevr. C. Takx, Raadhuisstraat 22, Breda;
- 349. L.C. Ruys en F.J.C. Ruys, Julianalaan 42, Ulvenhout;
- 350. Beleggingsmaatschappij Tuinzigt b.v., t.a.v. A.H.J. Albers, Rouge, 47370 Tournon d'Angenais, Frankrijk;
- 351. Hr./mevr. Mr. P. Sliepenbeek, Burg. Serrarislaan 30, Breda;
- 352. Foto Fundi Breda, t.a.v. B. van Doormaal, Poolseweg 172, Breda;
- 353. Hr./mevr. J. van Loon, Zandbergweg 238a, Breda;
- 354. Kessels, Hanssen 't Sas Advocaten, Postbus 2090, Breda;
- 355. Hr./mevr. Reijn, Ginnekenweg 86, Breda;
- 356. Hr./mevr. H. Kruls, Ginnekenweg 105, Breda;
- 357. Hr./mevr. J. Peek, Ginnekenweg 84, Breda.

Zienswijze nr. 313 is buiten de daarvoor gestelde termijn ingekomen. Reclamant had



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

reeds op 17 maart 1998 de bezwaren schriftelijk kenbaar gemaakt en door een misverstand is dit bezwaar niet binnen de officiële tervisieleggingstermijn opnieuw ingediend. Aangezien reclamant geen nadere motivering van dit misverstand geeft, dient de zienswijze formeel niet-ontvankelijk verklaard te worden. Echter, vanwege de bekendheid met de bezwaren en het feit dat meerdere zienswijzen tegen het betreffende onderdeel zijn ingediend, zal ambtshalve deze zienswijze meegenomen worden bij de beoordeling van de bezwaren.

Zienswijze nr. 318 is voorzover deze betrekking heeft op de "andere functies" van de panden Ginnekenweg 273, 275 en 277 buiten de daarvoor gestelde termijn ingekomen zonder dat een verschoonbare reden wordt aangegeven. De zienswijze zal derhalve als niet-ontvankelijk beschouwd worden.

Zienswijze 353 is buiten de daarvoor gestelde termijn ingekomen. De in de zienswijze aangegeven omstandigheden hiervoor geven ons voldoende aanleiding dit als een verschoonbare reden aan te merken. De zienswijze zal derhalve als tijdig ingekomen beschouwd en als zodanig behandeld worden.

De zienswijzen nr. 354, 355, 356 en 357 zijn alle buiten de daarvoor gestelde termijn ingekomen, zonder dat een verschoonbare reden hiervoor wordt aangegeven. Deze zienswijzen zullen derhalve als niet-ontvankelijk beschouwd worden.

De overige zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en zijn alle ontvankelijk.

De ingediende zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

Bezwaarmakers 1 t/m 10.

Samenvatting

Reclamanten hebben alle een zienswijze ingediend tegen de voorgestelde bouwmogelijkheid van 1 vrijstaande woning aan de Valentijnlaan nr. 24, reden waarom wij deze zienswijzen als één geheel zullen behandelen.

Reclamanten voeren aan dat de fraaie stadsrand een vloeiende overgang vormt van het stedelijk naar het landelijk gebied door de aanwezigheid van ruime percelen met een losse open bebouwing. Uit het beleid, zoals verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan, blijkt ook dat het behoud van de fraaie stadsrand en de ruimtelijke kwaliteit uitgangspunt is. In het vigerende bestemmingsplan "Mariaveld-Wolfslaar 1977" was opgenomen dat bebouwing slechts kan plaatsvinden op percelen van 1000 m² of groter. Dit beleid wordt nu doorkruist door het opnemen van de bouwmogelijkheid op een perceel dat circa 950 m². groot met een frontbreedte van circa 18 m. is waardoor er een onaanvaardbare verdichting ontstaat, terwijl ook de toegestane goothoogte van 6 m. verschillende reclamanten zorgen baart gezien de aanpalende bebouwing, welke lager is dan de voorgestelde hoogte.

Reclamanten voeren aan dat de onderhavige locatie niet is genoemd op de inspraakavonden welke zijn gehouden in juni en juli 1997 bij de presentatie van het



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

voorontwerp-bestemmingsplan en dat nu plotsklaps deze mogelijkheid alsnog wordt opgenomen.

Voorts vrezen reclamanten dat, indien ook andere eigenaren alsnog bebouwing willen op hun percelen, de openheid geheel wordt aangetast en er van de fraaie stadsrand niets meer openblijft.

Tenslotte voeren enkele reclamanten aan dat de voorgestelde bebouwing een inbreuk geeft op de privacy vanwege bijvoorbeeld inkijk in de woning.

Motivering

De ontwikkelingslocatie is opgenomen naar aanleiding van een daartoe ingekomen verzoek voor kavelsplitsing op grond van het vigerende bestemmingsplan "Mariaveld-Wolfslaar 1977". Kavelsplitsing is mogelijk indien de oppervlakte van het bouwperceel tenminste 1000 m² en de breedte tenminste 25 meter is. Van beide voorschriften is vrijstelling mogelijk op grond van de artikelen 3.I. lid 4 sub a en artikel 27, lid 1 sub b van het betreffende bestemmingsplan.

Op 14 april 1998 heeft het college van burgemeester en wethouders aan de aanvrager vrijstelling verleend op grond van deze genoemde artikelen. Een bouwaanvraag is (nog) niet ingediend en vanwege het besluit van 14 april 1998 is de genoemde locatie opgenomen als ontwikkelingslocatie 23.

De ontwikkelingslocatie is niet eerder gepresenteerd vanwege het feit dat de inspraakavonden reeds in juni en juli 1997 hebben plaatsgevonden en het verzoek om vrijstelling op grond van het vigerende bestemmingsplan in maart 1998 is ingekomen. In het kader van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan moet het particuliere belang van de aanvrager van het verzoek om vrijstelling afgewogen worden tegen de belangen van de omwonenden welke zijn kenbaar gemaakt middels het indienen van de zienswijzen en het algemeen belang van een goede ruimtelijke ordening.

Bij het vaststellen en heroverwegen van het beleid in het bestemmingsplan Breda-Zuid is verdichting van de stadsrand, als afronding van het stedelijk gebied en overgang naar het landelijk gebied, geen uitgangspunt geweest. De grote kavels en ruime opzet vormen in stedenbouwkundig oogpunt een zeer fraaie afronding van deze stadsrand. De verdichting van perceel Valentijnlaan 24 vormt, vanuit de stedenbouwkundige en architectonische opzet een verstoring van deze stadsrand, terwijl dit bovendien leidt tot rechtsongelijkheid nu omwonenden procedureel gezien geen beroep meer kunnen doen op een dergelijke kavelsplitsing.

Bebouwing op het gewenste deel van het perceel geeft een minimale afstand tot de perceelsgrenzen en zal op een kleine afstand van de bestaande gebouwen komen te liggen. Voorts zal bebouwing niet bijdragen tot een versterking van de aanwezige landschappelijke kwaliteit.

Anderzijds geeft het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid tot kavelsplitsing en bebouwing en de aanvrager heeft op een juiste wijze hierop en op de mogelijkheid van het verlenen van vrijstelling een beroep gedaan.

Gezien de inhoud van de bezwaren en het feit dat ook het bestemmingsplan vanuit een goede ruimtelijke en planologische invalshoek niet als uitgangspunt heeft verdichting van deze stadsrand, vinden wij in het kader van deze heroverweging dat het algemeen belang van de bezwaarmakers en daarmee het behoud van de fraaie



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

stadsrand moet prevaleren boven het particulier belang van de aanvrager.

Gezien de bovengenoemde overwegingen achten wij de zienswijzen derhalve gegrond en zullen de plankaart en voorschriften dienovereenkomstig aanpassen.

11. Hr. Brevet

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaar tegen zowel de ontwikkelingslocatie 23 (Valentijnlaan) als de ontwikkelingslocatie 15 (Valentijnlaan/hoek Bavelse laan). De Valentijnlaan vormt een fraaie overgang en afronding van het stedelijk naar het landelijk gebied en heeft een eigen ruimtelijke identiteit. De toelichting van het bestemmingsplan geeft de uitgangspunten aan voor dit gebied, waarbij o.a. wordt vermeld dat een verdere uitbreiding van woningbouw in de stadsrand in ieder geval niet gewenst is. Dit uitgangspunt wordt geweld aangedaan door het opnemen van de bouw mogelijkheden aan de Valentijnlaan 24 waarbij een onaanvaardbare verdichting ontstaat; op de hoek van de Valentijnlaan/ Bavelse laan wordt de fraaie overgang naar het landelijk gebied geweld aangedaan door bebouwing ter plekke van de bestaande schuur toe te staan. Tevens heeft reclamant bezwaar tegen de voorgestelde goothoogte van maximaal 6 meter ter plekke van ontwikkelingslocatie 15.

Motivering

De locatie Valentijnlaan 24 is reeds bij reclamanten 1 t/m 10 aan de orde geweest en voor de beoordeling verwijzen wij dan ook naar hetgeen daar is geschreven.

De bebouwing van de locatie Valentijnlaan/hoek Bavelse laan is gesitueerd op de plaats waar nu de oude schuur staat. De beoogde bebouwing vervangt de bestaande bebouwing en vormt derhalve geen verdere aantasting van de openheid van het gebied en de afronding van de stadsrand. Bebouwing sluit voorts aan bij het stedenbouwkundig patroon van de Valentijnlaan.

Wel vinden wij, met reclamanten, dat de openheid en het landelijk karakter van de omgeving zoveel mogelijk behouden dient te worden. Vanuit dit gezichtspunt zal de bouw grens enigszins naar achteren verschoven worden en gelegd worden op circa 10 meter vanuit de perceelgrens en zal de goothoogte teruggebracht worden tot maximaal 3,5 meter.

Voorts zal bij de inrichting van het voorterrein zoveel mogelijk aansluiting gezocht moeten worden bij de groene inrichting van het gebied, waarbij de bestaande groenstrook vanaf de Brigidastraat uitgangspunt kan vormen.

Gezien de bovenstaande overwegingen achten wij de bezwaren ten aanzien van de ontwikkelingslocatie 23 gegrond en ten aanzien van de ontwikkelingslocatie 15 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

12/13. W.J. v.d. Biggelaar en J.F.M. van Dijk

Samenvatting

Reclamanten hebben bezwaar tegen de voorgestelde woningbouw aan de Valentijnlaan, hoek Bavelse laan ter plaatse van de aanwezige schuur op het boerderijcomplex. Deze bebouwing strijdt met de uitgangspunten van het bestemmingsplan waarin is



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

opgenomen dat deze stadsrand de overgang vormt naar het landelijk gebied en strijdt voorts met de stelling dat verdere bebouwing in de stadsrand niet gewenst is. Tevens hebben reclamanten bezwaar tegen de voorgestelde bouwhoogte, welke juist niet in overeenstemming met de omgeving zou zijn.

Motivering

Dit bezwaar is ook reeds verwoord door reclamant nr. 11 en voor de motivering ten aanzien van ontwikkelingslocatie 15 verwijzen wij dan ook naar hetgeen daar is geschreven.

Gezien de bovengenoemde overwegingen achten wij de zienswijze derhalve gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Bezwaarmakers 14 t/m 63.

Reclamanten hebben alle een identieke zienswijze ingediend, reden waarom wij deze zienswijze als een geheel zullen behandelen.

Samenvatting

Reclamanten hebben bezwaar tegen de invulling van het zgn. Verlegh-terrein waarbij de bezwaren zich richten op:

1. type bebouwing, welke niet meer volume-gedefinieerd is;
2. bouwhoogte: een bouwhoogte van 6 meter en niet een goothoogte van maximaal 6 meter zou passend zijn in de kwaliteit van de omgeving;
3. Het aantal woningen vinden reclamanten te hoog, terwijl is toegezegd dat de concentratie van woningen zou aansluiten bij de omgeving;
4. De langzaamverkeersontsluiting is te onduidelijk en geeft onzekerheid over eventuele overlast;
5. De achterperceelgrens komt niet overeen met de bestaande situatie en biedt voor de omwonenden geen garantie;
6. Reclamanten vragen zich tenslotte af of er voldoende rekening is gehouden met de parkeerbehoefte voor de aangrenzende functies en de bewoners van de Ginnekenweg.

Motivering

1/2/3. In een bestemmingsplan wordt in zijn algemeenheid niet exact de vorm en het bouwvolume van te realiseren woningen voorgeschreven, wel wordt het type en maximaal aantal te realiseren woningen (in onderhavige situatie "eengezinswoningen") vastgelegd, naast bijv. hoogtebeperkingen.

Gezien de voorkeur dat voor deze locatie kleinere woningen, overeenkomstig een uitdrukkelijke wens van de omwonenden, gerealiseerd zullen worden, is het aantal woningen is gesteld op maximaal 25.

Het karakter van de omgeving wordt in deze wijk niet specifiek bepaald door de afmeting van de woningen op zichzelf, derhalve zijn ook vanuit dit gezichtspunt geen redenen aanwezig om de woningen aan een bepaald volume te binden. Wel is het van belang de maximale bebouwingsmogelijkheden te regelen middels het opnemen van een maximale bouwhoogte (en niet goothoogte zoals reclamanten aanvoeren) en een maximaal bebouwingspercentage van het terrein. Deze is gesteld op 50% met een vrijstellingsmogelijkheid tot 60%, zoals overal is toegestaan en derhalve overeenkomt met de bebouwingsdichtheid in de omgeving.



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

4. Het terrein moet, behalve voor gemotoriseerd vervoer via de Ginnekenweg, ook voor voetgangers ontsloten worden om de toegankelijkheid van en naar het gebied te waarborgen. Gezien de maximale hoeveelheid woningen achten wij een eventuele voetgangersoverlast ondergeschikt ten opzichte van het voordeel van de toegankelijkheid en openheid van de locatie.

Voor de voetgangersontsluiting (alsmede voor een nooduitgang voor calamiteiten) wordt gedacht aan de westzijde van de ontwikkelingslocatie naar de aangrenzende buurt.

De inrichting van het gehele gebied en derhalve ook de ontsluiting zal door de ontwikkelaar binnen de randvoorwaarden van de gemeente ontworpen worden en dit zal bij de omwonenden t.z.t. gepresenteerd worden.

5. Op een deel van het terrein bevindt zich momenteel een gebouw met een stenen muur van circa 4 meter. Hoewel als randvoorwaarde is opgenomen dat een stenen erfafscheiding van 2,5 meter gerealiseerd dient te worden vanuit een oogpunt van privacy, blijft de mogelijkheid bestaan dat de bestaande muur gehandhaafd blijft. In overleg tussen de ontwikkelaar en de omwonenden kan dit besproken worden.

6. In de voorschriften is als harde randvoorwaarde opgenomen dat voor aangrenzende functies de bestaande parkeergelegenheid behouden dient te blijven en is derhalve naar onze mening op deze wijze voldoende veiliggesteld.

Gezien de bovengenoemde overwegingen achten wij de zienswijze gegrond ten aanzien van de langzaamverkeersontsluiting aan de Serrarislaan en voor het overige ongegrond.

64. Welling Wiercx.

Samenvatting

Reclamanten hebben bezwaren tegen de voorgeschreven randvoorwaarden van de ontwikkelingslocatie 20 (terrein Verlegh), met name tegen de voorgestelde hoogte op het voorterrein aan de Ginnekenweg. Zij stellen voor daar ter plekke hogere bebouwing toe te laten, overeenkomend met bestaande bebouwing in de omgeving.

Motivering

Vanuit stedenbouwkundige overwegingen en na overleg met de buurt is in het verleden uitdrukkelijk gekozen voor een bouwhoogte van maximaal 3 meter voor het betreffende gedeelte van de ontwikkelingslocatie. Het karakter van deze zogenaamde tuinzone (dit gedeelte grenst voornamelijk aan de bestaande tuinen) en de bescherming van de privacy van de naastliggende woningen zijn bepalend geweest voor de gekozen bouwhoogte. De aangegeven motieven van reclamant zijn voor ons onvoldoende doorslaggevend om een grotere bouwhoogte mogelijk te maken.

Gezien bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze derhalve ongegrond.

65 t/m 196. Bewoners Baronielaan
197. Mevr. Ch. Koster



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

Reclamanten hebben alle een identieke zienswijze ingediend, reden waarom wij deze zienswijze als één geheel zullen behandelen.

Samenvatting

Reclamanten maken bezwaar tegen het plotseling opnemen van een snelle procedure om de Heilig Hartkerk te bestemmen als woongebied en voorts verzoeken zij de Heilig Hartkerk als beeldbepalend element in haar volle glorie te behouden.

Motivering

In het voorontwerp-bestemmingsplan Breda-Zuid, zoals dat gepresenteerd is op de inspraakavonden van 25 juni en 2 en 9 juli 1997 was reeds bij de bestemming "Bijzondere Doeleinden BD" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de locatie van de Heilig Hartkerk. Conform deze bevoegdheid kon de bestemming "Bijzondere Doeleinden BD" gewijzigd worden in de bestemming "Bijzondere Doeleinden BD (I)", hetgeen betekent dat de functie "wonen" toelaatbaar is.

In het ontwerp-bestemmingsplan Breda-Zuid zoals dat met ingang van 22 juni 1998 ter visie is gelegd is de wijzigingsbevoegdheid gehandhaafd echter nu naar de bestemming "wonen", waarmee hetzelfde wordt nagestreefd. De randvoorwaarden zijn ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan, ten aanzien van de toegestane hoogte (maximaal 19 meter over een breedte van 50% van de te realiseren bebouwing aan de Baronielaan) enigszins aangepast.

Het bestemmingsplan is voor de locatie Heilig Hartkerk gericht op het hergebruik van de kerk (vallend binnen de bestemming "Bijzondere Doeleinden BD") alsmede op de vervanging door woningbouw.

In de afgelopen 15 jaar zijn reeds vele pogingen en ideeën voor het behoud van de Heilig Hartkerk mislukt en derhalve is het gewenst de mogelijkheid van vervangende (woon)bebouwing in het bestemmingsplan op te nemen.

Ten behoeve van een zorgvuldige afweging van zowel de noodzaak van eventuele vervanging van de kerk door woningbouw als de vorm van de vervangende nieuwbouw is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Gezien de bovenstaande overwegingen achten wij deze zienswijze derhalve ongegrond.

198. P.V. Loeliger

Samenvatting

1. Reclamant heeft bezwaar tegen de locatie Heilig Hartkerk en heeft het standaardbezwaarschrift ondertekent.

2. Reclamant maakt voorts bezwaar tegen het feit dat voor zijn pand, Baronielaan 69, geen afwijkende functie naar kantoren voor de verdieping is opgenomen. Naar aanleiding van een inspraakreactie is voor het gehele pand de afwijkende functie naar voren gebracht, doch slechts de begane grond is als afwijkende functie alsnog meegenomen.

3. Reclamant maakt voorts bezwaar tegen het opnemen van een bouwvlak voor de locatie Trianon aan de Baronielaan 228 in tegenstelling tot het voorontwerp-bestemmingsplan waarin de villa met bijbehorende tuin opgenomen was als park met landhuis en



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

karacteristieke groene ruimte, hetgeen recht doet aan het bijzondere karakter van deze plek. De opgenomen bouwmogelijkheid betreft de gehele villa en een groot gedeelte van de tuin en heeft tevens de bestemming "Bijzondere Doeleinden BD" gekregen, waardoor de tuin nu geen karakteristieke ruimte meer is. Deze nieuwe ontwikkeling vormt een onacceptabele aantasting van het groen en de villa en geeft tevens een extra gebruiks- en parkeerdruk. Bovendien strijdt dit met het uitgangspunt van beleid ten aanzien van "bevriezing" van niet-woonfuncties.

4. Tenslotte maakt reclamant bezwaar tegen ontwikkelingslocatie 1 (Primarkt/Leistraat) en dan met name tegen de voorgestelde bebouwing aan de Baronielaan 107 en 107A. In de toelichting wordt uitgegaan van het behoud van het pand aan de Baronielaan terwijl in de voorschriften dit niet uitdrukkelijk tot uiting komt.

Motivering

1. Reeds bij reclamanten 65 t/m 197 is de locatie Heilig Hartkerk aan de orde geweest en wij verwijzen dan ook naar hetgeen daar is geschreven.

2. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is bevriezing van verdere verzakelijking en handhaven en bevorderen van de Baronielaan als woonstraat. Derhalve is voor de Baronielaan opgenomen de bestemming "Woongebied W" en slechts "andere functies" indien deze ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 22 juni 1998 ook daadwerkelijk uitgeoefend werden. Uit onderzoek is gebleken dat op de verdieping van het pand geen "andere functie" uitgeoefend werd, reden waarom derhalve slechts voor de begane grond, gezien de nog bestaande bebouwing en inrichting, de "andere functie, kantoor" wordt opgenomen.

3. Trianon

Binnen het vigerende bestemmingsplan "Boeimeer Zuid-Oost 1964" zijn voor de onderhavige locatie met de bestemming "bijzondere gebouwen" bebouwingsmogelijkheden opgenomen met een bebouwingspercentage van 25%. Naar aanleiding van een ingekomen verzoek voor uitbreiding op de huidige locatie is dit vigerende recht opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan met de van toepassing zijnde bestemming "Bijzondere doeleinden BD".

De algemene regelgeving van de nieuwe bestemming "Bijzondere doeleinden BD" biedt de mogelijkheid van o.a. een bebouwingspercentage van 50% en na vrijstelling 70% (van het bouwperceel). Onbedoeld zou daarom een uitbreidingsmogelijkheid voor deze locatie gegeven worden welke niet overeenkomt met de vigerende mogelijkheid. Conform de thans vigerende maximale bebouwingsmogelijkheden zal derhalve naar aanleiding van het ingediende bezwaar in het bestemmingsplan Breda-Zuid het bebouwingspercentage van maximaal 25% alsnog opgenomen worden.

Reclamant vreest voor een onaanvaardbare aantasting van de privacy en de rust in het gebied vanwege de mogelijke ligging van de nieuwe bebouwing dicht nabij de bestaande appartementen op slechts circa 10 meter afstand. Vanwege deze bezwaren en ter behoud van de bestaande bomenrij, welke dient als afscherming tussen de appartementen en



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

huize Trianon zal het bouwvlak aan de zijde van de flats opgeschoven worden tot een afstand van circa 15 meter. Door deze verlegging wordt de afstand tussen de appartementen en de nieuwe bebouwing vergroot hetgeen de privacy ten goede komt.

Daarnaast zal, conform de wens van reclamanten, de mogelijkheid van woningbouw opgenomen worden middels een wijzigingsbevoegdheid. Uitgangspunt zal zijn dat Huize Trianon behouden blijft en dat het bebouwingspercentage en de bouwhoogte zoals deze nu is opgenomen binnen de bestemming "Bijzondere Doeleinden BD" gerespecteerd zullen worden.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is handhaving van het karakteristieke beeld van huize Trianon en het park, reden waarom tevens het bouwvlak aan de zijde van de Baronielaan enigszins verkleind zal worden. Het park aan deze zijde zal als park herkenbaar blijven en huize Trianon blijft vanaf de Baronielaan als karakteristiek beeld gehandhaafd.

Binnen de bestemming "Bijzondere doeleinden BD" is in het kader van actualisering en globalisering van bestemmingsplannen de functie onderwijsdoeleinden toegelaten, zoals deze ook elders in de stad geldt.

Het onderbrengen van logiesmogelijkheden is binnen deze functie niet gebruikelijk en geeft een invulling die niet als strikt noodzakelijk wordt gezien voor een goed functioneren van het complex. Gezien de bezwaren van reclamant tegen de specifieke mogelijkheden voor huize Trianon wordt afgezien van de mogelijkheid logies ter plekke te realiseren.

Ter handhaving van het uitgangspunt dat het karakter van het park en het aanzicht van de villa zoveel als mogelijk beschermd dienen te worden, zal in de beschrijving in hoofdlijnen opgenomen worden dat de parkeergelegenheid én de bebouwing zodanig gesitueerd dienen te worden dat de nieuwe situatie recht doet aan het genoemde uitgangspunt.

4. Primarkt aan de Leistraat.

In een bestemmingsplan worden randvoorwaarden aangegeven waaraan nieuwe ontwikkelingen en bouwmogelijkheden moeten voldoen, deze worden over het algemeen afgestemd op de omgeving qua hoogte, bebouwingspercentages e.d. Een bestemmingsplan regelt in zijn algemeenheid niet de sloop en vervanging in dezelfde staat van woningen en overige gebouwen en kan derhalve niet voorschrijven dat een gebouw uiterlijk in dezelfde staat moet blijven dan wel herbouwd worden. De uiterlijke vorm van een nieuw te realiseren gebouw is een zaak van welstandstoezicht. Hoewel de toelichting van het bestemmingsplan inderdaad aangeeft dat uitgegaan wordt van het behoud van het pand aan de Baronielaan kan dit niet dwingend in de voorschriften opgelegd worden.

Gezien bovengenoemde overwegingen achten wij in reclamants zienswijze de onderdelen 1, 2 en 4 derhalve ongegrond en onderdeel 3 gedeeltelijk ongegrond ten aanzien van het laten vervallen van het bouwvlak en gegrond ten aanzien van de toegestane bouwmogelijkheden.

199. C.W. Jolles, J.A.H.Q. van Dooren en (wijlen) R.J. Stoutjesdijk



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

Samenvatting

Reclamanten hebben bezwaar tegen de bestemming van de Heilig Hartkerk. Zij zijn verheugd over het uitgangspunt van behoud van de kerk en zien derhalve geen redenen tot wijziging van de bestemming "Heerenhuizen" of "kerkgebouw" in "Bijzondere Doeleinden BD" zoals dit is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Handhaving van de bestaande bestemming kan eventueel gecombineerd worden met parkeermogelijkheden in 1 of 2 lagen ten behoeve van de Baronielaan.

De gegeven ruimere bestemming en de mogelijkheid van een groot bouwvolume is ongewenst en niet in het belang van de woonfunctie met de mogelijkheid van verkeersaantrekkende werking. Indien het behoud van de kerk niet haalbaar is, stellen reclamanten voor minder bebouwing toe te laten en de goothoogte en eventuele kap en de overige zaken zoals de bouwdiepte gelijk te stellen aan de belendende percelen. Voor het achterterrein kan gedacht worden aan enkele bungalows. Ten aanzien van reclamant de heer Jolles wordt opgemerkt dat hijzelf alsmede mevrouw Jolles tevens het standaardbezwaarschrift voor de locatie Heilig Hartkerk hebben ondertekend.

Motivering

Reeds bij de reclamanten 65 t/m 198 is de locatie Heilig Hartkerk aan de orde geweest en wij verwijzen naar hetgeen daar is weergegeven.

Indien het behoud van de kerk niet mogelijk blijkt te zijn en binnen de bestemming "Bijzondere Doeleinden BD" een gebouw wordt opgericht, moet dit voldoen aan de in de voorschriften opgenomen bouwvoorschriften. Hierin is vastgelegd een bebouwingspercentage van 50% met vrijstelling tot 70%, het bouwen dient plaats te vinden in danwel achter de aangegeven bouwgrens en de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter (conform de aanduiding op de plankaart). Dit impliceert dat binnen de "Bijzondere Doeleinden BD"-bestemming geen bebouwing groter dan de bestaande Heilig Hartkerk gerealiseerd kan worden.

Het opnemen van parkeergelegenheid op het eigen terrein is een goede zaak en bij eventuele nieuwe ontwikkelingen kan hier uitdrukkelijk naar gestreefd worden; parkeervoorzieningen zijn reeds als mogelijkheid opgenomen in de omschrijving van de "Bijzondere Doeleinden BD". Parkeermogelijkheden in een bovengronds gebouw achten wij uit planologisch oogpunt in relatie tot de omgeving echter niet wenselijk.

In het geval dat op het perceel woondoeleinden gerealiseerd zullen gaan worden, is het verder beperken van de bouwhoogte, zoals reclamanten voorstellen, niet te verdedigen aangezien de toelaatbare hoogte reeds veel lager is dan de huidige hoogte van de kerk.

De voorzijde van de locatie is reeds afgestemd op de belendende percelen van de Baronielaan, waarbij een accent in de vorm van een hoger element, in navolging van kerk als huidig accent in de Baronielaan, vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst is. Dit accent, waarvoor de randvoorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, is kleiner dan de huidige kerk.

De achterzijde, waar als randvoorwaarde is opgenomen een bouwhoogte van maximaal 10 meter, sluit aan bij de bestaande scholen langs het Van Almondepad en is overeenkomstig de toelaatbare hoogte voor het gehele aan de noordzijde gelegen terrein met de "Bijzondere Doeleinden BD"-bestemming.

Gezien de bovengenoemde overwegingen achten wij de ingediende zienswijze ongegrond.



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

200. C. Brocks, Homeopatie

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaar tegen de locatie van de Heilig Hartkerk en heeft daartoe het standaardbezwaarschrift ondertekend.

Voorts heeft reclamant geconstateerd dat op de lijst met "andere functies" zijn pand is aangemerkt als "medische voorziening" terwijl reeds sinds 1978 in dit perceel is gevestigd een detailhandel in drogisterij-artikelen. Reclamant verzoekt derhalve de "andere functie" te veranderen in detailhandel.

Motivering

De locatie Heilig Hartkerk is reeds aan de orde geweest bij reclamanten 65 t/m 198 en 199 en wij verwijzen voor de motivering naar hetgeen daar is weergegeven.

De lijst met "andere functies" zal conform het gevraagde worden aangepast.

Gezien de bovengenoemde overwegingen achten wij de zienswijze tegen de locatie Heilig Hartkerk derhalve ongegrond en de zienswijze voor zover deze betreft het opnemen van de juiste "andere functie" gegrond.

201 t/m 209, 211 t/m 213, 217 t/m 283: Bewoners Ploegstraat, Schrepelstraat, Fatimastraat,
210: A.C.T.v.d. Enden, 214: J.J.J. Linck, 215: S. v.d. Heyden, 216: M.A. Barbé.

Reclamanten hebben alle een identieke zienswijze ingediend, reden waarom wij deze zienswijze als één geheel zullen behandelen.

De reclamanten onder de nrs. 209, 213 t/m 215 hebben daarnaast een eigen zienswijze over hetzelfde onderwerp ingediend.

Samenvatting

Het bezwaar van reclamanten richt zich tegen de geplande woningbouw op de locatie Ploegstraat achter nr. 62-96 (ontwikkelingslocatie 9).

Reclamanten vinden dat de eigenaar van de te verkopen grond naast contact met de gemeente ook contact had moeten zoeken met de omwonenden en niet alleen uit moet zijn op financieel gewin.

Reclamanten vinden het binnenterrein te beperkt voor een sociale en veilige woonomgeving. De in de randvoorwaarden opgenomen afstand van 30 meter tot de bestaande woonbebouwing tast de privacy van de omwonenden aan.

Voorts vinden reclamanten de in de locatie opgenomen speelplek overbodig nu aan de overzijde van de Ploegstraat zich de grootste speeltuin van Breda-zuid bevindt. Tenslotte vinden reclamanten dat geen deugdelijk overleg conform de nota "de regels van het spel" heeft plaatsgevonden.

De heer Linck voegt hieraan toe dat woningbouw naast aantasting van de privacy tevens betekent aantasting van de brandveiligheid alsmede dat een verhoogde kans op criminaliteit gaat ontstaan zonder dat bekend is welke voorzieningen hiervoor getroffen worden.

Mevrouw Barbé maakt, naast de aantasting van de privacy tevens bezwaar tegen het



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

verloren gaan van de rust door drukte van personen en voertuigen nu al het verkeer vanaf deze locatie door de Ploegstraat afgewikkeld zal gaan worden. Hoe zal aan de "kwaliteit van de toegang" aandacht besteed worden?. Mevrouw vraagt zich af hoe hoog het realiseren van een eventuele kap mag zijn, nu een goothoogte van 3 meter daar niets over regelt.

Ten aanzien van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar wonen in het noordelijk deel van het gebied waar nu de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" is opgenomen, vraagt reclamant zich af waarom hier een goothoogte van 4 meter als randvoorwaarde geldt in afwijking van de goothoogte van 3 meter op de ontwikkelingslocatie.

De heer V.d. Enden merkt op dat het slopen van een van de panden van de nrs. 70-72 en 72a een aantasting betekent van het aanzicht van de straat en vraagt tevens of de lindeboom voor nr. 72a zal verdwijnen.

Mevr. V. d. Heyden

Ook Mevr. v.d. Heyden maakt ernstige bezwaren tegen de gevolgde inspraakprocedure en stelt dat zij tegengewerkt is in de betrokkenheid bij de planvorming. Toegezegd zou zijn dat wijzigingen in de planvorming zouden leiden tot een inspraakavond, terwijl "slechts" een informatieavond op 18 februari 1998 heeft plaatsgevonden.

Inhoudelijk vindt reclamant de bouw van 12 woningen op het terrein te veel, gezien de haars inziens beperkte ruimte op het terrein. De afstand tot de bestaande woningen is zodanig krap dat een kapconstructie niet gerealiseerd kan worden, terwijl de voorschriften deze mogelijkheid wel opnemen. Plaats voor een kinderspeelplaats is er derhalve in haar ogen ook niet.

De parkeervoorzieningen op het eigen terrein zijn te summier om extra parkeerdruk in de Ploegstraat te voorkomen. Uitgegaan moet worden van een norm van 1,3 auto's per huishouden, terwijl het schetsplan gelegenheid biedt tot parkeren op eigen terrein van slechts 1 auto.

Reclamant merkt voorts op dat in het plan een voorgevelrooilijn opgenomen dient te worden o.a. in verband met de nieuw aan te leggen weg achter de huidige bebouwing; over de toegangswegen is het plan overigens erg vaag.

Voor het terrein met de wijzigingsbevoegdheid is de eis van parkeren op eigen terrein niet opgenomen, hetgeen reclamant ontoelaatbaar vindt nu de verkeerscirculatie op het binnenterrein nog niet bekend is.

Motivering

In het kader van het ontwerp-bestemmingsplan hebben vele inspraak- en informatieavonden plaatsgevonden. Voor de onderhavige locatie is, na de presentatie van het voorontwerp-bestemmingsplan, een verzoek binnengekomen voor ontwikkeling van het terrein. Dit voornemen is kenbaar gemaakt in de "nota van wijzigingen" vastgesteld op 20 januari 1998 en voor een ieder ter inzage gelegd. Vervolgens is op 18 februari 1998 een informatieavond georganiseerd waarin o.a. deze locatie met de door de gemeente voorgestelde randvoorwaarden werd gepresenteerd. Naar aanleiding van vele bezwaren en opmerkingen heeft apart overleg met verschillende belanghebbenden plaatsgevonden, o.a. enkele malen met reclamant mevr. Van der Heyden, en is de locatie ter plekke bezocht.

Voorts is aan alle procedurele voorwaarden voldaan, reden waarom wij vinden dat de



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

inspraak- en informatiemogelijkheden en verplichtingen op een juiste wijze zijn nageleefd.

Een bestemmingsplan geeft slechts randvoorwaarden voor ontwikkelingen aan, terwijl reclamanten behoefte hebben aan informatie over een exacte inrichting van het gebied, de ligging van de woningen, de straten etc. De inrichting zal echter door de ontwikkelaar ter hand genomen worden binnen de gegeven randvoorwaarden en zodra deze daartoe ontwerpschetsen danwel bouwplannen zijn ingediend, zullen deze gepresenteerd en besproken worden met de buurt (hetgeen is bedoeld in de brief van 15 oktober 1997 waarvan reclamant Van der Heyden gewag maakt).

Naar aanleiding van de vele opmerkingen over de locatie, zoals deze is gepresenteerd in de "nota van wijzigingen" is in het ontwerp-bestemmingsplan de omvang van de ontwikkelingslocatie reeds verkleind; aan de zuidzijde is gedeeltelijk de bestaande bestemming gehandhaafd en aan de noordzijde van de oorspronkelijke locatie is de bestemming "Bedrijven B" gehandhaafd met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen.

Het realiseren van woningen op een gedeelte van het huidige bedrijventerrein is ons inziens niet hinderlijker dan de aanwezigheid van bestaande bedrijvigheid. Een woonfunctie heeft in zijn algemeenheid een positieve uitstraling op de buurt qua sociale functie, het ontstaan van doorstromingsmogelijkheden naar nieuwe type woningen binnen een wijk en een verbetering van het stedenbouwkundig beeld en de diversiteit aan woningvoorraad in de buurt.

De omvang en de aard van het terrein zijn vergelijkbaar met vele andere ontwikkelingslocaties in Breda-zuid en ook de voorgestelde dichtheid is vergelijkbaar met andere terreinen.

Reclamanten vrezen voor overlast door parkeren, verkeer, veiligheid, rust, criminaliteit, brandveiligheid etc. De voorgestelde invulling past binnen de situatie zoals deze elders in de stad voorkomt en ons inziens is de vrees voor onaanvaardbare gevolgen hierdoor niet zodanig dat afgezien zou moeten worden van het realiseren van woningen.

Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden en als zodanig zal de ontwikkelingslocatie niet zorgen voor een grotere parkeerdruk op de Ploegstraat zelf.

Verschillende bezwaren betreffen de aantasting van de privacy vanwege o.a. de mogelijkheid tot het realiseren van kapconstructie en geluidoverlast vanwege parkeren en verkeer naast of achter de bestaande woningen. Wij zijn van mening dat de opgenomen randvoorwaarden in het ontwerp-bestemmingsplan deze bezwaren moeilijk kunnen wegnemen; daarnaast constateren wij dat het terrein lastig te verkavelen is vanwege de beperkte terreindiepte en de aanwezige toegang.

Naar aanleiding hiervan is besloten de randvoorwaarden enigszins aan te passen. De mogelijkheid van het realiseren van een kap wordt weggelaten middels het opnemen van een maximale bouwhoogte van 3,5 meter. Voorts zal het aantal woningen teruggebracht worden tot maximaal 10. Bij de verkaveling kan een zodanig opzet gekozen worden dat de te realiseren woningen met de tuinen grenzen aan de tuinen van de bestaande woningen, hetgeen een normaal stedenbouwkundig beeld is dat overal elders in de stad aanwezig is. Ten gevolge hiervan zal de ontsluiting en het parkeren centraal in het openbare gebied moeten plaatsvinden en niet naast of achter de bestaande tuinen.



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

In eerste instantie werd een grotere ontwikkeling van het terrein voorgestaan met op 2 plaatsen een ontsluiting op de Ploegstraat, welke echter niet meer haalbaar is door de hierboven geschetste veranderde inrichting van de ontwikkelingslocatie. Hierdoor is het realiseren van woningen op het noordelijk gedeelte van het bedrijfsterrein, waarvoor de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, niet meer haalbaar en mede gezien de bezwaren zal daarom deze wijzigingsbevoegdheid vervallen.

Het realiseren van een kinderspeelplek is slechts als mogelijkheid en niet als verplichting opgenomen, mede vanuit het gegeven dat zich aan de overzijde een openbare speeltuin bevindt.

Naar aanleiding van opmerkingen van reclamant Van der Enden merken wij op dat het slopen van een deel van de panden Ploegstraat 70-72-72a, benodigd voor het maken van de nieuwe toegang tot de locatie, niet het karakter van de straat zodanig aantast, dat dit onaanvaardbaar zou zijn. Voorts kan de bestaande boom aan de voorzijde in principe gehandhaafd blijven.

Wij menen dat de aanpassing van de randvoorwaarden zodanig is dat grotendeels aan de bezwaren tegemoet gekomen kan worden.

Gezien bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze ongegrond ten aanzien van het laten vervallen van de ontwikkelingslocatie, en gegrond ten aanzien van de overige bezwaren zoals de hoogte en het maximale aantal woningen.

284 t/m 286, P. Minnema, M.W.E. Hammen-Poldermans, A.W.H. van Dongen

Samenvatting

Reclamanten hebben gezamenlijk een zienswijze ingediend, reden waarom deze ook als één geheel wordt behandeld.

Reclamanten hebben in het verleden overleg gevoerd met de gemeente en stemmen gedeeltelijk in met de voorgestelde locatie. Ten aanzien van enkele onderdelen hebben zij bezwaar danwel wensen zij verduidelijking van de tekst.

Uitleg wordt gevraagd over de volgende punten:

- Wat wordt precies bedoeld met de zinsnede: "situering binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak **danwel** in of achter de op de plankaart aangegeven bouwgrens".
- Wat wordt bedoeld met het aanbrengen van **opgaande beplanting**? Hoog opgroeiende bomen zullen het uitzicht belemmeren.
- Wisselend gebruik van de termen "binnenterrein" en "achterterrein".

De bezwaren richten zich tegen de voorgestelde hoogte van 13 meter, terwijl reclamanten een hoogte van 4 bouwlagen voor ogen hebben. Reclamanten wensen een inhoud van het gebouw van 3000 m3 i.p.v. de opgenomen inhoud van 4500 m3. Tenslotte vinden reclamanten dat een ondergrondse parkeeroplossing gerealiseerd dient te worden, overeenkomstig hetgeen is gebouwd in het Laurensspark.

Motivering

- Voor de situering van de toegestane bebouwing is aangegeven dat gebouwd mag worden binnen het bouwvlak danwel in of achter de op de plankaart aangegeven



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

bouwgrens. Op de plankaart is voor het te realiseren woongebouw een bouwvlak aangegeven, hetgeen impliceert dat de bebouwing niet buiten deze lijnen gesitueerd mag worden. De bouwgrenzen zijn aangegeven voor de te realiseren woningen aan de Overakkerstraat. Ter plekke mogen de vrijstaande woningen niet tussen deze bouwgrens en de Overakkerstraat gerealiseerd worden doch in of achter deze lijn.

b. Het aanbrengen van opgaande beplanting is als randvoorwaarde in de voorschriften opgenomen juist vanwege enerzijds het groene en landschappelijke karakter van het gebied en anderzijds vanwege de bescherming van de privacy van de omwonenden. Het opnemen en voorschrijven van de soort beplanting is geen zaak van een bestemmingsplan, hoewel voor deze locatie o.a. wel gedacht wordt aan bomen in verband met de hoogte van de bebouwing en het karakter van de omgeving. Overleg over de inrichting kan te zijner tijd met de omwonenden plaatsvinden waarbij het behoud van het karakter van het perceel en de omgeving uitgangspunt moet blijven.

c. Hoewel in de voorschriften de woorden "binnenterrein" en "achterterrein" beide gebruikt worden, wordt bedoeld het terrein waarop de eengezinswoningen gerealiseerd kunnen worden (in de toelichting op pagina 70 het gedeelte aangeduid met "c").

Nu reclamanten hun bezwaren tegen de voorgenomen hoogte van maximaal 13 meter en de inhoud van het woongebouw wederom naar voren hebben gebracht, is nogmaals uitvoerig gekeken naar de locatie en meer specifiek naar het binnenterrein en de mogelijkheden van bebouwing. Uitgangspunt voor ontwikkeling dient ons inziens te blijven het realiseren van bebouwing in een gebied waarvan het groene karakter gehandhaafd danwel versterkt dient te worden. Met de ontwikkelaar zijn nogmaals uitvoerig de mogelijkheden besproken en dit heeft ertoe geleid dat, tegemoetkomend aan de bezwaren tegen vooral de hoogte en de omvang, afgezien wordt van het realiseren van een groot woongebouw/appartementencomplex, terwijl daarentegen de bouw van maximaal 10 eengezinswoningen als randvoorwaarde zal worden opgenomen. Dit aantal woningen is minder dan het aantal appartementen dat in het woongebouw gerealiseerd had kunnen worden en de bouwhoogte van de eengezinswoningen zal, aansluitend en overeenkomstig de in de omgeving aanwezige bebouwing maximaal 9 meter bedragen, alsmede zal het bouwvlak in vorm aangepast worden.

De te realiseren afschermdende groenzone van circa 10 meter aan de achterzijde van de Bavelse laan zal doorgetrokken worden tot aan het gedeelte waar de ecologische zone ontwikkeld zal worden (langs het zij aanzicht van Wolfslaar-Belvédère).

Reclamanten pleiten voorts voor een ondergrondse parkeervoorziening. Een ondergrondse parkeervoorziening is bij eengezinswoningen echter niet aan de orde. Het parkeren zal gerealiseerd worden aan de voorzijde van de woningen, direct aansluitend aan de toegangsweg vanaf de Overakkerstraat. Dit heeft als gevolg dat geen verkeersbewegingen kunnen en zullen ontstaan aan de zijde van de woningen aan de Bavelse laan.

Gezien de bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze ongegrond ten aanzien van het laten vervallen van de ontwikkelingslocatie en gegrond ten aanzien van de overige bezwaren zoals de hoogte en het maximale aantal woningen.

Vanwege het belang van de ontwikkeling van het gehele terrein, waarbij de zorg voor



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

een goede afronding van de stadsrand en de overgang naar het buitengebied onder handhaving van het groene karakter van het gebied uitgangspunt is, zal ambtshalve als extra randvoorwaarde bij de ontwikkelingslocatie opgenomen worden dat de locatie als één integraal project ontwikkeld dient te worden.

287. F. Visser-Groenier

Samenvatting

Reclamant maakt in het kader van ontwikkelingslocatie 12 Overakkerstraat, bezwaar tegen de geplande recreatieve fietsroute tussen de Bavelseleaan en de Overakkerstraat, lopende over het terrein van Belvédère-Nieuw Wolfslaar. De fietsroute is gepland over privé-terrein van reclamant, tast daarnaast de huidige rust en privacy aan en leidt tot verlies van groen en parkeerplaatsen. Een verbinding is in de ogen van reclamant niet noodzakelijk aangezien er reeds een aansluiting tussen de Bavelseleaan en de Overakkerstraat bestaat. Een eventueel te plannen fietsroute langs de Bavelse Leij, eveneens over het privé-terrein (zie structuurschets Nieuw Wolfslaar van juni 1998) stuit eveneens op bezwaren van reclamant.

Voorts heeft reclamant bezwaar tegen de voorgenomen bouw van een appartementencomplex op een terrein wat zich uitstekend leent voor ruime villa- of bungalowbouw, terwijl de geplande bebouwing eveneens leidt tot vermindering van uitzicht en waardevermindering van reclamants flat. Een beroep op schadevergoeding behoudt reclamant zich dan ook derhalve voor.

Tenslotte maakt reclamant bezwaar tegen het feit dat over de geplande fietsroute op 18 februari 1998 slechts een informatieavond en geen inspraakavond is gehouden, hetgeen onjuist is.

Motivering

In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan Breda-Zuid is een langzaamverkeersverbinding, de fietsroute, als mogelijkheid opgenomen. Deze fietsroute is gedacht binnen het gedeelte van het perceel waar natuurontwikkeling is gepland, mede vanwege de recreatieve waarde van de Bavelse Ley-zone. Ook in de structuurvisie voor het aangrenzende gebied Nieuw-Wolfslaar zijn, juist vanwege de recreatieve waarden, recreatieve routes opgenomen. Een nadere uitwerking hiervan is nodig en dit zal in overleg met omwonenden en belanghebbenden plaatsvinden.

De tuin van Wolfslaar-Belvédère is privé-terrein terwijl daarnaast dit gedeelte ligt buiten het plangebied van het bestemmingsplan Breda-Zuid. In het kader van dit bestemmingsplan bestaan er dus geen mogelijkheden tot het aanleggen van een fietsroute over het gedeelte van de tuin en de aanwezige parkeerplaatsen. Indien de fietsroute in de toekomst gerealiseerd kan worden, zullen hiervoor aparte plannen voor ontwikkeld worden en zullen aparte procedures gevoerd moeten worden.

Zoals reeds bij reclamanten nr. 284 t/m 286 is vermeld, zal als randvoorwaarde opgenomen worden het realiseren van eengezinswoningen, welke aanpassing in het voordeel van reclamant is ten aanzien van hoogte en situering. De eengezinswoningen



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

zullen namelijk zodanig gesitueerd worden dat het uitzicht vanuit Wolfslaar-Belvédère goed blijft. De woningen zijn niet gesitueerd voor Wolfslaar-Belvédère doch grotendeels terzijde hiervan. De afstand tussen de bebouwing van Wolfslaar-Belvédère en de nieuwe bebouwing bedraagt nu minimaal 40 meter terwijl tevens, zoals bij reclamanten 284 t/m 286 reeds is vermeld, de 10 meter brede groenzone doorgetrokken worden, zodat ook Wolfslaar-Belvédère aan de zijkant een afschermende groenzone als uitzicht heeft.

Wij tekenen tenslotte nog aan dat het gebied van de ontwikkelingslocatie geen natuurgebied is, doch een gebied met een stedelijke opzet in combinatie met natuur- en landschapswaarden.

Waardevermindering van bestaande woningen in de omgeving van de ontwikkelingslocatie is naar onze mening, vanwege de zorgvuldige inpassing en de gegeven randvoorwaarden niet te verwachten. Een beroep op planschade op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening staat echter voor een ieder open en daarop kan te zijner tijd bij de gemeenteraad een beroep worden gedaan.

Reclamant meent dat de inspraakprocedure voor wat betreft het fietspad niet op de juiste wijze is gevolgd.

Op de informatieavond van 18 februari 1998 zijn nieuwe ontwikkelingen voor het plangebied Breda-Zuid gepresenteerd, welke na de officiële inspraakavonden van juni en juli 1997 alsnog bij het college van burgemeester en wethouders zijn ingekomen en waar eventuele medewerking aan gegeven kan worden. Tijdens deze avond is de locatie Overakkerstraat gepresenteerd waarbij in dat kader werd gesproken over de mogelijkheid van een fietspad. Het terrein van Wolfslaar-Belvédère maakt, zoals gezegd, geen deel uit van het ontwerp-bestemmingsplan. Inspraak over mogelijke ontwikkelingen vallend buiten de grenzen van dit plan is derhalve nu niet aan de orde. Zoals reeds is vermeld zal een apart plan gemaakt moeten worden indien een fietsroute gerealiseerd zal gaan worden en in het kader van die planvorming zal inspraak volgens de juiste procedures plaatsvinden.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze ongegrond ten aanzien van het laten vervallen van de ontwikkelingslocatie en gegrond ten aanzien van de overige bezwaren zoals hoogte en aantal woningen.

288. Vereniging van Eigenaars Belvédère Nieuw Wolfslaar

Samenvatting

Reclamanten maken in het kader van de ontwikkelingslocatie 12, Overakkerstraat bezwaar tegen de geplande langzaam-verkeersroute door de tuin ten westen van de serviceflat. In het plan "Nieuw Wolfslaar" is reeds een rijwielpad gepland met verschillende aftakkingen naar de wijk IJpelaar. Een knelpunt hierbij is de kruising Bavelse Ley met de Bavelse laan, waarbij reclamanten een oplossing aangeven middels het overkluizen van een deel van de beek ten oosten van de serviceflat. De fietsroute, zoals deze is opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan is dan niet meer nodig.

Motivering

Zoals reeds is vermeld maakt het terrein van Wolfslaar-Belvédère geen deel uit van



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

het bestemmingsplan Breda-Zuid en indien aanleg van een fietsroute tot de mogelijkheden zal gaan behoren, zal hierover in overleg met omwonenden, eigenaren en belanghebbenden gesproken worden.
Voor het overige verwijzen wij naar hetgeen is geschreven bij reclamant nr. 287.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve ongegrond.

289 t/m 306 Bewoners hoek Groene Woud - Delbergen.

Samenvatting

Door reclamanten is één zienswijze ingediend, ondertekend door hen allen, reden waarom wij dit ook als één zienswijze behandelen.

Het bezwaar van reclamanten is gericht op de binnen de bestemming "Bijzondere Doeleinden BD" liggende ontwikkelingslocatie 2, Groene Woud - Viveslaan. De bezwaren richten zich enerzijds op het mogelijk verloren gaan van het groene karakter van de woonbuurt nu de kans zeer groot is dat alle aanwezige bomen op het terrein zullen verdwijnen.

Anderzijds hebben reclamanten bezwaren tegen de opgenomen hoogte van 9 meter voor het gedeelte Groene Woud/Delbergen (deel b in de toelichtende tekening van de toelichting pag. 84). Ook voor dit gedeelte vinden de bewoners een hoogte van 6 meter meer passend en aansluiten aan de bestaande bebouwing, terwijl voorts geen maximale goothoogte meer in de voorschriften is opgenomen.

Motivering

De bouwvlakken van de ontwikkelingslocatie zijn zodanig gelegd dat naar verwachting slechts enkele bomen op het gedeelte Groene Woud - Delbergen gekapt dienen te worden om de bouwplannen te kunnen realiseren. De meeste bomen staan op het gedeelte vallend buiten het bouwvlak en zullen derhalve behouden worden. Het bouwvlak voor het gedeelte Groene Woud - Delbergen is na overleg met de omwonenden zorgvuldig afgewogen en aangepast ten opzichte van de eerdere plannen, juist vanwege de aanwezigheid en de wens tot behoud van de bomen.

Ten aanzien van de hoogte is in de voorschriften als randvoorwaarde opgenomen een goothoogte van maximaal 6 meter voor het perceel Groene Woud-Viveslaan, waardoor een kapconstructie voor de te realiseren eengezinswoningen tot de mogelijkheden behoort. Voor het gedeelte Groene Woud - Delbergen is de aard en de afmeting van dit perceel ongeschikt voor eengezinswoningen. Andere woningtypes zijn passend op deze locatie en vergroten de diversiteit van het woningbestand. Als randvoorwaarde is derhalve opgenomen een bouwhoogte van maximaal 9 meter opgenomen, wat passend is en aansluiting vindt bij de bestaande bebouwing; het realiseren van een appartementengebouw (uiteraard zonder kap) behoort daardoor tot de mogelijkheden behoort.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve ongegrond.

307. Brouwer en Cantrijn



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

Samenvatting

Reclamants bezwaren richten zich tegen de bestemming van het terrein gelegen tussen de Valkenierslaan, Mastland en Groene Woud en tegen de voorschriften geldend voor de hoek Ginnekenweg - J.W. Frisolaan.

a. Perceel Valkenierslaan (achter 153-157)-Groene Woud-Viveslaan

Reclamant heeft in het verleden woningbouwplannen voor dit terrein ontwikkeld en de schetsplannen besproken en deze na overleg enigszins aangepast.

In het voorontwerp-bestemmingsplan en het plan zoals dit nu ter visie heeft gelegen is echter geen ontwikkelingslocatie voor wonen meer opgenomen. Op het huidige, ruime binnenterrein is momenteel een caravanstalling aanwezig hetgeen volgens reclamant een onjuist gebruik van een terrein is, dat door het opnemen van een woonbestemming juist een positieve uitstraling kan krijgen.

Reclamant verzoekt derhalve alsnog woningbouw op deze locatie mogelijk te maken.

b. Ginnekenweg - J.W. Frisolaan, specifiek Ginnekenweg 170.

Reclamant heeft bezwaar tegen de opgenomen goothoogte van 6-9 meter voor deze locatie, terwijl een grotere hoogte gewenst is om een duidelijke en mooie entree naar het Ginneken te maken. Het contrast tussen de bestaande hoogte van 11,50 meter van het aanwezige gebouw op de hoek in relatie tot het appartementencomplex is reeds groot, een lagere goothoogte zal dit alleen nog maar versterken, ook in relatie tot de bebouwing aan de J.W. Frisolaan.

Het opnemen van een standaardgoothoogte van 6-9 meter laat weliswaar enige variatie toe, doch juist op hoeken en hoekpanden is verbijzondering (en in dit geval naar grotere hoogte) gewenst.

Motivering

a. In het kader van de nota van uitgangspunten voor het voorontwerp-bestemmingsplan is bekeken of deze locatie eventueel geschikt zou zijn als woningbouwlocatie. Reclamant heeft in dit verband bouwmogelijkheden onderzocht en een verkavelingsopzet gemaakt, waarbij ons is gebleken dat het terrein niet geschikt is voor de gekozen verkavelingsopzet.

Daarnaast is, o.a. naar aanleiding van inspraakreacties als uitgangspunt gekozen handhaving van kleinschalige bedrijventerreinen, zeker indien dit terreinen betreft waarvoor de eigenaar geen plannen heeft zijn bedrijfsactiviteiten te beëindigen.

b. Geconstateerd is dat, zoals reclamant aangeeft, de bestaande bebouwing zoals het appartementencomplex aan de overzijde en de bebouwing aan de andere zijde van het Oranjeplein hoger zijn dan volgens de kaart "Ruimtelijke karakteristiek" is aangegeven.

Met reclamanten zijn wij het dan ook eens dat voor de hoekpanden van de Ginnekenweg nr. 170 vanuit stedenbouwkundig oogpunt en het karakter van deze locatie een grotere hoogte gewenst en acceptabel is.

De goothoogte van het hoekperceel nr. 170 zal derhalve op de kaart "Ruimtelijke karakteristiek" opgetrokken worden van minimaal 6 en maximaal 9 meter tot minimaal 9 en maximaal 12 meter. Ambtshalve zullen de hoogten aan de andere zijde van de Ginnekenweg en het gedeelte gelegen ten noord-westen van het Oranjeplein eveneens verhoogd worden tot minimaal 9 en maximaal 12 meter.



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

Gezien de bovengenoemde overwegingen achten wij de ingediende zienswijze ten aanzien van punt a derhalve ongegrond en ten aanzien van punt b gegrond.

308. A. Feskens

Samenvatting

Reclamant is eigenaar van het perceel gelegen tussen de Valkenierslaan, Viveslaan en Mastland en Groene Woud.

In de lijst van andere functies is voor perceel Mastland 16 (kadasternr. 9274) opgenomen "caravanstalling" en dit moet volgens reclamant (overeenkomstig de Hinderwetvergunning van 30 mei 1980) zijn: ijsbereidingslokaal, wagenpark en opslagloods voor grondstoffen.

Voorts heeft reclamant plannen voor herinrichting van het terrein waarbij het bestaande opslag- en bedrijfsgebouw wordt geamoveerd en een kleinere, nieuwe opslag- en productieruimte achter de bestaande woning (kadasternr. 9273) wordt gerealiseerd. In overleg met de gemeente wil reclamant komen tot herontwikkeling van het terrein.

Motivering

Reclamants zienswijze komt er op neer dat hij de bestaande bedrijfsactiviteiten, welke meer omvatten dan alleen de caravanstalling, conform de vigerende mogelijkheden uit het bestemmingsplan "Blauwe Kei 1960" wil handhaven en wenst dat het bestemmingsplan hiermede in overeenstemming wordt gebracht.

Op het westelijk deel van het onderhavige terrein zijn reclamants woning en bijgebouwen gevestigd, terwijl op het oostelijk deel de bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend.

Naar aanleiding van reclamants verzoek tot behoud van de bedrijfsactiviteiten conform de vigerende mogelijkheden en de wens tot herinrichting van het bedrijventerrein, is besloten de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" voor het oostelijk deel van het terrein alsnog op te nemen. De bestemming "Woongebied W" wordt gehandhaafd voor het gedeelte waar zich momenteel de woning en bijgebouwen bevinden.

Gezien bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve gegrond.

309. W.C.M. Huijbregts

Samenvatting

De heer Huijbregts heeft bezwaar tegen de opgenomen bestemming voor de aanwezige bedrijven aan in het binnengebied aan de Valkenierslaan, Mastland, Viveslaan en Blauwe Kei en heeft meer in zijn algemeenheid bezwaren tegen de gevolgde procedure en het bestemmingsplan.

Procedureel heeft reclamant problemen met het feit dat reeds jarenlang gesproken wordt over aanpak van de problematiek van de bedrijven aan het Mastland en dat reeds vele bestuurders toegezegd zouden hebben hier serieus naar te kijken. Reclamant heeft als lid van een werkgroep aan vele van deze besprekingen meegedaan, terwijl uiteindelijk de bestaande situatie gehandhaafd wordt waarbij o.a. een bedrijf in de milieucategorie 4 wordt gehandhaafd terwijl uitgangspunt is bedrijven in categorie 1 te accepteren.



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

Het bestemmingsplan zelf bevat geen visie volgens reclamant en gaat in principe uit van "alles bij het oude laten", in plaats van bijvoorbeeld overlast veroorzakende bedrijven te saneren.

Tenslotte pleit reclamant voor het opnemen van een woonbestemming op de genoemde locatie teneinde het woongenot van de omwonenden te bevorderen.

Motivering

Als uitgangspunt en visie van het bestemmingsplan is gekozen voor het handhaven en versterken van de woonfunctie en daar, waar de mogelijkheden en regelgeving dit toelaten, het opheffen van voor de woonomgeving hinderlijke bedrijfsbestemmingen, met daaraan direct gekoppeld het handhaven van de bestaande bedrijvigheid indien niet is gebleken van een noodzaak tot beëindiging hiervan. In het bestemmingsplan komt dit met betrekking tot het onderhavige terrein, en na langdurig overleg en onderzoek van alle mogelijkheden, tot uitdrukking door het opnemen van de bestemming "Woongebied W" en middels de aanduiding "andere functie" slechts handhaven van de bestaande activiteiten.

Reclamant geeft aan dat de bestaande activiteiten veel overlast veroorzaken, doch deze klachten dienen in het kader van de milieuwetgeving en handhaving van de milieuvergunning gecontroleerd te worden. De situatie ter plekke is echter zodanig dat de gemeente, hoewel het vanuit milieu-oogpunt een "zorglocatie" is, niet overweegt het terrein aan te kopen danwel te saneren en derhalve kan op grond van vaste jurisprudentie de bestaande bedrijvigheid niet wegbestemd worden.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze derhalve ongegrond.

310. Evangelie Gemeente De Deur - Breda

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaar tegen ontwikkelingslocatie 3, Zonnebloemstraat-zuid waarbij de bestemming van het voormalige APS-terrein en de Minister Nelissenstraat 37 wordt gewijzigd. Reclamant is reeds sedert 5 jaar gevestigd op het adres Minister Nelissenstraat 37 en wil de bestaande bestemming derhalve voortzetten.

Motivering

Lithos B.V. heeft, als economisch eigenaar van de percelen gelegen in de ontwikkelingslocatie Zonnebloemstraat-Zuid, na uitvoerig overleg met de gemeente gekozen voor herontwikkeling van het gehele terrein naar woningbouw en heeft hiervoor een totaalvisie ontworpen. Uit stedenbouwkundig oogpunt vanwege de omvang van het terrein, de bezonning en de ontsluiting is het ongewenst het pand Minister Nelissenstraat 37 te handhaven op het moment van uitvoering van deze ontwikkeling. Uit onderzoek blijkt dat reclamant het door hem in gebruik zijnde perceel huurt. Ondanks begrip voor de wens van reclamant tot voortzetting van de activiteiten in het betreffende pand is dit een private zaak tussen huurder en verhuurder en wij zien derhalve geen redenen aanwezig tot het positief bestemmen van reclamants activiteiten.

Op grond van bovengenoemde overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve



ongegrond.

311. Tapijt-Tegelcentrale

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaar tegen de ontwikkelingslocatie 3, Zonnebloemstraat-zuid waarbij de bestemming van het voormalige APS-terrein en de Minister Nelissenstraat 37 wordt gewijzigd. Reclamant is sedert ongeveer 13 jaar op het terrein gevestigd, waarbij de bereikbaarheid en de parkeergelegenheid goed zijn en geen overlast veroorzaken in de buurt. Reclamant wil de bestaande bestemming derhalve voortzetten.

Motivering

Reclamants bezwaar komt overeen met de door reclamant nr. 310 ingediende zienswijze en derhalve verwijzen wij voor de beoordeling naar hetgeen daar is gesteld.

Op grond van bovengenoemde overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve ongegrond.

312. Ver. van Eigenaren Graaf Engelbertlaan/Okeghemlaan

313. Ver. van Eigenaren Okeghemlaan 17/39c

Samenvatting

Reclamanten hebben bezwaar tegen de in de bestemming "Bijzondere Doeleinden BD" toegelaten mogelijkheid van het vestigen van een educatief centrum op het terrein van Huize Trianon, Baronielaan 228.

Dit voornemen doet afbreuk aan de heersende rust in het gebied en tast de toch al aanwezige schaarse groenvoorzieningen verder aan. De uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf kunnen elders gerealiseerd worden. De parkeerdruk is momenteel reeds hoog en toevoeging van een educatief centrum zal deze druk nog meer verhogen.

Motivering

De ingediende zienswijzen komen grotendeels overeen met de zienswijze van reclamant nr. 198 en voor de motivering verwijzen wij dan ook naar hetgeen daar is geschreven.

Op grond van bovengenoemde overwegingen achten wij de zienswijze ongegrond ten aanzien van het vervallen van de functie educatief centrum, doch gegrond ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden en de logiesmogelijkheid.

314. J.J.M. Hertoghs

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaar tegen de bestemming van de panden Ginnekenweg 92 t/m 98. Reclamant is eigenaar/bewoner van het pand 98 en als hoofdhuurder heeft hij overnamerecht voor het pand 96. Dit pand is momenteel in gebruik als kantoor en hij verzoekt deze bestemming derhalve te handhaven.

In het bestemmingsplan is de wens neergelegd de panden in oude stijl te herstellen, doch reclamant acht dit binnen de strakke bestemmingsregeling niet haalbaar en verzoekt een flexibeler regeling op te nemen.



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

Voorts maakt reclamant bezwaar tegen de voor het perceel Ginnekenweg 90 opgenomen "andere functie", zijnde horeca I, aangezien de overlast voor de buurt enorm is.

Motivering

Wij zijn het met reclamant eens dat een flexibelere bestemming voor deze ontwikkelingslocatie meer mogelijkheden biedt tot behoud danwel herstel van de panden in oude stijl en zullen voor deze ontwikkelingslocatie de regelgeving zodanig aanpassen dat ter plekke op de begane grond ook kantoren met baliefunctie en dienstverlening toegelaten zijn.

Uit onderzoek is gebleken dat zich in het pand Ginnekenweg 96 inderdaad een kantoor bevindt. Deze functie zal als bestaande kantoorfunctie op de begane grond en de verdieping zal in de lijst "andere functies" als zodanig aangeduid worden.

In het perceel Ginnekenweg 90 is een lunchroom gevestigd, hetgeen ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan reeds een aldaar gevestigde activiteit was en waardoor voor deze functie de aanduiding "andere functie" opgenomen moet worden. De eventuele aanwezige hinder en overlast kan niet vanuit het bestemmingsplan bestreden worden, doch is een kwestie van handhaving en naleving van bestaande regelgeving.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze derhalve deels gegrond en deels ongegrond.

315. Holding Van Riel b.v.

Samenvatting

Reclamant is eigenaar van de percelen Ginnekenweg 92 t/m 96 en maakt bezwaar tegen de voorgenomen bestemming, vastgelegd als ontwikkelingslocatie 1, hoek Ginnekenweg/Komeetstraat. Reclamant wenst, mede in verband met een economisch verantwoorde invulling van de locatie, een ruimere bestemming tot kantoor- annex woonruimte (appartementen).

Motivering

Zoals reeds is aangegeven bij reclamant nr. 314 zal de regelgeving aangepast worden en wij verwijzen naar hetgeen daar is geschreven.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze derhalve gegrond.

316. Cacatex Beheer b.v.

Samenvatting

Reclamant sluit zich, als huurder van de panden Ginnekenweg 92 en 94 aan bij de bezwaren van Holding van Riel b.v. (nr. 315).

Motivering

Voor de motivering verwijzen wij naar hetgeen is vermeld onder nr. 313 en 314.



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve gegrond.

317. Rassers, Jacobs en Spiegel Advocaten, t.a.v. mevr. A. Groenewoud.

Reclamant maakt bezwaren namens 3 cliënten, zijnde:

1. Privas B.V. voor locatie Leistraat (Primarkt).
2. Module Beheer Chaam b.v. voor de locatie Prins Hendrikstraat 190.
3. De heer en mevrouw Van der Walle, tegen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B", terrein Teodur.

1. Privas B.V.

Samenvatting

Reclamant is eigenaar van de Primarkt aan de Leistraat en is bezig met de verplaatsing van de supermarkt naar de Ginnekenweg. Ter behoud van de rechten, in geval de verplaatsing geen doorgang mocht vinden, verzoekt reclamant de bestemming aan de Leistraat zodanig te veranderen dat de supermarkt en het parkeerterrein positief bestemd worden.

Motivering

Voor de verplaatsing van de supermarkt naar de Ginnekenweg is een artikel 19 WRO-procedure voorbereid. Deze procedure is echter niet doorgezet aangezien de bouwaanvraag inmiddels is ingetrokken. Dit heeft echter als gevolg dat gehoor gegeven moet worden aan het verzoek van reclamant en derhalve zal de supermarkt aan de Leistraat alsmede het parkeerterrein als zodanig positief bestemd worden in dit bestemmingsplan. Conform het gehele beleid zoals dit in de voorschriften is geregeld zal derhalve de bestemming "Woongebied W" gehandhaafd blijven en zal de aanduiding "andere functie, detailhandel" en "andere functie, parkeerterrein" opgenomen worden en middels dit systeem een positieve bestemming krijgen, terwijl toch bij eventuele beëindiging van de supermarkt andere ontwikkelingen niet worden geblokkeerd.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze derhalve gegrond.

2. Module Beheer Chaam b.v.

Samenvatting

Het perceel Prins Hendrikstraat 190 heeft de bestemming "Wonen" en het achterterrein gedeeltelijk de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B". Een bouwvergunning is aangevraagd voor het realiseren van een kinderdagverblijf op het genoemde perceel en reclamant wenst dat de plankaart en de voorschriften worden aangepast voorzover deze een kinderdagverblijf niet mogelijk maken.

Motivering

Uit navraag is gebleken dat de bouwvergunning inmiddels is verleend voor het realiseren van een kinderdagverblijf. De aanduiding "andere functie - detailhandel" zal derhalve worden veranderd in "maatschappelijke voorziening". Het achterste gedeelte van het perceel ligt in de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" en uit



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

onderzoek blijkt dat dit gedeelte door reclamant wordt gehuurd. Derhalve bestaat er voor ons geen reden tot wijziging van de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" in "Woongebied W" over te gaan.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve deels gegrond en deels ongegrond.

3. Hr. en Mevr. Van der Walle

Samenvatting

Reclamant maakt namens cliënten bezwaar tegen de bestemming "Bedrijven B" van het perceel Olympiastraat, sectie D nr. 9875 en wenst voor dit perceel een woonbestemming.

Cliënten hebben in 1996 het perceel in eigendom verworven van Teodur, de werkgever van de heer Van der Walle, terwijl het reeds sedert 30 jaar door de heer Van der Walle als tuingrond in gebruik is. Het perceel heeft qua bedrijfsvoering derhalve geen enkele binding met het bedrijf Teodur.

In de ontwikkelingsschets Zandberg-Ginneken (opgesteld als voorloper voor het huidige bestemmingsplan) was de onderhavige locatie als ontwikkelingslocatie voor een woning opgenomen. In het voorontwerp-bestemmingsplan is de locatie, samen met het terrein van Teodur, opgenomen als bedrijfsterrein met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen, welke bij het ontwerp-bestemmingsplan is vervallen toen bleek dat Teodur geen plannen had om het bedrijf te verplaatsen.

Het niet handhaven van een woonbestemming is in het verleden mede gemotiveerd vanwege het feit dat het perceel niet is ontsloten aan de openbare weg.

Echter, in 1997 is een erfdienstbaarheid van in- en uitweg over de bestaande uitweg gevestigd ten behoeve van het perceel naar de Olympiastraat ter breedte van 4 meter, naast het feit dat het perceel altijd via een noodweg ontsloten is geweest.

De woning Olympiastraat 59 ontsluit overigens via dezelfde uitweg, hetgeen als zakenrechtelijk recht is vastgelegd.

Tenslotte mag het argument, dat het perceel is gelegen op een binnenterrein, niet de doorslag geven, gezien de opgenomen ontwikkelingslocaties op andere binnenterreinen, zoals Tennisstraat, Zonnebloemstraat, Ploegstraat en Schönbergstraat.

Motivering

Bij het verwijderen van de wijzigingsbevoegdheid naar wonen van het terrein van het bedrijf Teodur is bij de "nota van wijzigingen t.b.v. het bestemmingsplan Breda-Zuid" besloten het perceel van reclamanten opnieuw onder de bedrijfsbestemming op te nemen. Dit is gedaan om geen onnodige belemmeringen te geven voor de ontwikkeling danwel toekomstige mogelijkheden van het terrein.

Echter, uit nadere bestudering van het perceel en de aangevoerde gegevens van reclamant blijkt dat het onderhavige perceel niet betrokken is bij de bedrijfsvoering van Teodur noch belemmeringen zal kunnen opleveren voor toekomstige ontwikkelingen.

Daarnaast blijkt dat het perceel inmiddels ontsloten is op de openbare weg, zijnde de Olympiastraat, middels een bestaande uitweg welke reeds aanwezig is voor de bestaande woning nr. 57 en de tennisbaan, terwijl ten behoeve van cliënten bovendien inmiddels een erfdienstbaarheid van in- en uitweg is gevestigd.

Uit het bovenstaande komen wij tot de conclusie dat op het perceel een woning niet



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

storend hoeft te zijn voor de bedrijfsvoering en voor de aanpalende percelen en wij hebben derhalve besloten de bouw van 1 vrijstaande woning toe te staan middels het opnemen van een ontwikkelingslocatie. Wel zal de hoogte van de te bouwen woning beperkt moeten worden tot 1 bouwlaag vanwege bescherming privacy van de zojuist gerealiseerde appartementen aan de Olympiastraat/hoek Gen. Maczekstraat en aangrenzende woningen.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve gegrond.

318. A.A.P.M. Snoek

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaar tegen de binnen de bestemming "Gemengde Doeleinden GD" opgenomen ontwikkelingslocatie 2: hoek Ginnekenweg-Kalishoek. Reclamants bezwaar richt zich tegen de toegestane goothoogte van 9 meter, waarbij nog een kapconstructie toelaatbaar is. Het huidige pand domineert reeds het gehele straatbeeld en gevreesd wordt dat dit erger wordt middels de genoemde hoogte. Het perceel Ginnekenweg 275, liggend naast de ontwikkelingslocatie, is een rijksmonument en is het waard in het zicht te blijven liggen. Reclamant pleit dan ook voor een geleidelijke overgang naar het voorterrein van de Ginnekenweg 275, middels het opnemen van het voorschrift dat naast het pand 275 een bouwhoogte van 2 bouwlagen is toegestaan welke 3 meter van de erfafscheiding komt te liggen.

Motivering

Voor dit gedeelte van de Ginnekenweg is overal een minimum goothoogte van 6 meter en een maximum van 9 meter toegelaten. Uit nadere bestudering van de randvoorwaarden van de ontwikkelingslocatie blijkt dat aan de zijde van reclamants perceel een bebouwing van circa 12 meter als zijgevel niet uitgesloten is.

Wij zijn met reclamant eens dat dit een te grote beperking kan opleveren voor het zicht van reclamant naar deze zijde van de toekomstige bebouwing. Derhalve zal als randvoorwaarde opgenomen worden een maximale goothoogte van 8 meter te realiseren aan **alle** zijden van de bouwgrenzen. Een dak(opbouw) op zich behoort dan nog wel tot de mogelijkheden doch deze zal slechts terugliggend of in het binnengedeelte van het gebouw gerealiseerd kunnen worden.

Voor het overige is het nieuwe pand gesitueerd aan de noordzijde, waardoor nauwelijks sprake zal zijn van een verminderde bezonning en voorts blijft reclamants pand als karakteristiek pand, gezien vanuit de Ginnekenweg conform de bestaande situatie in het zicht liggen.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve gegrond ten aanzien van de hoogte.

319. (wijlen) Hr. R.J. Stoutjesdijk

Samenvatting

De zienswijze is gericht op de locatie Leistraat. Reclamant deelt in zijn zienswijze mede dat een plan uitgewerkt gaat worden voor een mogelijke andere invulling van het terrein en hoopt daarmee een constructieve bijdrage te leveren aan de verbetering



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

van het woongenot.

Motivering

Wij zien op dit moment geen aanleiding tot het opnemen van andere randvoorwaarden dan zijn beschreven in de voorschriften o.a. vanwege het feit dat extra parkeerfuncties op het terrein ongewenst zijn. Bovendien is hierbij van belang dat, gezien hetgeen is omschreven bij de motivering van de zienswijze 317, onder 1, de bestaande supermarkt een positieve bestemming dient te krijgen middels het opnemen van de aanduiding "andere functie, detailhandel" en er zich op dit moment geen wijzigingen in de situatie zullen voordoen.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze derhalve ongegrond.

320. Nauta Dutilh namens Beheermij. Tigchelaar BV en Autobedrijf Tigchelaar Breda BV.

Samenvatting

Reclamants bezwaar heeft, namens cliënten, betrekking op de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" voor zover deze van toepassing is op het perceel Boeimeersingel 6. Ter plaatse wordt een bedrijf geëxploiteerd vallend in de milieucategorie 3 van de Staat van Bedrijven en Inrichtingen. In de voorschriften worden bedrijven in de categorie 3 slechts middels vrijstelling toegelaten, terwijl reclamant aanspraak wenst te maken op een bestemming bij recht.

Voorts is opgenomen een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Woongebied W", zonder dat duidelijk is aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders van deze bevoegdheid gebruik kunnen maken. Reclamant wenst overigens een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Gemengde Doeleinden (I)" omdat deze voor cliënten ruimere exploitatiemogelijkheden biedt en bovendien nauwer aansluit aan de aangrenzende bestemmingen.

Tenslotte is op het perceel het bestaande benzineverkooppunt slechts middels een aanduiding op de plankaart aangegeven terwijl dit volgens vaste jurisprudentie afzonderlijk bestemd dient te worden. Mocht al met een aanduiding gewerkt worden, dan dient in de voorschriften tenminste een verwijzing naar deze aanduiding opgenomen te worden.

Motivering

Wij delen reclamants zienswijze dat, nu een categorie-3 bedrijf op het terrein aanwezig is en gekozen is voor een positieve bestemming van de bestaande situatie, deze bedrijvigheid rechtens geregeld dient te worden. In verband hiermede zullen wij bij de voorschriften van de bestemming "Bedrijven B" onder III. Vrijstellingen" een extra alinea opnemen welke luidt als volgt:

"Voor bestaande categorie-3 bedrijven c.q. inrichtingen welke voorkomen in de als bijlage bij het plan opgenomen Staat van Bedrijven en Inrichtingen, ongeacht of deze qua invloed op de woonomgeving gelijk te stellen zijn met categorie 1 en/of 2 bedrijven c.q. inrichtingen, wordt geacht vrijstelling te zijn verleend".



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

Bekend is dat reclamant bezig is met het verplaatsen van zijn bedrijf, reden waarom naast de huidige bestemming een wijzigingsbevoegdheid voor het gehele danwel een deel van het terrein wordt opgenomen.

Reclamant wenst echter opgenomen te zien een wijzigingsbevoegdheid naar "Gemengde Doeleinden (I)". Naar aanleiding hiervan wordt opgemerkt dat de menging van functies, vallend binnen de gewenste bestemming, opgenomen is voor de oude as naar het zuiden van de stad (Ginnekenstraat, Wilhelminastraat en Ginnekenweg), de plek waar van oudsher deze gemengde functies aanwezig zijn en handhaving hiervan vanuit stedenbouwkundig oogpunt uitgangspunt is. In Breda en ook in het plangebied Breda-Zuid is verdere uitbreiding van gemengde functies niet wenselijk aangezien ruimschoots voorzien is in gebieden met deze bestemming.

Voorts is het perceel van reclamant qua ligging en oriëntatie gericht op de Boeimeersingel en sluit niet aan bij de ligging aan de as naar het zuiden van het reeds genoemde gemengde gebied.

Detailhandel op reclamants perceel is eveneens niet aanvaardbaar aangezien dit niet past in het door de raad vastgestelde detailhandelsbeleid.

Wij delen reclamants mening dat het aanwezige motorbrandstoffenverkooppunt onvolledig in de regelgeving is opgenomen en op grond van vaste jurisprudentie een positieve bestemming dient te krijgen. In artikel 9 zal derhalve aangegeven worden dat de gronden, ter plekke van de aangegeven aanduiding, tevens bestemd zijn voor "verkooppunt motorbrandstoffen".

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingekomen zienswijze ten aanzien van het bestaande categorie 3-bedrijf en ten aanzien van het motorbrandstoffenverkooppunt gegrond en voor het overige ongegrond.

321. Fam. A. Jongenelen-Verdaasdonk

Samenvatting

Reclamanten zijn eigenaar van de percelen Jan Nieuwenhuyzenstraat 1 en 3.

Reclamanten wensen voor pand nr. 3 naast de toegestane mogelijkheden tevens dat woondoeleinden worden toegelaten.

Voorts wensen reclamanten dat de beschrijving van de bestemming "Bijzondere gebouwen" conform artikel 6 van het bestemmingsplan "Bebouwingsvoorschriften behorende bij het partiële uitbreidingsplan in onderdelen "Boeimeer N.O. 1963" in het bestemmingsplan Breda-Zuid worden overgenomen.

Tijdens de hoorzitting ter toelichting van de ingediende zienswijzen op grond van artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening hebben reclamanten meegedeeld dat in pand nr. 1 naast het wonen ook is gevestigd een horecabedrijf en een kantoor, terwijl in pand nr. 3 op de begane grond is gevestigd het cultureel café D'n Denker en op de 1e verdieping een gymnastieklokaal.

Reclamanten wensen dat de huidige functies voor pand nr. 1 aangegeven worden en dat voor pand nr. 3 tevens de woonfunctie wordt opgenomen.

Motivering

Het pand Jan Nieuwenhuyzenstraat 3 is gelegen binnen de bestemming "Bijzondere doeleinden BD" waarbij geen woningen zijn toegelaten. Gelet op de huidige ligging en



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

het gebruik van de bestaande gebouwen kunnen ter plekke geen woningen toegevoegd worden. Enerzijds omdat aanvullende woningbouw aan de achterzijde van het bestaande gebouw niet wenselijk is aangezien oriëntatie slechts kan geschieden op het bestaande, oostelijk gelegen bedrijventerrein, hetgeen vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet reëel is en anderzijds omdat de functie wonen belemmeringen kan opleveren voor de naastliggende bedrijven.

Bij actualisering van bestemmingsplannen worden in zijn algemeenheid bestemmingsomschrijvingen gebruikt welke aansluiten bij de huidige ontwikkelingen en bij de globalere manier van bestemmen en welke tevens recht doen aan de vigerende mogelijkheden.

In het onderhavige geval is voor de onderhavige locatie de bestemming "Bijzondere doeleinden BD" opgenomen, welke de functies uit het door reclamanten genoemde bestemmingsplan omvat en tevens meer functies toelaat. Wij zien dan ook niet de noodzaak in om de oude omschrijving op te nemen, nu deze in zijn geheel is overgenomen in de nieuwe omschrijving.

De opmerkingen van reclamanten ten aanzien van de aanwezige kantoorfunctie en horeca zijn, in het kader van de procedure van het bestemmingsplan Breda-Zuid, voor het eerst kenbaar gemaakt tijdens de hoorzitting, welke is gehouden op 8 september 1998. Een hoorzitting dient ter nadere toelichting van de reeds binnen de termijn van tervisielegging kenbaar gemaakte zienswijzen en kan niet dienen voor het kenbaar maken van nieuwe bezwaren. Deze nieuwe zienswijzen zijn derhalve buiten de termijn van tervisielegging ingekomen en dienen derhalve niet-ontvankelijk verklaard te worden.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve ongegrond en voor het overige niet-ontvankelijk.

322, 323, 324: P.S. Kamna, H.S.M. van Oorschot, R.J.F.M. Hermans,

De zienswijzen zijn grotendeels identiek, reden waarom deze als één geheel worden behandeld.

Samenvatting

De zienswijze richt zich tegen de geplande ontwikkelingen in de Dillenburgstraat, Viandenlaan en het Schoolakkerplein.

Reclamanten hebben bezwaren tegen de locatie Dillenburgstraat/Viandenlaan. Zij vinden het volbouwen van alle plekken een aantasting van het karakter en de woonomgeving. De toegestane hoogte (9 meter) in combinatie met het bebouwingspercentage (zelfs tot 60 - 75%) leidt ertoe dat grote gebouwen gerealiseerd kunnen worden en dat deze detoneren in relatie tot de aanwezige woningen; de vrees wordt mede geuit vanuit het gegeven dat de huidige gebouwen ongeveer 15 meter vanuit de rooilijn zijn gelegen, terwijl de nieuwe bebouwing naar voren gerealiseerd kan worden. Voorts hebben reclamanten bezwaar tegen het feit dat de 2 lindebomen en de boom op de speelplek van de school zullen moeten verdwijnen. Het opschuiven van de rooilijn in combinatie met de toegestane hoogten leidt tot een verminderd woongenot wegens aantasting privacy en verminderde lichtinval. Vanuit dit



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

oogpunt wensen reclamanten op de hoek van de locatie slechts eengezinswoningen met ruime voortuinen.

Reclamanten vinden in zijn algemeenheid dat er geen visie is ontwikkeld voor de Dillenburgstraat/Schoolakkerplein in relatie tot het Ginneken.

Motivering

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het opnemen van een beheersregeling voor het bestaande bebouwing en het geven van ontwikkelingsmogelijkheden daar waar locaties aanwezig zijn danwel bestaande bebouwing verdwijnt. In het bestemmingsplan zijn de mogelijkheden binnen de nieuwe locaties afgestemd op de omgeving en de bestaande bebouwing, de aanwezige hoogten en de ligging van de locatie zelf. De op de onderhavige ontwikkelingslocatie reeds aanwezige bebouwing zal te zijner tijd verdwijnen, waardoor voor deze locatie nieuwe mogelijkheden ontstaan.

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten is de locatie in samenhang met de opgenomen randvoorwaarden nogmaals bestudeerd en wij zijn van oordeel dat, conform de wens van reclamanten, de bouwgrens aan de Dillenburgstraat met enige meters naar achteren gelegd kan worden en een kleine voortuin gerealiseerd kan worden. De rooilijn zal gelegd worden in het verlengde van de rooilijn aan de andere zijde van de Dillenburgstraat. De karakteristiek van de gehele Dillenburgstraat wordt, naast variatie in hoogte, ook gevormd door variatie in verspringende rooilijnen, derhalve is het terugleggen van de rooilijn niet storend in het geheel.

Als gevolg hiervan kunnen de twee bestaande lindebomen op de stoep voor de ontwikkelingslocatie in principe gehandhaafd blijven.

Een bouwhoogte van maximaal 9 meter vinden wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt voor een dergelijke hoeklocatie aanvaardbaar, ook gezien het gehele beeld van de Dillenburgstraat waarin deze hoogten in zijn algemeenheid voorkomen. Echter, ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de bezonning van de belendende percelen bij de ontwikkelingslocatie (zijnde de percelen van reclamanten 325 en 326) zal als extra voorwaarde worden opgenomen dat de goothoogte aan deze zijden slechts 6 meter mag bedragen.

Gezien de ligging van de woningen van reclamanten en de afstand tussen hun woningen en de te realiseren bebouwing achten wij de privacy van reclamanten voldoende gewaarborgd.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

325, 326: P. Wirken-Verdaasdonk en M. Slabbers.

Reclamanten hebben een bijna identiek bezwaarschrift ingediend, reden waarom wij deze zienswijze als een geheel behandelen.

Samenvatting

Reclamanten hebben bezwaar tegen ontwikkelingslocatie 3 binnen de bestemming "Bijzondere Doeleinden -BD", zijnde Viandenlaan-Oost.

Het perceel van een der reclamanten grenst aan de ontwikkelingslocatie en de aanwezige woning heeft 1 bouwlaag met kap met een maximale hoogte van 7 meter. De voorschriften laten een maximale hoogte toe van 9 meter met kap aan de



Dillenburgstraat en 6 meter met kap aan de Viandenlaan, hetgeen voor reclamanten onacceptabel is in relatie tot hun woningen. Het mogelijk maken van appartementenbebouwing geeft inkijk in de tuinen van de huidige bewoners, het zonlicht wordt uit de tuin weggenomen en het verkeerslawaaï en de drukte zullen toenemen, met andere woorden het woongenot zal ernstig aangetast worden.

Motivering

In de randvoorwaarden voor de ontwikkelingslocatie is opgenomen een maximale bouwhoogte van 9 m, hetgeen impliceert dat een kapconstructie boven deze 9 meter niet tot de mogelijkheden behoort. De vrees van reclamanten dat bebouwing met een totale hoogte van 15 meter, inclusief kap, gerealiseerd kan worden is derhalve onterecht. De vrees komt waarschijnlijk voort uit het feit dat in de toelichting van het bestemmingsplan per abuis een goothoogte in plaats van een bouwhoogte van 9 m. stond vermeld, hetgeen wordt aangepast. Voor het binnenterrein is overigens als randvoorwaarde opgenomen een maximale goothoogte van 4 meter, met mogelijkheid van een kapconstructie, in plaats van de door reclamanten genoemde 6 meter. Wij verwijzen voorts naar hetgeen is vermeld bij reclamanten nr. 322 t/m 324. Het verleggen van de rooilijn heeft als gevolg dat de te realiseren bebouwing enigszins naar achteren wordt gelegd, hetgeen enige invloed heeft op de bezonning van de tuinen van reclamanten, reden waarom aansluitend aan de woning van reclamant nr. 325 een goothoogte van maximaal 6 meter als randvoorwaarde is opgenomen.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

327. Bewonersgroep Dillenburgstraat/Viandenlaan.

Samenvatting

Reclamanten richten hun zienswijze op de ontwikkelingen in het Ginneken en meer specifiek op het gebied Dillenburgstraat/Viandenlaan/Schoolakkerplein. Reclamanten hebben in het verleden beoogde ontwikkelingen gevolgd en bestudeerd en hierover gesprekken gevoerd. De verworven (nieuwe) inzichten leiden er voor reclamanten toe een visie te geven op ontwikkelingen van het genoemde gebied, welke een geheel andere invulling zou betekenen dan het ontwerp-bestemmingsplan nu aangeeft.

Het plan gaat uit van het bekorten van het Schoolakkerplein naar de richting Marialaan en Vogelenzanglaan. Daarmee ontstaat ruimte voor een locatie met eventuele invulling met woningbouw of buurthuis. Verder wordt voorgesteld om in de richting van de kerk het plein te verlengen en het plein daar met bebouwing te beëindigen. De Viandenlaan kan hierop versmald worden aangesloten, waarbij het plein een element zal worden in de nu nog doorlopende Viandenlaan. De routes zullen hiermee veranderen, de Viandenlaan is dan niet meer doorlopend voor auto's, maar deze zullen om het plein heen moeten rijden en de route van Rozenlaan naar de Raadhuisstraat wordt een langzaamverkeersgebied, dat kan doorlopen en eindigen bij de Mark via de steeg van de vroegere garage annex het busbedrijf.

Met inachtname van deze plannen vragen reclamanten de bouwmogelijkheden nu te blokkeren en de inrichting van het gebied in bovengenoemde zin uit te werken en in concrete plannen om te zetten.



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

Motivering

Reclamanten geven in hun zienswijze niet zozeer bezwaren aan tegen de voorgestelde ontwikkelingen doch een gehele nieuwe visie op de ontwikkeling van het gebied Schoolakkerplein, Viandenlaan, Dillenburgstraat.

Zoals wij reeds o.a. bij reclamanten 322 t/m 324 hebben verwoord geeft het bestemmingsplan een beheers- en ontwikkelingsregeling. Uitgangspunt is behoud van de bestaande situatie met daarin (uiteraard) voor bedrijven en winkels een kleine uitbreidingsmogelijkheid en een moderne regelgeving voor het woongebied.

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden is gekeken naar de locatie zelf, de aanpalende bestaande bebouwing en de functies in de omgeving en de randvoorwaarden zijn daarop afgestemd. Wij menen dat deze visie voldoende duidelijk in het bestemmingsplan wordt aangegeven.

In het Ginneken zijn vele ontwikkelingen gaande, vooral op het gebied van bouwen en verkeer, echter momenteel bestaat er geen aanleiding tot een totale reconstructie conform de uiteengezette plannen van reclamanten in hun zienswijze.

Voor het overige kan meegedeeld worden dat op zich het bestemmingsplan zich niet verzet tegen herinrichting van de openbare ruimte, zoals door reclamanten is voorgesteld voor bijvoorbeeld het Schoolakkerplein. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor die locaties waar binnen afzienbare tijd veranderingen te verwachten zijn.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve ongegrond.

327, 328: Bewonersgroep Dillenburgstraat/Viandenlaan, H.J.W. Struijlaart.

Beide reclamanten hebben een vrijwel gelijklopende zienswijze ingediend, reden waarom deze als één geheel zal worden behandeld.

Samenvatting

Reclamanten hebben in zijn algemeenheid bezwaren tegen het bestemmingsplan in die zin dat de uitgangspunten worden onderschreven doch zijn het met de vertaling hiervan niet eens. In de voorschriften wordt weinig teruggevonden van het behoud van de cultuur-historische waarde en de beeldkwaliteit. Daarnaast zijn reclamanten van mening dat vele locaties volgebouwd worden en dat hieraan geen duidelijke stedenbouwkundige visie hieraan ten grondslag ligt.

Voorts doen reclamanten een voorstel tot een geheel andere aanpak van het gedeelte Schoolakkerplein, Viandenlaan en Dillenburgstraat, welke ook reeds door de Bewonersgroep Dillenburgstraat is voorgesteld.

Meer specifiek richten de bezwaren zich tegen de ontwikkelingslocatie op de hoek Dillenburgstraat/Viandenlaan, waarbij reclamanten zich niet kunnen vinden in de aangegeven bouwgrens in het verlengde van de rooilijn van de aangrenzende woningen. Reclamant Hr. Struijlaart voegt hieraan toe dat, gezien het feit dat hij tegenover deze woning woont, beperkt zal worden in zijn woongenot o.a. vanwege verminderde lichtinval.

Motivering

De in de zienswijze genoemde overwegingen en bezwaren zijn reeds door vele andere



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

reclamanten, die betrokken zijn bij de ontwikkelingen in het Ginneken, naar voren gebracht.

Voor de beoordeling verwijzen wij dan ook naar hetgeen is gesteld bij reclamanten nrs. 322 t/m 327, 330 en 331.

Gezien de bovengenoemde overwegingen achten wij de ingediende zienswijze gegrond voorzover deze betrekking heeft op de locatie Dillenburgstraat/Viandenlaan en voor het overige ongegrond.

329. Buurtbewoners Viandenlaan

Samenvatting

Reclamanten hebben bezwaren tegen de ontwikkelingslocatie 3 binnen de bestemming "Gemengde Doeleinden GD", zijnde hoek Viandenlaan-Raadhuisstraat en ontwikkelingslocatie 4 binnen de bestemming "Bijzondere Doeleinden-BD", zijnde Viandenlaan-West. De randvoorwaarden voor de locatie hoek Viandenlaan-Raadhuisstraat geven weinig inzicht in een concreet bouwplan. Het gebouwencomplex kan naast de bestaande woningen gerealiseerd worden waarbij het meer naar achteren kan doorlopen, hetgeen een aantasting van het woongenot betekent. Zeker nu ook de locatie Viandenlaan-West hoge en grootschalige bebouwing toelaat, waardoor bezwaarmakers zich ingesloten zullen gaan voelen. Deze mogelijkheden tasten het woongenot sterk aan.

Motivering

Reeds in het voorontwerp-bestemmingsplan Breda-Zuid van april 1997 is de onderhavige locatie als ontwikkelingslocatie opgenomen binnen de bestemming "Gemengde doeleinden GD", waardoor naar onze mening niet gesproken kan worden van een onlangs, onverwacht genomen initiatief, zoals reclamanten aangeven.

In het bestemmingsplan worden slechts randvoorwaarden opgenomen, terwijl te zijner tijd een concreet bouwplan daadwerkelijk inzicht geeft hoe de te realiseren bebouwing gestalte krijgt.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze en nadere bestudering van de locatie en in relatie tot de reeds bestaande bebouwing aan de Viandenlaan, komen wij tot de conclusie dat een gothoogte van maximaal 6 meter ter plekke aanvaardbaar is. Voorts zal opgenomen worden dat de bouwdiepte van de hoofdbebouwing mag bedragen maximaal 12 meter in plaats van 15 meter, hetgeen aansluit aan de bouwdiepte van de bestaande woningen. Door het aanpassen van de bovengenoemde randvoorwaarden wordt naar onze mening tegemoet gekomen aan de wens van reclamanten tot handhaving van het bestaande woongenot. Het grotendeels laten aansluiten van de bebouwing aan de bestaande bebouwing zowel in hoogte en diepte geeft geen vermindering van de privacy en zal ook geen bezonning van betekenis wegnemen.

Wij delen niet de mening van reclamanten dat zij door het opnemen van de ontwikkelingsmogelijkheden naast en tegenover hun woningen "ommuurd" zullen worden, gezien het feit dat de locatie Viandenlaan-West op een grote afstand van de woningen ligt en gescheiden wordt door een ter plaatse zeer brede Viandenlaan.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

330, 331: J.H. Speelman, G.W.F. van den Berg

Samenvatting

Reclamanten hebben algemene bezwaren tegen het bestemmingsplan en op sommige punten wordt dit geconcretiseerd met betrekking tot specifieke locaties.

1. toekomstige stedenbouwkundige ontwikkeling Ginnekenweg.
Ten aanzien van de Ginnekenweg missen reclamanten een specifieke bestuurlijke visie op het punt van de menging van hoofdfuncties.
2. verkeers- en parkeerproblematiek.
Reclamanten wijzen op de steeds nijpender wordende verkeerssituatie bij het Saksen Weimarplein/Roy van Zuidewijnlaan. Concreet hebben zij bezwaar tegen het opnemen van de Ginnekenweg als wijkontsluitingsweg aangezien de verkeersfunctie van de weg uitgaat boven die van een wijkontsluitingsweg. Voorts zou een ruimtelijke herinrichting van de Ginnekenweg (profilering, parkeerhavens, andere bestrating etc.) zeer wenselijk zijn.
3. Bestemming Gemengde doeleinden.
Reclamanten vinden de definities te ruim, waardoor ontwikkelingen in strijd met de uitgangspunten van het plan denkbaar zijn. Zij vragen zich af waarom de bestaande afwijkende functies niet onder het overgangsrecht zijn gebracht. Het plan laat legalisatie van functies toe welke niet vallen onder de hoofdbestemming. Voorts wijzen reclamanten op het verschil in kamerbewoning en bewoning door particulieren en wensen een restrictief beleid ten aanzien van panden voor kamerbewoning.
4. vestiging groot-winkelbedrijven (Primarkt)
De mogelijkheid tot het vestigen van een Primarkt aan de Ginnekenweg zal leiden tot grote verkeers- en parkeerproblemen, hetgeen tot onaanvaardbare gevolgen leidt. Reclamanten stellen voor ter plekke een woonfunctie toe te laten.
5. functie van parkeerterrein maatschap Van Oers
Reclamanten hebben bezwaren tegen het publieke gebruik van private parkeergelegenheden, zoals bij maatschap Van Oers gebeurd. Reclamanten wijzen op de mogelijkheid van het aanleggen van een parkeerterrein aan de Saksen Weimarlaan.
6. karakteristiek stadsgezicht versus bebouwing Oranjeplein.
In het kader van de mogelijkheden tot overkluizing van het Oranjeplein vragen reclamanten aandacht voor het parkeren binnen deze ontwikkelingslocatie. Daarnaast pleiten reclamanten voor een ruimtelijke herinrichting van het Oranjeplein.

Motivering

1. Wij zijn van mening dat de uitermate uitvoerige behandeling en beschrijving van het plangebied en de voorgestelde ontwikkelingen in de toelichting van het bestemmingsplan een duidelijke visie geven op de toekomstige ontwikkelingen van het plangebied Breda-Zuid, welke de raad bij vaststelling van het bestemmingsplan tot de zijne maakt.



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

Het bestemmingsplan geeft weliswaar het ruimtelijk kader voor de openbare ruimte, doch een bestemmingsplan is geen verkeers- danwel inrichtingsplan en heeft in hoofdzaak tot doel het vormen van een beheerskader voor het bestaande stedelijke gebied.

2. In het gehele wegenverkeersstelsel binnen Breda heeft de Ginnekenweg de functie van een wijkontsluitingsweg, waarbij het uitgangspunt is dat een beperkte hoeveelheid verkeer vanuit de omgeving via de Ginnekenweg de wijk verlaat. Het streven is erop gericht te voorkomen dat teveel doorgaand verkeer op deze weg terecht komt, waardoor deze onaanvaardbaar druk wordt.

3. Het opnemen van de bestemming "Gemengde doeleinden GD" voor de Ginnekenweg past in de structuur van dit lint naar het zuiden waar van oudsher een menging van functies plaatsvindt.

Bestaande functies welke niet vallen onder de in deze bestemming opgenomen toegelaten functies, mogen op grond van vaste jurisprudentie niet zondermeer wegbestemd worden hetgeen zou geschieden indien deze functies onder het overgangsrecht geplaatst zouden worden. Middels het opnemen van deze functies in de betreffende lijst "andere functies" krijgen ze een positieve bestemming.

Voorts is het in een bestemmingsplan niet haalbaar om beperkingen op te leggen aan de mogelijkheid tot het incidenteel verhuren van kamers voor bewoning. In voorkomende gevallen moet voldaan worden aan de van toepassing zijnde regelgeving, zoals o.a. de "verordening op de logeer- en kamerverhuurinrichtingen".

4. De gehele Ginnekenweg is, zoals reeds meerdere malen aangegeven, een gebied met gemengde functies, waarbij voor het noordelijk deel tevens detailhandel is toegelaten. Zoals reeds uit de behandeling van de zienswijze nr. 317 blijkt, is de voorbereiding van de procedure van artikel 19 WRO ten behoeve van het verkrijgen van een bouwvergunning voor de vestiging van de Primarkt ter plekke van de panden nr. 11 - 25 niet meer doorgezet. Een verzwaring van de randvoorwaarden bij de vrijstellingsbevoegdheid ingeval een detailhandelsvestiging van meer dan 400 m² bvo zich wil vestigen aan de Ginnekenweg 11-25 is opgenomen. Voor de definitieve tekst wordt verwezen naar de ambtshalve wijzigingen.

Het karakter van dit noordelijk deel van de Ginnekenweg en het vastleggen van dit karakter in de bestemming "Gemengde doeleinden GD" strookt niet met de wens van reclamanten tot het toelaten van alleen woningen ter plekke van de genoemde locatie. Het handhaven van de winkelfunctie in zijn algemeenheid heeft geen onevenredig zware invloed op de hoeveelheid verkeer op de Ginnekenweg. Wel is het beleid erop gericht de hoeveelheid doorgaand verkeer te beperken, doch geen verdere beperkingen op te leggen aan de gemengde functie.

5. Het feit dat particuliere parkeerterreinen, bereikbaar vanaf de openbare weg, gebruikt worden als openbare parkeergelegenheid is een gegeven dat niet in een bestemmingsplan geregeld en opgelost kan worden.

Het aanleggen van een door reclamanten gewenst parkeerterrein bij de Saksen Weimarlaan is een zaak van inrichting van de openbare ruimte. Het bestemmingsplan op zich geeft hiervoor geen belemmeringen, doch dit is vanuit de inrichting van deze omgeving niet aan de orde.



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

6. Binnen het bestemmingsplan is als randvoorwaarde opgenomen dat het parkeren op eigen terrein gerealiseerd dient te worden. In het kader van een eventueel concreet bouwplan wordt de gekozen oplossing te zijner tijd beoordeeld.

Zoals reeds eerder in dit raadsvoorstel is vermeld geeft het bestemmingsplan geen belemmeringen voor inrichting cq. herinrichting van de openbare ruimte. Reconstructie van het Oranjeplein zal worden gezien in het licht van het totaal van maatregelen in Breda-Zuid.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijzen derhalve ongegrond.

332. Asselbergs & Klinkhamer namens J.J. Jespers, Bavelse laan

Samenvatting

Namens cliënt richt de zienswijze zich op ontwikkelingslocatie 14, Bavelse laan binnen de bestemming "Woongebied W".

Bezwaar wordt gemaakt tegen de bestemming "Woongebied W", aangezien ter plekke een garagebedrijf is gevestigd en, nu dit bedrijf geen plannen heeft om het perceel te verlaten noch de gemeente Breda plannen heeft om het bedrijf uit te kopen, is het volgens vaste jurisprudentie verplicht het bedrijf positief te bestemmen. In dit kader wenst reclamant dan ook de bestemming Garagebedrijf opgenomen te zien voor het gedeelte van de ontwikkelingslocatie gelegen aan de Bavelse laan en eigendom van de heer Jespers. Het overige gedeelte zou de bestemming "groenvoorziening" kunnen krijgen.

Tegen het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Woongebied W" voor het gehele nu als ontwikkelingslocatie opgenomen terrein bestaat geen bezwaar. In verband met een goede bedrijfsvoering vraagt reclamant tevens om een groter bouwvlak en grotere bouw- en goothoogten. Cliënt beschikt over een bouwvergunning van 11 maart 1983 voor een aanbouw cq. het vergroten van een loods. Cliënt is bereid de uit deze vergunning voortvloeiende rechten op te geven op voorwaarde dat in planologisch opzicht een zodanig kader wordt geschapen dat een vergroot bouwvlak de voorgenomen uitbreiding van het bedrijf mogelijk maakt.

Motivering

Reclamant heeft ten tijde van het realiseren van de bouwlocatie in het Laurens park plannen gehad tot bedrijfsverplaatsing, naar aanleiding waarvan voor dit perceel een ontwikkelingslocatie binnen het woongebied is opgenomen.

Bedrijfsverplaatsing is momenteel echter niet aan de orde, reden waarom het bedrijf van reclamant conform de huidige functie een positieve bestemming dient te krijgen. In het vigerende bestemmingsplan "Ginneken 1974/1 (partiële herziening van de uitbreidingsplannen Ginneken 1954 en Wolfslagtiend)" is het bedrijf bestemd tot "kleine ambachtelijke bedrijven Kab". De huidige functie van het bedrijf is een garagebedrijf en conform deze functie zal het bedrijf middels de aanduiding "andere functie" als garagebedrijf opgenomen worden in de betreffende lijst met andere functies. In de voorschriften is in artikel 6 "Woongebied W" opgenomen dat de oppervlakte van de ten opzichte van het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerpplan bestaande bebouwing met ten hoogste 15% mag worden uitgebreid. De vorm en plaats van een binnen deze regelgeving toegestane vergroting kan in nader overleg



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

bepaald worden.

Een verdere uitbreiding van het garagebedrijf en de daarbij behorende milieuaspecten staan haaks op de aanwezige belangen van de omliggende woningen en behoorde volgens het vigerende bestemmingsplan evenmin tot de mogelijkheden.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze gegrond ten aanzien van het positief bestemmen van het bedrijf en voor het overige ongegrond.

333, 334: P.J.M. Bouwens, A.J. van der Meer

Samenvatting

De zienswijze is gericht op ontwikkelingslocatie 6, Tennisstraat binnen de bestemming "Woongebied W".

In de voorschriften is aangegeven dat de ontsluiting plaatsvindt vanaf de Tennistraat. Indien dit plaatsvindt voor huisnummer 42, dan hebben reclamanten daartegen bezwaar in verband met lichthinder. Tevens zal de waarde van de woning hierdoor enorm dalen.

Voorts zal door het bouwplan de bestaande parkeergelegenheid grotendeels verdwijnen en zal extra parkeergelegenheid voor de nieuwe woningen nodig zijn, welke naar de mening van reclamanten niet geheel op het binnenterrein opgevangen kan worden.

Motivering

De binnen de ontwikkelingslocatie opgenomen mogelijkheid van het realiseren van woningen zal, voor het binnenterrein, geschieden ter plekke van het bestaande bedrijf. Voor de nieuwe woningen zullen op het eigen terrein parkeerplaatsen gerealiseerd worden en met het verdwijnen van het bedrijf en de daarbij behorende parkeerbehoefte zal de parkeerdruk op de openbare weg derhalve niet toenemen. De verkeersbewegingen van en naar het binnenterrein voor de maximaal 3 woningen zijns ons inziens van dermate ondergeschikt belang dat dit geen onevenredige aantasting van het woongenot zal veroorzaken.

Op grond van bovengenoemde overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve ongegrond.

335. F.J. Termohlen, vertegenwoordigd door A.L.M. Josten, Stichting Rechtsbijstand

Samenvatting

Reclamants cliënt is eigenaar van percelen aan de Kortestraat en de Zandbergweg. Deze percelen waren in het verleden bestemd als industrieterrein, waarbij de milieucategorieën 1, 2, 3 en 4 waren toegestaan. In het nieuwe plan is opgenomen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" met milieucategorie 1 en 2 en middels vrijstelling 3.

Inmiddels zijn in en op het industrieterrein woningen gebouwd hetgeen de gebruikswaarde van de bedrijfsgebouwen nadelig beïnvloedt en de uitbreidingsmogelijkheden beperkt.

Ook de invoering van een 30 km-zone en het aanleggen van drempels werkt belemmerend voor cliënt, die momenteel werkt als SRV-man. De wijze van aanleggen van drempels veroorzaakt schade aan de winkelwagen en de inventaris.



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

Reclamant wenst in het bestemmingsplan Breda-Zuid een rechtstreekse mogelijkheid van cat. 3 en 4, of middels overleg een aanvaardbare oplossing voor de geleden en nog te lijden schade. Voorts wenst reclamant dat de invoering van de 30 km-zone zodanig gebeurt dat voor zijn bedrijfsuitoefening geen belemmeringen ontstaan.

Motivering

Het terrein van reclamant is gelegen in een gebied waarvoor in het kader van de stadsvernieuwing een tiental jaren geleden een herinrichting heeft plaatsgevonden. In het kader van deze stadsvernieuwing is gezocht naar een evenwichtige oplossing tussen de wens nieuwbouw te realiseren en de aanwezigheid van het bestaande bedrijventerrein. Inmiddels is woningbouw gerealiseerd zowel op het bedrijventerrein als aangrenzend.

Binnen een woongebied is vestiging van bedrijven anders dan de milieucategorieën 1 en 2 niet toegestaan vanwege de milieueffecten op de woonomgeving; bestaande bedrijven vallend in een hogere milieu-categorie worden gerespecteerd.

Het bedrijf van reclamant valt onder de milieu-categorie 3, welke binnen de bestemming "Bedrijven B" als bestaand bedrijf positief bestemd is. Wij menen dan ook dat het bedrijf geen schade ondervindt door methode van bestemmen.

Vanuit het algemeen belang en de verkeersveiligheid is het gewenst drempels op te nemen en een 30-km zone in te voeren, zoals in vele wijken in Breda gebeurt. Uiteraard dient hierbij zorgvuldig te werk gegaan te worden teneinde eventuele overlast voor omwonenden te voorkomen. Herinrichting van de openbare ruimte in het kader waarvan deze maatregelen genomen worden, is echter een kwestie van inrichting en de uitvoering ervan wordt niet geregeld in het bestemmingsplan.

Op grond van bovengenoemde overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve ongegrond.

336. Winkeliersvereniging Ginneken, Stichting Bruisend Ginneken en Verenigde Horeca Ginneken.

Samenvatting

Reclamanten hebben bezwaar tegen de in de toelichting van het bestemmingsplan op pag. 96 opgenomen tekst ten aanzien van de te houden evenementen in het Ginneken. Uit de tekst blijkt dat de evenementen geconcentreerd moeten worden op bepaalde locaties, zoals de Ginnekenmarkt en het Schoolakkerplein en dat het aantal evenementen beperkt moet worden.

Reclamanten stellen echter dat de activiteiten zich in omvang beperken tot de kermis, het carnaval, de braderie en enkele gezelligheidsactiviteiten. Onderdelen van deze activiteiten vinden, buiten de genoemde locaties, ook plaats op de Ginnekenweg/hoek Kon. Emmalaan en op enkele particuliere percelen, zoals het voorplein van de kerk.

Reclamanten wensen dat de toelichting wordt aangepast in die zin dat de evenementen ook mogen plaatsvinden op het aansluitende deel van de Ginnekenweg tot de Burg. Serrarislaan en de Raadhuisstraat en voorts dat het nut en de aantrekkelijkheid van de evenementen tot uiting komt.

Motivering



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

Vanuit het bestemmingsplan is het niet de bedoeling een beperking op te leggen voor de bestaande evenementen danwel de locaties waar deze van oudsher worden gehouden. Wij zullen de toelichting van het bestemmingsplan derhalve conform de wens van reclamanten aanvullen met de zin: "... en het aansluitend deel van de Ginnekenweg vanaf de Burg.Serrarislaan tot Raadhuisstraat".

Op grond van bovengenoemde overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve gegrond.

337. C.M. van Riel.

Samenvatting

Reclamant wijst op een door hem ingediende bouwaanvraag voor de percelen Ginnekenweg 63-65-67 en wensen de juiste bestemming opgenomen te zien. Op de begane grond is een detailhandel gevestigd en op de verdieping kantoren.

Motivering

Uit nader onderzoek is gebleken dat op de begane grond van de percelen Ginnekenweg 63, 65 en 67 zich een detailhandelsvestiging bevindt, conform de bestemming. Op de verdieping van percelen 65 en 67, genummerd 65a, 67a en 67b zijn kantoren gevestigd. De lijst van "andere functies" zal hiermede in overeenstemming worden gebracht.

Op grond van bovengenoemde overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve gegrond.

338. M. Trompenaars en H. Gijsen.

Samenvatting

Reclamanten zijn eigenaren van het perceel Schrepelstraat 23 waarop de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" is gelegd. In het verleden hebben reclamanten reeds gewezen op het feit dat naast bedrijfsactiviteiten en atelier er zich ook woonruimte bevindt. Bij brief van 4 juli 1996 zou toegezegd zijn dat voor hun perceel de bestemming "woondoeleinden" opgenomen zou worden, hetgeen niet is geschiedt.

Motivering

In de "concept-nota van uitgangspunten", als voorloper van het bestemmingsplan Breda-Zuid, was aanvankelijk gedacht aan het opnemen van een woonbestemming o.a. ter plaatse van het perceel van reclamanten.

Naar aanleiding van een beleidswijziging eind 1996, waarin o.a. behoud van bedrijfsterreinen in woonbuurten wordt gestimuleerd, is de gedachte aan een woonbestemming verlaten.

Reclamanten hebben een perceel dat valt binnen de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" en ter plekke is bedrijfsruimte (atelier, werkplaats) en een woning aanwezig. Binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" is een bedrijfswoning toegelaten.

Door deze wijze van bestemmen ontstaat ons inziens geen nadeel voor reclamanten en zijn geen belemmeringen aanwezig voor het voortzetten van bewoning op hun perceel,



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

alsmede voor het bedrijf dat immers ook voortgezet zal worden, ondanks de per brief gedane toezegging.

Gezien bovengenoemde overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve ongegrond.

339. Blom Architectuur en Stedebouw

Samenvatting

Reclamant zienswijze betreft het pand Rozenlaan 89/89a, met op de begane grond een magazijnruimte en op de bovenverdieping een woning. Reclamant wil het gehele pand opknappen en zowel op de begane grond en de verdieping een woning realiseren.

Motivering

Verbouwing van een bestaande woning behoort binnen de regelgeving van artikel 5 "Woongebied W" tot de mogelijkheden, ongeacht het gegeven dat daar tevens een "andere functie" in gevestigd is. Vestiging van 2 woningen op dit kleine perceel leidt tot ongewenste verdichting en parkeerdruk.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve ongegrond.

340. Stichting Behoud Markvallei

Samenvatting

De zienswijze richt zich op het perceel Ulvenhoutselaan 12a met de bestemming "Park". Reclamanten willen binnen de bestemming een zgn. stadsvilla realiseren en menen dat dit een verrijking en een aanzienlijke versterking van het oorspronkelijke karakter van dit gedeelte van het Ginneken zal betekenen. Bovendien zal met het bouwen van een villa de druk van toekomstige bebouwing, zoals is ontstaan in het Laurensspark, voorkomen worden.

Hoewel tijdens de inspraak is gebleken dat de Rijksdienst voor de Monumentenzorg negatief heeft geadviseerd, doet de Stichting een dringend beroep om aan hun constructieve verzoek voorrang te geven.

Motivering

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg heeft negatief geadviseerd ten aanzien van bebouwing op de door reclamanten gewenste locatie. In dit advies komt o.a. tot uiting dat de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied gevormd worden door het groene karakter met zichtlijnen tussen de weg en de rivier. Daarnaast zal de beleving van de reeds bestaande villa als individueel monument verloren gaan alsmede wordt de waarde van de typerende overgangszone tussen het Ginneken en het buitengebied, mede gevormd door de bestaande buitenplaatsen en buitenhuizen, aangetast.

Ook wij zijn van mening dat het gebied zodanig van betekenis is voor de omgeving dat een verdere verdichting van dit gebied met bebouwing niet aanvaardbaar is. De waarde



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

van de kwaliteit van de omgeving, de openheid en de natuurwaarden in de Markzone dienen naar onze mening behouden te worden.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve ongegrond.

341. Lambré Producties

Samenvatting

Reclamant heeft geconstateerd dat het pand Raadhuisstraat 20 in het ontwerp-bestemmingsplan geen detailhandelsfunctie meer heeft, terwijl reeds vanaf 1991 op dit perceel een detailhandel aanwezig is.

Motivering

Uit nader onderzoek is gebleken dat op de begane grond van reclamants pand zich een kantoor bevindt ten behoeve van reclamants activiteiten. De lijst van "andere functies" zal derhalve conform het bestaande gebruik aangepast worden.

In het vigerende bestemmingsplan Ginneken 1954 valt het perceel onder de bestemming "bouwklasse d". In dit plan zijn zowel aan de Raadhuisstraat als langs de gehele Bavelse laan binnen de in het plan gegeven voorwaarden winkels en café's toegestaan. Vanuit het door de gemeente vastgestelde detailhandelsbeleid zijn deze gebieden inmiddels niet meer als winkelgebieden aangewezen en gezien de ontwikkelingen en de uitgangspunten van het bestemmingsplan Breda-Zuid alsmede het detailhandelsbeleid is uitbreiding van de detailhandelsfunctie buiten de daarvoor aangewezen gebieden niet gewenst. Er bestaat derhalve geen aanleiding alsnog de detailhandelsfunctie op te nemen en zal de bestaande functie zoals deze op het moment van tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan uitgeoefend werd, in casu zijnde kantoor, opgenomen worden.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze ten aanzien van het opnemen van een "andere functie" gegrond en ongegrond ten aanzien van het opnemen van de functie "detailhandel".

342. W.B.M. Jacobs.

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat in het perceel Kerkhofweg 27/27a op de begane grond is gevestigd een bedrijfsruimte, op de 1e verdieping een kantoor en op de 2e verdieping een woonruimte en wenst dat het bestemmingsplan in overeenstemming met deze functies wordt gebracht.

Motivering

Uit onderzoek is gebleken dat de door reclamant aangegeven functies inderdaad op de genoemde verdiepingen worden uitgeoefend en derhalve zal de lijst van "andere functies" conform deze bestaande situatie worden aangepast.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve gegrond.



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

343. H.J.M. de Weerd

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat op het adres Cartier van Disselstraat 1 zich een woonhuis bevindt en op nr. 1a, achter de huisnummers 1 tot en met 5, een medische voorziening. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan in overeenstemming met deze functies te brengen en de plankaart aan te passen aangezien de grond is betiteld als "tuindersbedrijf T".

Motivering

Uit onderzoek is gebleken dat op het perceel Cartier van Disselstraat 1a zich een medische voorziening bevindt en de lijst met "andere functies" zal derhalve hiermede in overeenstemming worden gebracht en de plankaart zal conform de juiste situatie aangepast worden.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve gegrond.

344, 345: J.C.J.M. Verhaeren en E.J.F. van Aaken

Samenvatting

Het perceel van reclamanten heeft in het bestemmingsplan de bestemming wonen gekregen en wensen tevens de aanduiding detailhandel (antiek). In het pand was in 1997 reeds enige tijd een antiekwinkel gevestigd.

In het kader van het tegengaan van verdere verzakelijking van dit gedeelte van de Baronielaan zou het vestigen van winkels of andersoortige bedrijfsvormen afhankelijk moeten zijn van de aard en omvang en de uitstraling ervan op de omgeving. In dit kader vinden reclamanten dat het toestaan van een antiekwinkel in een voorkamer van hun pand, zonder dat dit kenbaar gemaakt wordt middels reclameuitingen, het beeld van de straat niet schaadt en zelfs een versterking van het karakter kan betekenen.

Motivering

Het vestigen van een antiekwinkel in een voorkamer van het pand is in het verleden aan reclamanten geweigerd en reclamanten hebben hun activiteiten destijds op verzoek van de gemeente beëindigd. Tegen deze weigering zijn reclamanten in beroep gegaan en bij uitspraak van de Arrondissementsrechtbank Breda d.d. 21-9-1998* zijn reclamanten in het gelijk gesteld, reden waarom wij voor het perceel Baronielaan 305 op de begane grond een detailhandelsfunctie als "andere functie" zullen opnemen, zijnde de voortzetting van de in 1997 reeds gestarte doch, achteraf gezien ten onrechte beëindigde, activiteiten.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve gegrond.

346. Van Tooren beheer b.v.

Samenvatting

Reclamant wijst er op dat het pand Teychinélaan 59 is opgenomen in de bestemming "Woongebied W". In het vigerende bestemmingsplan had het perceel de bestemming



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

"bedrijfsdoeleinden B-A".

Reclamant wenst op dit perceel een zestal appartementen te realiseren binnen de gegeven hoogtematen van het ontwerp-bestemmingsplan Breda-Zuid. Indien de voorschriften binnen de bestemming "Woongebied W" dit rechtstreeks mogelijk maken dan kan de zienswijze als niet geschreven beschouwd worden. In het andere geval wenst reclamant of een ontwikkelingslocatie binnen de bestemming Woongebied W" danwel de bestemming "Bedrijfsdoeleinden BD" met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen.

Motivering

Binnen de regelgeving van het bestemmingsplan Breda-Zuid is verdichting of aanvulling met woningbouw slechts toegelaten indien dit middels het opnemen van ontwikkelingslocaties op de plankaart en de voorschriften is mogelijk gemaakt. In het geval van reclamant is toevoeging van woningbouw derhalve niet mogelijk. Daarnaast vinden wij de wens van reclamant tot het realiseren van een zestal appartementen op de gewenste locatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt ter plekke niet aanvaardbaar.

Aanvullende woningbouw ter plekke is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar, reden waarom wij conform reclamants wens een ontwikkelingslocatie zullen opnemen echter met als randvoorwaarde voor maximaal 2 eengezinswoningen.

Het perceel is momenteel gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Verspreid liggende terreinen" en heeft hierin de bestemming "Bedrijfsdoeleinden BA", reden waarom wij de bestaande functie als aanduiding "andere functie" in de betreffende lijst zullen opnemen.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze van reclamant gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

347. Made Ingenieursburo & Vertaalburo

Samenvatting

Reclamanten, de heer en mevrouw Van der Made, hebben sinds 30 januari 1998 in het pand Baronielaan 152 een ingenieurs- en vertaalburo en zien deze functie niet opgenomen in de lijst met "andere functies".

Motivering

Uit nader onderzoek is gebleken dat de activiteiten van reclamanten te betitelen zijn als "aan huis gebonden beroepen", welke qua regelgeving in een hoofdgebouw rechtstreeks toegelaten zijn. Het opnemen van de activiteiten in de lijst met "andere functies" is derhalve niet aan de orde.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve ongegrond.

348. C.P.J.M. Takx

Samenvatting

Reclamants perceel, Raadhuisstraat 22, is in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

als woonbestemming, zonder aanduiding dat detailhandel is toegestaan.
Bij aankoop van het pand door reclamant had het pand een detailhandelsbestemming en volgens reclamant zou dit voor de toekomst niet veranderen. Reclamant wenst derhalve dat de functie detailhandel in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Motivering

Uit nader onderzoek is gebleken dat zich op de begane grond van reclamants pand een kantoor bevindt. De lijst van "andere functies" zal derhalve conform het bestaande gebruik aangepast worden.

Reclamant nr. 341 heeft een bijna identieke zienswijze ingediend, derhalve verwijzen wij voor het overige naar hetgeen bij deze reclamant onder "beoordeling" is vermeld. Derhalve wordt alleen de bestaande functie zoals deze op het moment van tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan uitgeoefend werd, in casu zijnde kantoor, opgenomen.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze ten aanzien van het opnemen van een "andere functie" gegrond en ongegrond ten aanzien van het opnemen van de functie "detailhandel".

349. L.C. Ruys en F.J.C. Ruys

Samenvatting

Reclamanten zijn eigenaar van de panden Ulvenhoutselaan 5 en 7. Conform de vigerende bestemming worden deze panden gebruikt voor wonen en kantoren op de begane grond en de verdieping. Reclamanten wensen derhalve voor de Ulvenhoutselaan 5 opgenomen te zien op de begane grond en de verdieping de functie kantoor en voor het pand nr. 7 op de begane grond eveneens kantoor.

Motivering

Uit nader onderzoek is gebleken dat op de percelen Ulvenhoutselaan 5 en 7 zich zowel op de begane grond als op de verdieping een combinatie plaatsvindt van kantoren en wonen. De lijst van "andere functies" zal derhalve met deze bestaande situatie in overeenstemming worden gebracht.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve gegrond.

350. Beleggingsmaatschappij Tuinzigt b.v.

Samenvatting

Reclamant geeft in de zienswijze aan dat het perceel Ginnekenweg 285 sinds 1988 in gebruik is als kantoor- en opslagruimte en werkplaats, terwijl voor de overdrachtsdatum in dit perceel een postkantoor was gevestigd. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan in overeenstemming met deze functie te brengen.



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

Motivering

Uit nader onderzoek is gebleken dat reclamants zienswijze juist is en de lijst van "andere functies" zal derhalve hiermede in overeenstemming worden gebracht.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve gegrond.

351. P.J.W.M. Sliepenbeek.

Samenvatting

Reclamant woont aan de Burg. Serrarislaan 30 en heeft bezwaren tegen de bestemming "Woongebied W" betreffende de strook grond tegenover zijn woning, indien dit betekent dat op deze strook bebouwing kan gaan plaatsvinden. Reclamant pleit voor handhaving van de groenvoorzieningen in de wijk.

Motivering

De strook grond is inderdaad bestemd tot "Woongebied W". In artikel 6 is echter geregeld dat de bestaande groenvoorzieningen gehandhaafd blijven, tenzij een ontwikkelingslocatie voor wonen is aangegeven. In de onderhavige situatie is dit voor de betreffende groenstrook niet aangegeven, zodat derhalve geen bebouwing kan plaatsvinden.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze derhalve ongegrond.

352. Foto Fundi

Samenvatting

Reclamant heeft een bedrijf aan de Poolseweg 172, dat niet als zodanig in het bestemmingsplan is opgenomen.

Reclamant heeft voorts bezwaar tegen de ontwikkelingslocatie I binnen de bestemming "Bijzondere doeleinden BD(I)", hoek Steynlaan/Poolseweg. Het karakter van deze hoek is zodanig dat verdere bebouwing uitgesloten zou moeten worden.

Motivering

In 1992 is reclamants bedrijf beoordeeld als zijnde een aan-huis-gebonden beroep, hetwelk uitgeoefend wordt in het bestaande bijgebouw. De voorschriften van het destijds vigerende bestemmingsplan kenden geen mogelijkheid voor het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep in een bijgebouw; het bestemmingsplan Breda-Zuid kent deze mogelijkheid wel middels vrijstelling door Burgemeester en Wethouders. Gezien het feit dat het bedrijf op moment van tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan reeds enige jaren ter plekke bestond, wordt de vrijstelling geacht te zijn verleend.

Op een gedeelte van het perceel hoek Steynlaan/Poolseweg is een ontwikkeling mogelijk gemaakt en middels de opgenomen randvoorwaarden kan het waardevolle karakter van het gebied behouden blijven.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijzen derhalve



ongegrond.

353. Van Loon

Samenvatting

Reclamant heeft onlangs verworven het perceel Poolseweg 94, waarin van oudsher op de begane grond een slagerij/winkel was gevestigd. In het ontwerp-bestemmingsplan is deze functie niet als zodanig vermeld.

Motivering

Uit nader onderzoek is gebleken dat reclamants zienswijze juist is, reden waarom wij de lijst met "andere functies" hiermede in overeenstemming zullen brengen.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve gegrond.

Ambtshalve aanpassingen

1. Naar aanleiding van de mogelijkheid tot het vestigen van een supermarkt op het perceel Ginnekenweg 11-25 en het intrekken van de in voorbereiding zijnde bouwaanvraag hiertoe, is besloten de mogelijkheid voor het vestigen van een detailhandelsvestiging van meer dan 400 m² bvo (na vrijstelling en een ruime afweging) open te houden. Ten einde een goede afweging te kunnen maken zullen bij de vrijstellingsbevoegdheid extra randvoorwaarden opgenomen worden. Aangegeven wordt dat geen onevenredige hinder voor omwonenden mag optreden, geen verslechtering van betekenis van de verkeerssituatie van alle verkeer in de Ginnekenweg mag ontstaan en dat ter plekke van de Leistraat de detailhandelsactiviteiten definitief beëindigd zullen worden indien aan de Ginnekenweg 11-25 sprake zal zijn van een detailhandelsvestiging van meer dan 400 m² bvo. De voorschriften zullen hierop aangepast worden.

2. Naar aanleiding van toekomstige verplaatsingsmogelijkheden van het bedrijf Teodur aan de Eggestraat is besloten voor het perceel een wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" op te nemen teneinde een ontwikkeling voor wonen en groenvoorzieningen, alsmede bijzonder doeleinden, sport & recreatie, kleine bedrijven en zakelijke dienstverlening toe te laten.

Hierbij zullen de volgende randvoorwaarden opgenomen worden:

- een planontwikkeling gericht op een woonbuurt in combinatie met extra groenvoorzieningen voor de buurt en gemengd met andere functies;
- een omvang van de andere bestemmingen dan wonen of groenvoorzieningen van niet meer dan $\pm 30\%$ en niet minder dan $\pm 15\%$ van de uit te geven gronden;
- een omvang van de uit te geven gronden voor wonen, bijzondere doeleinden, sport & recreatie-gebouwen, kleine bedrijven, zakelijke dienstverlening en bijbehorend parkeren van niet meer dan 55% en structuurversterkende groenvoorzieningen tenminste 15%;
- een aantal woningen van maximaal 150;
- woningtypes, die zijn afgestemd op de behoefte van de aangrenzende buurten;



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

- tenminste 50% eengezinswoningen;
- zakelijke dienstverlening ten hoogste 1000 m² b.v.o. alsmede het oude hoofdkantoor aan de Gen. Maczekstraat, waarvan behoud uitgangspunt is;
- een bouwhoogte van de gebouwen, welke voor $\pm$ 90% niet meer bedraagt dan maximaal 10 m en incidenteel maximaal 20m.;
- de geluidhinder op de woningen mag niet meer bedragen dan 55 dB(A).

3. Binnen de bestemming "Woongebied W" zijn uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande woningen opgenomen tot maximaal 15 meter en binnen het "karakteristiek gebied" tot 20 m. diepte en bijgebouwen tot maximaal 60 m². Voor woningen met een bestaande diepte van 15 meter of meer zouden op grond van deze regeling geen bebouwingsmogelijkheden meer aanwezig zijn. Voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen op grote percelen zullen daarom ook bebouwingsmogelijkheden in de voorschriften opgenomen worden. Deze zijn zodanig dat een hoofdbebouwing mag uitbreiden tot maximaal 300 m² mits het totale bebouwde oppervlak niet meer is dan 25% van het bouwperceel en de afstand tot de perceelgrens tenminste 4 m. zal bedragen. Voorts kunnen bijgebouwen tot maximaal 100 m². gerealiseerd worden eveneens onder de voorwaarde dat het totale bebouwde oppervlak 25% bedraagt.

4. Binnen de bestemming "Gemengde Doeleinden GD" is hoofdbebouwing tot 15 meter diepte uitgangspunt. Uitbreiding van deze hoofdbebouwing vanaf 15 meter diepte kan geschieden tot een bouwhoogte van 3 meter. De bestaande begane grondlaag van de hoofdbebouwing binnen deze bestemming kan hoger zijn dan 3 meter en bij uitbreiding wordt vaak aansluiting gezocht bij deze bestaande maat. Reden waarom een vrijstelling tot een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter wordt opgenomen voor het realiseren van bebouwing vanaf een bouwdiepte van 15 m.

5. Naar aanleiding van het vermelde bij reclamant nr. 307 onder b zullen binnen de kaart "Ruimtelijke karakteristiek" goothoogten van minimaal 9 en maximaal 12 meter opgenomen worden voor het hoekpand van de Ginnekenweg (appartementencomplex) en de noordwestzijde van het Oranjeplein.

6. Naar aanleiding van het vermelde bij reclamanten 284 t/m 286 zal bij de ontwikkelingslocatie 12 binnen de bestemming "Woongebied W" als extra randvoorwaarde worden opgenomen dat de locatie als één integraal project ontwikkeld dient te worden.

7. Naar aanleiding van een verzoek is geconstateerd dat zich op het perceel Ginnekenweg 344 een loods bevindt welke opgenomen dient te worden binnen de bestemming "Gemengde Doeleinden GD" en niet binnen de bestemming "Woongebied W".

8. Voor het terrein van Teodur is op de plankaart vermeld een bouwhoogte van maximaal 7 meter. Uit onderzoek blijkt dat delen van de bestaande bebouwing een bouwhoogte hebben van ruim 7,5 meter reden waarom de bouwhoogte op de plankaart aangepast zal worden tot maximaal 8 meter.

9. Uit onderzoek is gebleken dat de lijst met "andere functies" niet geheel correct is weergegeven, reden waarom voor de onderstaande locaties de juiste functie is aangegeven danwel de locatie op zich wordt opgenomen:



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

- Wilhelminasingel 1, kantoor (verdieping)
- Wilhelminastraat 1-3, kantoor (verdieping)
- Gen. Maczekstraat 35, detailhandel (begane grond)
- Gen. Maczekstraat 67, praktijkruimte (begane grond)
- Gen. Maczekstraat 31-33, detailhandel/praktijkruimte (begane grond)
- Ginnekenweg 172, horeca I (begane grond)
- Parkstraat 10, kantoor (begane grond en verdieping)

Voorts zijn geconstateerde onjuistheden in toelichting, voorschriften en plankaart gecorrigeerd.

Consequenties

Juridische

Op grond van het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen diegenen die zienswijzen hebben ingebracht, danwel diegenen die kunnen aantonen daartoe niet in de gelegenheid te zijn geweest, alsmede een ieder tegen vastgestelde wijzigingen, bedenkingen inbrengen bij Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en eventueel daarna beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan zo spoedig mogelijk ter inzage gelegd worden gedurende 4 weken en publicatie hiervan zal plaatsvinden middels aankondiging in Het Stadsblad en De Staatscourant.

Commissiebehandeling

De commissie Ruimtelijke Ordening stemt in meerderheid grotendeels in met dit voorstel.

Burgemeester en wethouders van Breda,

C.G.J. Ruffen

burgemeester.

B. Ouwerkerk

secretaris.

* Ligt ter inzage



Gemeente Breda

Raadsbesluit

Registratienummer 4404

Dienst/afdeling RME/JZ

Aantal bijlagen

De raad van de gemeente Breda;

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

gelet op het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

besluit:

1. de zienswijzen nrs. 313 en 354 t/m 357 niet-ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen nrs. 1 t/m 10, 308, 315, 316, 336, 337, 342 t/m 345, 349, 350 en 353 gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen nrs. 64 t/m 197, 199, 288 t/m 306, 309 t/m 311, 319, 330, 331, 333 t/m 335, 338 t/m 340, 347, 351 en 352 ongegrond te verklaren;
4. de zienswijzen nrs. 11 t/m 63, 198, 200 t/m 287, 307, 312, 314, 317, 320, 322 t/m 329, 332, 341, 346 en 348 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
5. zienswijze nr. 321 deels ongegrond en deels niet-ontvankelijk te verklaren;
6. zienswijze nr. 318 deels gegrond en deels niet-ontvankelijk te verklaren;

7. tot de volgende wijzigingen in de voorschriften van het bestemmingsplan Breda-Zuid:

a. artikel 5, Gemengde Doeleinden GD, aanhef, eerste gedachtenstreepje toe te voegen als volgt:

"..... culturele en woondoeleinden en ter plekke van de ontwikkelingslocatie 1 tevens voor kantoren met baliefunctie en dienstverlening,.....".

b. artikel 5, Gemengde Doeleinden GD, I lid 2, locatie 2: hoek Ginnekenweg-Kalishoek aan te vullen als volgt:

" -... "

- goothoogte aan **alle** zijden Ginnekenweg/hoek Kalishoek: minimaal 6 m. en maximaal 8 m."

c. artikel 5, Gemengde Doeleinden GD, I lid 2, locatie 3: hoek Viandenlaan-Raadhuisstraat te wijzigen als volgt:

"-.. "

- goothoogte: maximaal 6 m.;

- de bouwdiepte van de hoofdbebouwing mag op de begane grond ten hoogste 12 m. bedragen;"

d. artikel 5, Gemengde Doeleinden GD, toe te voegen een nieuwe vrijstelling onder III, onder vernumming van de vrijstelling III t/m VII naar IV t/m VIII, als volgt:

"III. Vrijstelling bouwdiepte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid II, sub 2 tot een hoogte van maximaal 4,5 meter."



Gemeente Breda

Raadsbesluit vervolg
Registratienummer 4404

e. artikel 5, Gemengde Doeleinden GD, lid V, de vrijstellingsbevoegdheid aan te vullen als volgt:

"V. Vrijstelling met betrekking tot uitbreiding bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandelsvestigingen.

1. Burgemeester en wethouders..... voorwaarde:

- op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd te worden;
- er geen onevenredige hinder ontstaat voor omwonenden;
- er geen verslechtering van betekenis optreedt van de verkeerssituatie van alle verkeer op de Ginnekenweg;
- ingeval sprake is van vestiging van een detailhandelsvestiging groter dan 400 m² bvo op dit perceel de vrijstelling slechts verleend zal worden indien op de locatie Leistraat de detailhandelsactiviteiten ter plekke definitief beëindigd zullen worden;
- de vrijstelling is mogelijk indien dit past binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van de detailhandelsstructuur of na gehouden distributie-planologisch onderzoek."

alsmede het toevoegen van een nieuw lid IX als volgt:

"IX. Procedure

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid V is het bepaalde in artikel 22 van overeenkomstige toepassing."

alsmede het aanvullen van artikel 22 Procedurevoorschriften met een nieuw lid 5 als volgt:

"5. Burgemeester en wethouders beslissen op het verzoek om vrijstelling als bedoeld in artikel 5 lid IX nadat een positief advies van de commissie Ruimtelijke Ordening is ontvangen."

f. artikel 6, Woongebied W, I lid 2, locatie 9: Ploegstraat (achter nr. 62-96) aan te passen als volgt:

"-...

- bouwhoogte: maximaal 3,5;

alsmede het laten vervallen van de zinsnede:

- een kapconstructie is bedraagt;"

g. artikel 6, Woongebied W, I lid 2, locatie 12: Overakkerstraat, aan te passen als volgt:

"-

- het binnenterrein: maximaal 10 eengezinswoningen;
- de locatie dient als één integraal project ontwikkeld te worden;

-...



- bouwhoogte op het achterterrein: maximaal 9 meter;
- op het binnenterrein dient een minimaal 10 meter brede strook aan de achterzijden Overakkerstraat, Bavelse laan tot aan de ecologische zone te worden ingeplant met opgaande beplanting;"

alsmede het vervallen van de volgende zinsnede:

" - de inhoud van het woongebouw op het achterterrein mag maximaal 4500 m3 bedragen;"

en alsmede het dienovereenkomstig aanpassen van het bouwvlak op de plankaart en de voorschriften.

h. artikel 6, Woongebied W, I lid 2, locatie 15: Valentijn aan te passen als volgt:

" - goothoogte: maximaal 3,5 meter;"

alsmede het dienovereenkomstig aanpassen van de toelichting en de bouwgrens op de plankaart.

i. artikel 6, Woongebied W, I lid 2, locatie 18: Viveslaan aan te vullen als volgt:

"- de bouwdiepte bedraagt maximaal 25 m;"

j. artikel 6, Woongebied W, I lid 2, locatie 20: Ginnekenweg 284 (terrein Verlegh) aan te passen als volgt:

"-...

-...

- een voetgangersverbinding aan de westzijde van het terrein naar de aangrenzende buurt dient gerealiseerd te worden;"

k. artikel 6, Woongebied W, I lid 2, locatie 23: Valentijnlaan 24 vervalt en tot dienovereenkomstige aanpassing van de plankaart en de toelichting.

l. artikel 6, Woongebied W, I lid 2, aan te vullen als volgt:

"Locatie 23: Olympiastraat

- de locatie is bestemd voor 1 vrijstaande woning;
- situering: binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- bouwhoogte: maximaal 3,5 meter;
- ontsluiting vindt plaats op de Olympiastraat;
- het parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Locatie 24: Teychinélaan

- de locatie is bestemd voor maximaal 2 woningen;
- situering: in de op de plankaart aangegeven bouwgrens.

en tot dienovereenkomstige aanpassing van de plankaart en de toelichting voor deze locaties.



Gemeente Breda

Raadsbesluit vervolg
Registratienummer 4404

m. artikel 6, Woongebied, II Bouwvoorschriften, lid 1 toe te voegen een nieuw lid d onder vernummering van d naar e:

"-..

- d. voor vrijstaande en half-vrijstaande woningen wordt uitgegaan van de bestaande hoofdbebouwing;

n. artikel 6, Woongebied, II Bouwvoorschriften, lid 7 toe te voegen een nieuw lid e onder vernummering van e en f tot f en g:

"-..

e. van het bepaalde in lid 1 sub d voor het vergroten van de hoofdbebouwing tot een maximum van 300 m², mits het totale bebouwde oppervlak niet meer is dan 25% van het perceel en de afstand tot de perceelgrens tenminste 4 m. bedraagt;

o. artikel 6, Woongebied, III Vrijstelling met betrekking tot bebouwingspercentage en oppervlakte bijgebouwen, lid 1 te wijzigen als volgt:

"1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid II voor:

a. verhoging van het bebouwingspercentage van 50% naar 60%;

b. vergroting van het maximum oppervlak van bijgebouwen van 50 tot 60 m²;

c. vergroting van het maximum oppervlak van bijgebouwen bij vrijstaande en half-vrijstaande woningen tot 100 m², mits de totaal bebouwde oppervlakte niet groter is dan 25% van het bouwperceel."

p. Artikel 7, Bijzondere Doeleinden BD onder I lid 1 het wijzigen van sub e als volgt:

" e. Voorzover binnen de bestemming onderwijsdoeleinden is begrepen de locatie Baronielaan 228, dient de parkeergelegenheid en de bebouwing zodanig gesitueerd te worden dat het groene karakter en het zicht op de villa zoveel als mogelijk gehandhaafd blijft;"

q. Artikel 7, Bijzondere Doeleinden BD, I lid 2, locatie 3: Viandenlaan-Oost aan te vullen als volgt:

"- uitgangspunt is het behoud van de 2 bomen aan de Dillenburgstraat;"

alsmede het aanpassen van de bouwgrens op de plankaart.

r. Artikel 7, Bijzondere Doeleinden BD, II, Bouwvoorschriften, aanhef aan te vullen als volgt:

"Tenzij..... 50 mag bedragen danwel een percentage conform de aanduiding op de plankaart en....." en tot dienovereenkomstige aanpassing van de plankaart.

s. Artikel 7, "Bijzondere Doeleinden BD", VII, Wijzigingsbevoegdheid de tekst aan te passen en aan te vullen als volgt:



Gemeente Breda

Raadsbesluit vervolg
Registratienummer 4404

"Burgemeester ennavolgende:

a. Locatie Baronielaan/Heilig Hartkerk:

-...
-...

b. Locatie Baronielaan 228/Huize Trianon:

- Huize Trianon dient behouden te blijven;
- het bebouwingspercentage is maximaal 25%;
- de bouwhoogte is maximaal 9 meter.

t. Artikel 9, Bedrijfsdoeleinden B, aanhef toe te voegen een nieuw sub c onder vernummering van c en d tot d en e als volgt;

"...

c. op de gronden met de aanduiding * tevens voor verkooppunt motorbrandstoffen;

u. Artikel 9, Bedrijfsdoeleinden B, II, Bouwvoorschriften een nieuw sub 4 toe te voegen onder vernummering van 4 t/m 7 tot 5 t/m 8 als volgt:

"4. ten aanzien van functies, voorkomend op de "lijst van andere functies bestemmingsplan "Breda-Zuid", mag de oppervlakte ten opzichte van de op het tijdstip van het terinzage leggen van het ontwerpplan bestaande bebouwing met ten hoogste 15% worden uitgebreid;"

v. Artikel 9, Bedrijfsdoeleinden B, III, Vrijstellingen toe te voegen een nieuwe alinea als volgt:

"Voor bestaande categorie-3 bedrijven c.q. inrichtingen welke voorkomen in de als bijlage bij het plan opgenomen Staat van Bedrijven en Inrichtingen, ongeacht of deze qua invloed op de woonomgeving gelijk te stellen zijn met categorie 1 en/of 2 bedrijven c.q. inrichtingen, wordt geacht vrijstelling te zijn verleend."

w. Artikel 9, Bedrijfsdoeleinden B, V Wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen sub b, en sub a te vernummeren tot 1 en tot dienovereenkomstige aanpassing van de plank-aart en de toelichting.

x. Artikel 9, Bedrijfsdoeleinden B, V Wijzigingsbevoegdheid toe te voegen een nieuwe wijzigingsbevoegdheid als volgt:

" 2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" voorzover dit betreft de locatie "Teodur" aan de Eggestraat te wijzigen in de bestemming "Bijzondere Doeleinden BD (I)" onder toevoeging van de functies "recreatie", "kleine bedrijven" en "zakelijke dienstverlening" onder de navolgende randvoorwaarden:

- een planontwikkeling gericht op een woonbuurt in combinatie met extra groenvoorzieningen voor de buurt en gemengd met andere functies;
- een omvang van de andere bestemmingen dan wonen of groenvoorzieningen van niet meer dan $\pm 30\%$ en niet minder dan $\pm 15\%$ van de uit te geven gronden;



Gemeente Breda

Raadsbesluit vervolg
Registratienummer 4404

- een omvang van de uit te geven gronden voor wonen, bijzondere doeleinden, sport & recreatie-gebouwen, kleine bedrijven, zakelijke dienstverlening en bijbehorend parkeren van niet meer dan 55% en structuurversterkende groenvoorzieningen tenminste 15%;
- een aantal woningen van maximaal 150;
- woningtypes, die zijn afgestemd op de behoefte van de aangrenzende buurten;
- tenminste 50% eengezinswoningen;
- zakelijke dienstverlening ten hoogste 1000 m² bvo alsmede het oude hoofdkantoor aan de Gen. Maczekstraat, waarvan behoud uitgangspunt is;
- een bouwhoogte van de gebouwen, welke voor $\pm$ 90% niet meer bedraagt dan maximaal 10 m en incidenteel maximaal 20 m.;
- de geluidhinder op de woningen mag niet meer bedragen dan 55 dB(A).".

en tot dienovereenkomstige aanpassing van de plankaart en de toelichting.

8. Tot de volgende wijzigingen in de toelichting:

a. pag. 97, *evenementen aan te vullen als volgt:

".... Schoolakkerplein en het aansluitende deel van de Ginnekenweg vanaf de Burg. Serrarislaan tot de Raadhuisstraat.".

9. Tot de volgende wijzigingen op de plankaart:

a. Het opnemen van een bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" ter plekke van de Vive-slaan, Groene Woud, Mastland en Valkenierslaan.

b. Het ter plekke van het bedrijf Teodur binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" verandere van de hoogte van 7 naar 8 meter.

c. Tot verandering van het bouwvlak ter plekke van huize Trianon, Baronielaan 228 binnen de bestemming "Bijzondere Doeleinden BD".

d. Tot wijzigen van de bestemming "Tuindersbedrijf T" in "Woongebied W" ter plekke van de locatie Cartier van Disselstraat 1a.

e. Tot wijzigen van de bestemming "Woongebied W" in "Gemengde Doeleinden (I)" ter plekke van de Ginnekenweg 344.

f. Tot opnemen van de aanduiding "% bebouwingspercentage" op de kaart "verklaring".

g. Tot het aanpassen van de kaart "Ruimtelijke karakteristiek" van de goothoogte van minimaal 6 en maximaal 9 naar minimaal 9 en maximaal 12 ter plekke van de Ginnekenweg 170, de overzijde en de noord-westzijde van het Oranjeplein.

10. Tot wijzigen van de volgende percelen in de lijst **andere functies**:

- Baronielaan 2, "medische voorziening" in "detailhandel";



Gemeente Breda

Raadsbesluit vervolg
Registratienummer 4404

- Cartier van Disselstraat 1 in 1a;
- Ginnekenweg 13-23? in 11-25;
- Ginnekenweg 172, "detailhandel" in "horeca I";
- Ginnekenweg 273-275 in 275, kantoor met baliefunctie;
- Jorisstraat, "Laurus entertainment??" in "kantoor";
- Leistraat 2-12 in 2-4, 8-12;
- Prins Hendrikstraat 190, "detailhandel" in "maatschappelijke voorziening";

11. Tot opnemen van de volgende percelen in de lijst **andere functies**:

- Baronielaan 305, detailhandel (begane grond);
- Bavelse laan 68, garagebedrijf (begane grond);
- Generaal Maczekstraat 31-33, detailhandel, praktijkruimte (begane grond);
- Generaal Maczekstraat 35, detailhandel (begane grond);
- Generaal Maczekstraat 67, medische voorziening (begane grond);
- Ginnekenweg 65a, kantoor (verdieping)
- Ginnekenweg 67 a en b, kantoor (verdieping)
- Ginnekenweg 96, kantoor (begane grond en verdieping);
- Ginnekenweg 285, kantoor, opslag (begane grond);
- Kerkhofweg 27-27a, bedrijf (begane grond), kantoor (verdieping)
- Leistraat 6, drukkerij (begane grond);
- Leistraat 62, detailhandel (begane grond);
- Leistraat/Zandbergweg binnenterrein, parkeerplaats;
- Olympiastraat 67, medische voorziening (begane grond);
- Poolseweg 94, detailhandel (begane grond);
- Raadhuisstraat 20, kantoor (begane grond);
- Raadhuisstraat 22, kantoor (begane grond);
- Parkstraat 10, kantoor (begane grond en verdieping);
- Teychinélaan 59, bedrijf (begane grond en verdieping);
- Ulvenhoutselaan 5, kantoor (begane grond en verdieping);
- Ulvenhoutselaan 7, kantoor (begane grond);
- Wilhelminasingel 1, kantoor (verdieping);
- Wilhelminstraat 1-3, kantoor (verdieping);
- Zandbergweg 126-126a en 128, bedrijf (begane grond en verdieping).

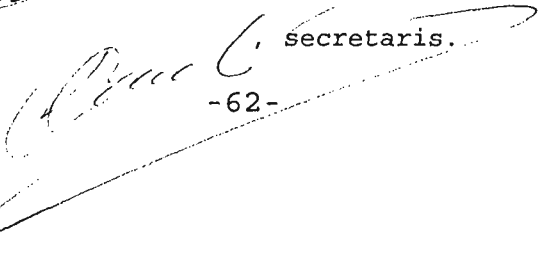
12. Tot het vervallen van de volgende percelen in de lijst **andere functies**;

- Ginnekenweg 277, kantoor met baliefunctie;
- Mastland 16, caravanstalling;

13. vast te stellen het bestemmingsplan Breda-Zuid, zoals dat met ingang van 22 juni 1998 ter visie heeft gelegen, met inbegrip van de hierboven onder 7 t/m 12 voorgestelde wijzigingen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 22 oktober 1998

, voorzitter.

, secretaris.





Provincie Noord-Brabant

11 JUN 1999

Provinciehuis
Brabantlaan 1
Correspondentie-adres:
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefax: (073) 612 36 10

Dienst Ruimte, Economie en Welzijn

Telefoon (073) 681 28 12

Ons kenmerk: nr. 14702/619093
Uw kenmerk : RME/98.14189
Afdeling : SG
Doorkiesnr.: 6812573 R. Geelen
Bijlagen : diversen (pak A + besluit)
Datum : 8 juni 1999
Onderwerp : Bestemmingsplan "Breda-Zuid"

Het college van burgemeester
en wethouders van Breda
Postbus 90156
4800 RH BREDA

GEMEENTE BREDA	
RME9907531	
DD	14 JUNI 1999
CL	-1-131212
afg	12 V. Kampen

Geacht college,

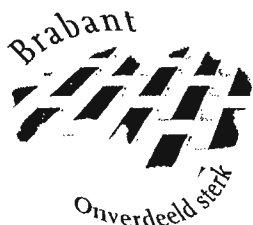
Aan het door de raad van uw gemeente bij besluit van 22 oktober 1998 vastgestelde bestemmingsplan "Breda-Zuid" hebben wij heden gedeeltelijk goedkeuring verleend om redenen in ons besluit, waarvan hierbij een afschrift gaat, vermeld.

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

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, alsmede de daarbijbehorende stukken gaan hierbij in enkelvoud.

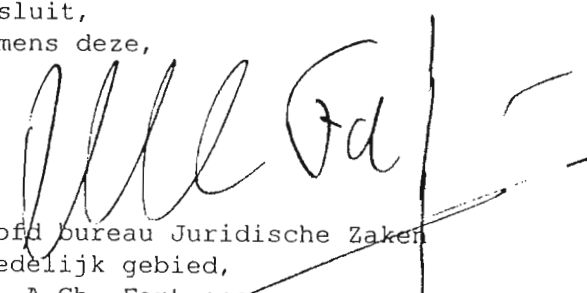
Voorzover ons besluit strekt tot onthouding van goedkeuring delen wij u mede dat de raad ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd is tegen onze beslissing beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit dient te geschieden binnen de termijn van zes weken waarin ons besluit door u ter inzage wordt gelegd.

Ingevolge de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening treedt ons besluit inzake goedkeuring daags na afloop van de beroepstermijn van zes weken in werking. Wij wijzen u erop dat de raad bevoegd is om binnen de beroepstermijn, naast het beroepschrift, een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak. Indien de raad, of een andere belanghebbende, van deze mogelijkheid gebruik maakt, treedt ons besluit niet in werking voordat op een dergelijk verzoek is beslist.



Voor het instellen van elk afzonderlijk rechtsmiddel is een griffierecht verschuldigd van f 225,-- voor natuurlijke personen en f 450,-- voor rechtspersonen, over te maken op postbankrekening-nummer 50.75.90, ten name van de secretaris van de Raad van State. Het postadres is Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

Overeenkomstig het namens Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant genomen
besluit,
namens deze,



hoofd bureau Juridische Zaken
Stedelijk gebied,
mr. A.Ch. Fortgens



Provincie Noord-Brabant

Dienst Ruimte, Economie en Welzijn

Provinciehuis
Brabantlaan 1
Correspondentie-adres:
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefax: (073) 612 36 10

Telefoon (073) 681 28 12

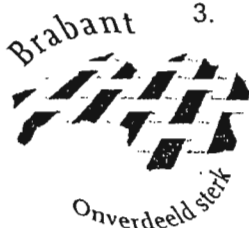
Nummer : 206704/14702
Afdeling : SG
Onderwerp : vastgesteld bestemmingsplan
"Breda-Zuid"

De raad van de gemeente
Breda

BESLISSING van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 8 juni 1999 nummer 206704, over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Breda-Zuid" van de gemeente Breda.

1. Behandelingsprocedure

- 1.1 De raad van de gemeente Breda heeft op 22 oktober 1998 het bestemmingsplan "Breda-Zuid" vastgesteld. Burgemeester en wethouders van die gemeente hebben bij brief van 13 november 1998, die wij op 16 november 1998 hebben ontvangen, dit bestemmingsplan aan ons ter goedkeuring ingezonden.
- 1.2 Artikel 10:31 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat, tenzij bij wettelijk voorschrift anders is bepaald, wij binnen dertien weken na de verzending ter goedkeuring ons besluit omtrent goedkeuring bekend dienen te maken aan de gemeenteraad. Ingevolge artikel 28 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedraagt deze termijn zes maanden, te rekenen vanaf de afloop van de termijn van terinzagelegging van het vastgestelde plan, indien daartegen tijdig bedenkingen zijn ingebracht.
- 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 Provinciale Planologische Commissie heeft ons op 2 juni 1999 over de goedkeuring van dit plan advies uitgebracht.
- 1.4 Blijkens de stukken is de procedure, die in de Wet op de Ruimtelijke Ordening is voorgeschreven met betrekking tot het bestemmingsplan, geheel gevolgd.
- 1.5 Tegen het bestemmingsplan hebben bij ons bedenkingen ingebracht:
 1. Beleggingsmaatschappij Tuinzigt b.v., Rouge, 47370 Tournon d'Agenais, Frankrijk;
 2. P. de Jong, Parkstraat 24, 4818 SJ Breda;
 3. Vereniging Van Eigenaars Belvedere Nieuw Wolfslaar, Bavelsebaan 420, 4834 TL Breda;



4. Ing. P.V. Loeliger, Baronielaan 69, 4818 PC Breda;
5. R.H. Fisscher, Olympiastraat 38, 4818 TR Breda;
6. Van Tooren Beheer B.V., Haven 20, 4811 WL Breda;
7. Welling Wiercx B.V., Postbus 2254, 4800 CG Breda;
8. Fam. A. Jongenelen-Verdaasdonk, Jan Nieuwenhuyzenstraat 1, 4818 RH Breda;
9. Vereniging Van Eigenaren Okeghemlaan 17-39c, Postbus 3331, 4800 DH Breda;
10. R. Trumpi, Valentijnlaan 24, 4834 SG Breda;
11. F.J. Termohlen, vertegenwoordigd door mw. mr. A.M.L. Josten, Stichting Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg;
12. P. Graauijman en C. Teurlings, Delbergen 30, 4834 AE Breda;
13. G.W.F. van den Berg, Ginnekenweg 142, 4818 JK Breda, en J.H. Speelman, Ginnekenweg 147, 4818 JD Breda;
14. J.A.M. van der Mullen en S.L. Boersma, Bieberglaan 64, 4834 ML Breda;
15. Th. Schouten, vertegenwoordigd door mw. mr. A. Groenewoud, Rassers, Jacobs & Spiegel Advocaten, Postbus 3404, 4800 DK Breda;
16. Buurtbewoners Viandenlaan, p/a mw. E. Backx, Viandenlaan 17, 4835 EG Breda;
17. Mr. K.W. Brevet, Valentijnlaan 36, 4834 SG Breda;
18. J.J. Jespers, vertegenwoordigd door mr. B. Baan, Asselbergs & Klinkhamer Advocaten, Postbus 301, 4870 AH Etten-Leur;
19. Beheermaatschappij Tigchelaar B.V. en Autobedrijf Tigchelaar B.V., vertegenwoordigd door mr. G.J.M. Cartigny, Nauta-Dutilh-Advocaten, Notarissen en Belastingadviseurs, Postbus 1110, 3000 BC Rotterdam;
20. J.H. Peek, Ginnekenweg 84-84a, 4818 JH Breda;
21. A. van Ophoven en Q. Verhoog, Baronielaan 119, 4818 PD Breda;
22. W.J. v.d. Biggelaar, Valentijnlaan 55, en J.F.M. van Dijk, Valentijnlaan 67, 4834 SE Breda.

Op grond van artikel 27 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen zij die hun zienswijze tijdig bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt alsmede belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze niet in staat zijn geweest overeenkomstig artikel 23 hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen tegen het bestemmingsplan inbrengen. Voorzover de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft ingebracht ten opzichte van het ontwerp, kan eenieder gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen inbrengen tegen de aldus gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan.

Blijkens de stukken kunnen de bedenkingen worden ontvangen.

- 1.6 Reclamanten en het gemeentebestuur van Breda zijn in de gelegenheid gesteld om op 28 januari 1999 hun standpunt mondeling nader toe te lichten tegenover een vertegenwoordiger van ons college. Van deze gelegenheid hebben reclamanten onder 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17 en 18 en het gemeentebestuur gebruik gemaakt.
- 1.7 Op grond van artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht vindt gehele of gedeeltelijke onthouding van goedkeuring niet plaats dan nadat aan het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen, gelegenheid tot overleg is geboden. Indien het bestuursorgaan van deze gelegenheid gebruik heeft gemaakt, verwijst de motivering van het goedkeuringsbesluit naar hetgeen in het overleg aan de orde is gekomen. Naar aanleiding van ons voornemen tot onthouding van goedkeuring aan onderdelen van dit bestemmingsplan is het gemeentebestuur in de gelegenheid gesteld tot het voeren van overleg als bedoeld in artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht.
Het gemeentebestuur heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt door mondeling overleg d.d. 1 juni 1999. Het gemeentebestuur heeft daarbij laten weten in te kunnen stemmen met ons voorgenomen besluit.

2. Beoordeling van het bestemmingsplan

Met betrekking tot dit bestemmingsplan merken wij het volgende op. Het plan laat bedrijven in de categorieën 1 en 2 direct toe en bedrijven in categorie 3 via vrijstelling (artikel 9 – "Bedrijfsdoeleinden B"). Voor bestaande bedrijven in categorie 3 wordt deze vrijstelling geacht te zijn verleend. Daarmee is in dit plan de reeds vele jaren volgens constante jurisprudentie van de Kroon en Raad van State ontoelaatbare figuur van de fictieve vrijstelling opgenomen (zie bijvoorbeeld KB 11 februari 1988, nr. 62, inzake gemeente Maarheeze en KB 7 september 1990, nr. 90.018956, inzake gemeente Best). Hoewel wij kunnen instemmen met de intentie van het gemeentebestuur om bestaande bedrijven in categorie 3 positief te bestemmen, kunnen wij niet met de in de in artikel 9, lid III, van de planvoorschriften opgenomen regeling instemmen wegens strijd met de wet. Wij onthouden dan ook goedkeuring aan artikel 9, lid III, de laatste alinea, van de planvoorschriften.

Voor het overige achten wij dit plan uit provinciaal planologisch oogpunt aanvaardbaar en komt het plan uit dien hoofde voor goedkeuring in aanmerking.

3. Beoordeling van de bedenkingen

De ingediende bedenkingen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de bedenkingen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij onze beoordeling zouden worden betrokken. De bedenkingen worden in hun geheel beoordeeld.

3.1 Bedenkingen van Beleggingsmaatschappij Tuinzigt B.V.

Samenvatting

Reclamant merkt op dat de raad zijn zienswijze gegrond heeft verklaard en dat de lijst van "andere functies" aangepast zou worden. Voor wat betreft het perceel Ginnekenweg 285 zijn de functies werkplaats en kantoor (verdieping) niet vermeld. Reclamant vindt dat deze functies toegevoegd moeten worden.

Beoordeling

Uit het raadsbesluit blijkt inderdaad dat de zienswijze van reclamant door de raad gegrond is verklaard en dat de lijst "Lijst van andere functies bestemmingsplan Breda-Zuid" (bijlage 2 bij de planvoorschriften) niet aan het besluit van de raad is aangepast. Deze bedenking achten wij derhalve gegrond. Wij onthouden goedkeuring aan de betreffende regel in de bijlage 2 bij de voorschriften zodat de raad dit door middel van een artikel 30 W.R.O.-plan kan corrigeren.

3.2 Bedenkingen van P. de Jong

Samenvatting

Reclamant merkt op dat het bestemmingsplan onder andere ten doel heeft cultuurhistorische waarden te behouden. Een belangrijk element daarin is de Heilig Hartkerk. Deze kerk is in het plan opgenomen met de bestemming "Bijzondere doeleinden". Hieraan is echter een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld om deze bestemming om te kunnen zetten in een woonbestemming. Reclamant vreest dat deze wijzigingsbevoegdheid tot sloop van het gebouw zal leiden en vraagt daarom goedkeuring aan deze bepaling te onthouden.

Beoordeling

Uit het plan blijkt dat de kerk positief is bestemd ("Bijzondere doeleinden", artikel 7 van de planvoorschriften) en dat het streven van het gemeentebestuur erop is gericht het kerkgebouw te behouden. Voor het geval dat niet mogelijk mocht blijken te zijn is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in een woonbestemming.

Gezien de expliciet aangegeven intentie van de gemeente om het gebouw te behouden en de mogelijkheid om tegen eventueel gebruik van de wijzigingsbevoegdheid bedenkingen in te dienen, zien wij geen noodzaak om aan (delen van) de regeling goedkeuring te onthouden. Deze bedenking achten wij derhalve ongegrond.

3.3 Bedenkingen van V.V.E. Belvedere Nieuw Wolfslaar

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat in het kader van ontwikkelingslocatie 12 (Overakerstraat) een recreatieve fietsroute is gepland over het privéterrein van Belvedere Nieuw Wolfslaar. De gemeenteraad heeft hierover opgemerkt dat het terrein geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan. Reclamant wijst erop dat dan of de fietsroute niet in het plan had moeten worden opgenomen, of het belang van reclamant had moeten worden meegewogen. Het lijkt er zo op dat de gemeente locatie 12 aantrekkelijker heeft willen maken ten koste van de bestaande bewoners.

Beoordeling

Op deze locatie is blijkens de toelichting bij het plan op dit moment een tuindersbedrijf gevestigd. Het plan beoogt op deze locatie, naast natuurontwikkeling langs de Ley, enige woningbouw mogelijk te maken. In de toelichting is op deze locatie tevens een fietsroute geprojecteerd, welke echter in de voorschriften niet is opgenomen onder de specifieke regeling van ontwikkelingslocatie 12, maar wel mogelijk is onder de algemene bepalingen van de bestemming "Woongebied" (artikel 6 van de planvoorschriften).

Wil het fietspad volledig aangelegd kunnen worden, dan dient dat inderdaad voor een deel over het (buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen) perceel van reclamanten plaats te vinden. Uit het raadsbesluit blijkt dat hiertoe nog geen concrete plannen bestaan, temeer daar met reclamanten en andere omwonenden nog niet is gesproken over de uitwerking van plannen in die richting of eventuele aanleg op hun terrein. Bovendien zal daar een aanpassing van het ter plaatse geldende bestemmingsplan voor nodig zijn. Tot die tijd kan er van aanleg van het pad op het terrein van reclamanten sowieso geen sprake zijn.

Resumerend merken wij op dat het plan slechts rekening houdt met de aanleg van het fietspad en dat de belangen van reclamanten niet worden geschaad door het in dit plan opnemen van die mogelijkheid. Voor aanleg van een fietspad over het terrein van reclamanten is een planherziening van het ter plaatse geldende plan vereist, welke in deze procedure niet aan de orde is.

Deze bedenking achten wij ongegrond.

3.4 Bedenkingen van ing. P.V. Loeliger

Samenvatting

Reclamant heeft er bezwaar tegen dat de gemeente niet bereid is zijn gehele pand een bestemming als kantoor te geven. In 1991 heeft reclamant het pand gekocht van de Dienst Domeinen als kantoorruimte, welke functie het pand al 30 tot 40 jaar had. Reclamant wil binnenkort in de binnenstad gaan wonen en wil dan zijn pand aan de Baronielaan volledig als kantoor in gebruik nemen. Dit bestemmingsplan laat alleen op de begane grond kantoorfuncties toe, reden waarom reclamant vraagt goedkeuring te onthouden aan de bepaling om op de verdieping uitsluitend wonen toe te laten.

Beoordeling

Uit het plan en het raadsbesluit blijkt dat het de intentie van het gemeentebestuur is om de woonfunctie in het gebied te versterken en de woonomgeving in relatie tot bedrijven te

verbeteren. Specifiek ten aanzien van de Baronielaan gaat het plan uit van versterking van de woonfunctie aan deze straat en bevestiging van de zakelijke functies. Daarom zijn slechts de op het moment van terzakelegging van het plan bestaande zakelijke functies positief bestemd. Met dit uitgangspunt kunnen wij instemmen. Voor reclamant betekent dit dat de op dat moment uitgeoefende zakelijke activiteiten positief zijn bestemd, maar dat gebruik van het volledige pand voor zakelijke doeleinden niet meer mogelijk is. Naar onze mening levert het bestemmen conform het bestaande gebruik geen onevenredige vermindering van reclamants belangen op. Mocht reclamant echter van mening zijn dat hij door dit plan op onevenredige wijze wordt benadeeld, dan staat het hem vrij een beroep te doen op de planschaderegeling in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Deze bedenking achten wij ongegrond.

3.5 Bedenkingen van R.H. Fisscher

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar namens een aantal bewoners van de Olympiastraat. Het bezwaar van reclamant heeft betrekking op de locatie aan de Eggestraat/Generaal Maczekstraat, die in het plan de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" heeft gekregen en wel wordt aangeduid als de locatie Teodur.

Reclamant heeft bezwaar tegen het feit dat er na de inspraak een ingrijpend gewijzigd plan naar de raad is gestuurd. In het nu vastgestelde plan wordt bebouwing met een maximale hoogte van 20 meter mogelijk gemaakt, terwijl de bewoners van de Olympiastraat nu een vrij uitzicht hebben op een voetbalveld achter een karakteristieke bomenrij. De huidige omringende bebouwing heeft een maximale hoogte van 12 meter. Reclamanten wijzen erop dat het plan niet aangeeft waar deze bebouwing komt te staan.

Voorts wijzen reclamanten erop dat zij het een merkwaardige gang van zaken vinden dat Breda enerzijds overcapaciteit creëert op de Vinex-locaties en anderzijds waardevolle groenvoorzieningen volbouwt.

Tot slot maakt reclamant bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid waarin sprake is van "Woningtypes afgestemd op de behoefte van de aangrenzende buurt". Goed overleg met de buurt lijkt reclamant daarvoor een vereiste, waarbij duidelijk is dat geen van de bewoners van de Olympiastraat zit te wachten op bebouwing van het Teodurterrein.

Beoordeling

Op deze locatie is momenteel een verffabriek gevestigd. Gezien de ontwikkelingen in deze bedrijfstak houdt het gemeentebestuur rekening met vertrek van het bedrijf. Deze ontwikkelingen zijn echter geenszins zeker. Het bedrijf is daarom positief bestemd, met een wijzigingsbevoegdheid om het gebied te kunnen omzetten in een woonomgeving met gemengde functies (groen, sport- en recreatie, kleine bedrijven en zakelijke functies). Uit de stukken is ons gebleken dat er nog geen concrete plannen voor het gebied zijn, maar dat op hoofdlijnen voor de hiervoor omschreven functies is gekozen (en die dan ook via de wijzigingsbevoegdheid in het plan mogelijk worden gemaakt). De gemeente is voornemens om, voordat een wijzigingsplan in procedure wordt gebracht, met de omwonenden overleg te voeren over de concrete invulling van het gebied (in welk kader ook over behoud van de karakteristieke bomenrij gesproken kan worden). Tegen het wijzigingsplan zelf bestaat bovendien de mogelijkheid om bedenkingen in te dienen.

Inhoudelijk zijn van mening dat hergebruik van een zo centraal in de woonwijk gelegen gebied voor gemengde functies (met wonen als belangrijkste onderdeel) voor de hand ligt. Het gaat immers om een zeer stedelijke locatie, welke om een stedelijke invulling vraagt. De voorstellen van de gemeente gaan uit van het behoud van groen als één van de primaire functies, terwijl het Wilhelminapark in de directe nabijheid van deze locatie is gelegen. Voor een tekort aan groen in de wijk hoeft naar onze opvatting dan ook niet gevreesd te worden. Qua bebouwing gaat de wijzigingsbevoegdheid uit van een hoogte van maximaal 10 meter in 90% van het gebied, terwijl

op incidentele plaatsen een hoogte van 20 meter als accent wordt toegelaten. Dit is voor een locatie als deze zeker geen verkeerde maatvoering, temeer daar reclamanten zelf al aangeven dat de gemiddelde bebouwingshoogte in de omgeving 12 meter is. Voor een ernstige aantasting van het woongenot van de bewoners van de Olympialaan hoeft naar onze opvatting dan ook niet gevreesd te worden.

Gelet op bovenstaande overwegingen achten wij deze bedenkingen ongegrond.

3.6 Bedenkingen van Van Tooren Beheer B.V.

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat de gemeente het verzoek om op de locatie Teychinélaan een zestal appartementen te mogen bouwen niet heeft gehonoreerd. Ambtelijk heeft reclamant echter vernomen dat een drietal appartementen in de luxe categorie wel tot de mogelijkheden zou behoren. Reclamant is van mening dat een zestal kleinere appartementen dan ook mogelijk zou moeten zijn, mits deze in de maatvoering passen. Zowel stedenbouwkundig als milieu-technisch gezien zou dit moeten kunnen. Volgens reclamant zou een dergelijke bebouwing ook goed passen in het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Breda.

Beoordeling

Het perceel Teychinélaan 59 heeft in het geldende plan nog een bedrijvenbestemming. In dit bestemmingsplan is het perceel opgenomen in de bestemming "Woongebied" als ontwikkelingslocatie voor wonen, met daarnaast "Bedrijven" als nevenfunctie. Gezien het overwegend woonkarakter van de Teychinélaan kunnen wij met dit uitgangspunt instemmen. De Teychinélaan wordt gekarakteriseerd door woonbebouwing in twee lagen met kap. De locatie waar het hier om gaat vormt een onderbreking in een verder vrijwel volledig gesloten rij van eengezinswoningen. Het plan gaat daarom uit van de bouw van twee eengezinswoningen, bestaande uit twee lagen met kap. De bouw van een zestal appartementen op deze locatie ligt uit stedenbouwkundig oogpunt dan ook niet voor de hand en zou een wezenlijke aantasting van het straatbeeld opleveren. Het feit dat aan de beide uiteinden van de straat wel appartementen staan, doet hier niets aan af.

Deze zijn namelijk vooral op de haaks op de Teychinélaan gelegen Duivelsbruglaan en Cartier van Disselstraat georiënteerd.

Gelet op bovenstaande overwegingen achten wij deze bedenking ongegrond.

3.7 Bedenkingen van Welling Wiercx b.v.

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaar tegen de wijze waarop ontwikkelingslocatie 20 in het plan is opgenomen. Door de wijze van omschrijving in de voorschriften en de aanduidingen op de plankaart worden de mogelijke ontwikkelingen op het voorterrein van genoemde locatie beperkt tot drie meter hoogte. Reclamant vraagt als contractueel ontwikkelaar hogere bebouwing toe te laten, temeer omdat de te vervangen huidige bebouwing ter plaatse ook grotendeels uit twee bouwlagen bestaat.

Beoordeling

Op deze locatie is een bouwmaterialenhandel gevestigd, welke wil verplaatsen. Gezien de ligging temidden van een woonomgeving is ervoor gekozen om deze locatie voor woningbouw te herontwikkelen. De locatie betreft concreet een binnenterrein, aan vrijwel alle zijden door woningen omringd. Het plan voorziet daarom centraal in het gebied een bebouwingsvlak met een maximale bebouwingshoogte van 6 meter en aan de randen hiervan een maximale bebouwings-

hoogte van 3 meter. Uit de stukken is ons gebleken dat deze maatvoering na overleg met omwonenden tot stand is gekomen en gekozen is om de privacy in de aangrenzende achtertuinen zoveel mogelijk te behouden. Met deze opzet kunnen wij instemmen; wij zien ook uit stedenbouwkundig oogpunt geen aanleiding om tot een andere opzet (of een andere maatvoering) te komen.

Gelet op bovenstaande overwegingen achten wij deze bedenkingen ongegrond.

3.8 Bedenkingen van A. Jongenelen-Verdaasdonk

Samenvatting

Reclamanten verwijzen naar hun bij de raad ingediende zienswijzen. Deze hebben de volgende strekking.

De nota van uitgangspunten van het bestemmingsplan "Breda-Zuid" dateert van mei 1996. Deze nota geeft voor de "Slokker-locatie" aan de Jan Nieuwenhuyzenstraat ook de bestemming "wonen" aan. In de "Nota van wijzigingen" is deze bestemming vervallen omdat de vroegere initiatiefnemer Slokker B.V. zich heeft teruggetrokken. Het pand is echter eigendom van de gemeente; reclamanten zijn dan ook van mening dat de woonfunctie in hun gedeelte van het pand behouden kan blijven, temeer daar hun pand aansluit bij bestaande woningen. Reclamanten vragen toepassing van het overgangsrecht.

~~Vóorts zijn reclamanten~~ het niet eens met de motivering van het raadsbesluit. In enkele andere situaties in het plan zijn woonbestemmingen wel gehonoreerd en is op de locatie van autobedrijf Tigchelaar een wijzigingsbevoegdheid voor wonen opgenomen.

Beoordeling

De locatie waar het hier om gaat betreft de hoek Boeimeersingel/Jan Nieuwenhuyzenstraat. Op de hoek bevindt zich een schoolgebouw (nummer 1, thans in gebruik als studentenhuysvesting) met een inliggende dienstwoning, geflankeerd door een pand (nummer 3) waarin cultureel café "Den Denker" en een sportzaal zijn gevestigd. Beide panden hebben in dit plan een bestemming "Bijzondere doeleinden" gekregen, waarin de bestaande functies positief zijn bestemd. Uitsluitend op de hoeklocatie is dan ook wonen als functie toegelaten, terwijl het pand Jan Nieuwenhuyzenstraat 3 uitsluitend bijzondere doeleinden als maatschappelijke-, religieuze-, (para)medische-, sociale-, onderwijs-, culturele en nutsdoeleinden toelaat. Gezien de aard van de bebouwing en de ligging temidden van andere bijzondere- en bedrijfsfuncties, ligt een woonbestemming op het pand Jan Nieuwenhuyzenstraat 3 niet voor de hand.

Het feit dat op de locatie van autobedrijf Tigchelaar een wijzigingsbevoegdheid voor wonen ligt doet daar niets aan af; het gaat daar immers om een mogelijkheid om de gehele locatie om te zetten in een woonbestemming en niet om een menging van functies.

Toepassing van het overgangsrecht hoeft niet afzonderlijk te worden verklaard; het overgangsrecht wil zeggen dat functies die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan kunnen worden voortgezet. Voorzover ons is gebleken komen in dit pand echter geen woonfuncties voor. Aanleiding voor toepassing van het overgangsrecht is er naar onze opvatting dan ook niet. Gelet op bovenstaande overwegingen achten wij deze bedenkingen ongegrond.

3.9 Bedenkingen van de Vereniging Van Eigenaren Okeghemlaan

Samenvatting

Reclamanten hebben bezwaar tegen de wijziging van de bestemming van Huize Trianon, grenzend aan de Baronielaan en de Okeghemlaan. Reclamanten zijn van mening dat de nieuwe functie van de locatie, namelijk educatief centrum, een inbreuk op hun privacy zal opleveren. Zij zijn het niet eens met het besluit van de raad om het bebouwingsvlak op deze locatie op te schuiven in de richting van hun flats, tot een afstand van ongeveer 15 meter. Deze afstand is veel te kort, mede gezien de toegelaten bebouwingshoogte en de hoogte van de bestaande flats. De

tussenliggende bomenrij biedt te weinig afscherming terwijl behoud van deze bomen geenszins is gewaarborgd door de zinsnede "ter behoud van de bestaande bomenrij".

Voorts merken reclamanten op dat zij de zinsnede "wordt afgezien van de mogelijkheid logies ter plekke te realiseren" en de omschrijving van "educatief centrum" te vaag vinden en dat het groene karakter van het park uitgangspunt van het plan moet blijven.

Beoordeling

Uit de stukken is ons gebleken dat Huize Trianon ook in het geldende bestemmingsplan de bestemming "Bijzondere doeleinden" had. In dit bestemmingsplan is dat ook weer zo, met als verschil dat aan de doeleinden van de bestemming "Bijzondere doeleinden" de functie "Onderwijs" is toegevoegd. Dit is gedaan in het kader van de standaardisering van de bestemmingswijze in bestemmingsplannen van de gemeente Breda.

In tegenstelling tot wat reclamanten veronderstellen is het niet noodzakelijk dat er nu een educatief centrum in Huize Trianon gevestigd zal worden. Het begrip "educatief centrum" wordt ook niet in het plan gebruikt. Gezien het feit dat de bestemming van Huize Trianon in dit bestemmingsplan niet of nauwelijks afwijkt van de bestemmingsmogelijkheden in het geldende plan, valt niet in te zien hoe deze bestemming tot een inbreuk op de privacy van reclamanten zal leiden.

Voor wat de bebouwingsmogelijkheden betreft wijzen wij erop dat deze beperkt zijn tot het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak, met een bebouwingspercentage van 25%. Het bebouwingsvlak bevindt zich op 15 meter van de perceelsgrens; de afstand tot het appartementengebouw van reclamanten bedraagt op de kortste afstand ongeveer 30 meter (op de hoeken van het gebouw) en varieert verder tot ruim 50 meter. Een maximale bebouwingshoogte van 9 meter is daarmee naar onze opvatting goed te rijmen. Het lage bebouwingspercentage laat daarnaast geen intensieve bebouwing toe.

Uit de beschrijving in hoofdlijnen bij de bestemming "Bijzondere doeleinden" blijkt bovendien dat behoud van het aanzicht en het groene karakter van Huize Trianon bij nieuwe ontwikkelingen voorop dienen te staan.

Wij wijzen er daarbij op dat de afschermende bomenrij tussen Huize Trianon en het appartementencomplex buiten het bebouwingsvlak valt. Naar onze mening geven de bepalingen in dit plan voor Huize Trianon geen aanleiding om voor aantasting van het woongenot van omwonenden te vrezen.

Gelet op bovenstaande overwegingen achten wij deze bedenkingen ongegrond.

3.10 Bedenkingen van R. Trumpi

Samenvatting

Reclamant heeft bedenkingen tegen de beslissing van de raad om ontwikkelingslocatie 23 (aan de Valentijnlaan 24) uit het bestemmingsplan te halen. Het college van burgemeester en wethouders heeft aanvankelijk positief beslist op het verzoek tot splitsing van het perceel Valentijnlaan 24. Omdat de goedkeuring voor deze kavelsplitsing kort voor het ter visie leggen van het nieuwe bestemmingsplan plaatsvond, is na overleg met de gemeente besloten deze op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Reclamant is verbaasd dat het gemeentebestuur na bezwaren van omwonenden plotseling tot het inzicht kwam dat splitsing van de kavel Valentijnlaan 24 uit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt niet aanvaardbaar zou zijn. Reclamant voert een aantal tegenargumenten aan tegen dit besluit en de bezwaren van omwonenden.

De meeste kavels in het gebied hebben een oppervlakte van ongeveer 1.000 m². Na splitsing van de kavel Valentijnlaan 24 blijven twee kavels van die omvang over, terwijl de resterende frontbreedte van 18 meter in die wijk normaal is. Ook aan de minimale bebouwingsafstand tot de perceelsgrens kan na splitsing voldaan worden. Het plan laat zeer ruime uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bebouwing toe, die een met splitsing vergelijkbare ruimtelijke impact hebben. Splitsing zal ook geen nadelige gevolgen voor de privacy van omwonenden

hebben. Reclamant is desnoods bereid de bestaande bebouwing te slopen en door twee gelijkwaardige woningen te vervangen.

Reclamant wijst er tenslotte op dat hij tijdig bij de gemeente heeft geïnformeerd naar de mogelijkheden op deze kavel en reeds toestemming voor splitsing had. Splitsing van de kavel is nodig om de bestaande bebouwing te kunnen renoveren en op het perceel een aangepaste woning voor zijn ouders te kunnen realiseren.

Beoordeling

Ten aanzien van deze bedenking merken wij het volgende op.

De Valentijnlaan vormt in dit stadsdeel de zuidelijke afronding van de stad. De straat wordt gekenmerkt door ruime kavels, met vrij forse woningen in één of anderhalve bouwlaag. De woningen zijn steeds vrij centraal op de kavels gesitueerd. Visueel vormt deze bebouwing een vast patroon van elkaar op gelijke afstand opvolgende elementen, door ruime groenvoorzieningen omzoomd. Reclamant heeft het verzoek ingediend om op zijn perceel (aan de zuidzijde van de Valentijnlaan) een woning naast de bestaande te mogen bouwen, of anders twee nieuwe woningen in plaats van de bestaande. Hoewel het gemeentebestuur hier aanvankelijk mee heeft ingestemd, heeft de raad naar aanleiding van zienswijzen van omwonenden besloten hier vanaf te zien. De raad heeft hiertoe overwogen dat extra bebouwing op het perceel Valentijnlaan 24 uit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt een verstoring van de stadsrand zou opleveren.

Uit de situatie ter plaatse is ons gebleken dat het uit stedenbouwkundig oogpunt inderdaad ongewenst is om de bebouwing op het perceel Valentijnlaan 24 te verdichten, hetzij door het toevoegen van een woning, hetzij door het vervangen van de bestaande woning door twee kleinere. Door een verdichting op deze locatie zou het stedenbouwkundige patroon van de straat wezenlijk veranderen; immers de zuidzijde van de straat bestaat uit vijf kavels met een vergelijkbare bebouwingsvorm en omvang.

Hier verandering in aanbrengen zou het beeld verstoren en inderdaad zoals de raad stelt, afbreuk doen aan het karakter van de stadsrand. Wij zien dan ook geen aanleiding om met het verzoek van reclamant in te stemmen.

Gelet op voorgaande overwegingen achten wij deze bedenking ongegrond.

3.11 Bedenkingen van F.J. Termohlen, vertegenwoordigd door mw. mr. A.M.L. Josten

Samenvatting

Reclamant is eigenaar van percelen aan de Kortestraat en de Zandbergweg. Hij exploiteert daar een SRV-bedrijf en een groothandel in speelautomaten. In het vigerende bestemmingsplan hebben deze percelen een industriebestemming, waarin bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 tot en met 4 is toegestaan. Reclamant heeft de percelen ook als industrieterrein gekocht.

In het nieuwe plan zijn de gronden echter bestemd als "Bedrijfsdoeleinden B" waarbij slechts bedrijven in de categorieën 1 en 2 zijn toegelaten en categorie 3 middels vrijstelling. De gebruiksmogelijkheden van de percelen worden door deze bestemming beperkt, terwijl deze aanpassing is ingegeven door ontwikkelingen in de omgeving welke in strijd waren met het geldende bestemmingsplan. Er is immers woningbouw gerealiseerd op en grenzend aan het bedrijventerrein. Reclamant heeft daar meerdere malen bezwaar tegen gemaakt.

Reclamant wijst ook op de beperkte bereikbaarheid van bedrijf door de ontwikkelingen in de omgeving. Niet alleen door de toegenomen parkeerdruk, maar ook door het instellen van een 30 km-zone. De verkeersdrempels vormen een ernstige belemmering voor zijn winkelwagen. Overleg met de gemeente heeft niets opgeleverd; het gemeentebestuur gaat volgens reclamant gewoon voorbij aan het gegeven dat er hier sprake is van een bedrijventerrein.

Beoordeling

Het perceel van reclamant ligt op een klein bedrijventerreintje, temidden van een woonomgeving. Uit de stukken is ons gebleken dat het karakter van het gebied de laatste jaren inderdaad is veranderd. Door de stadsvernieuwingsprojecten in de omgeving is in de wijk de nadruk op de woonfunctie komen te liggen. Om die reden heeft het gemeentebestuur ervoor gekozen de bedrijven conform het bestaande gebruik te bestemmen. Dat houdt voor reclamants bedrijf inderdaad in dat de gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het bestaande plan worden beperkt. Wij wijzen er echter op dat bestemmingsplannen geen eeuwigheidswaarde hebben; het gemeentebestuur heeft gemotiveerd aangegeven dat gezien de relatie met de omliggende woonomgeving categorie 3-bedrijven de zwaarst wenselijke categorie is op het terrein. Daarmee kan het bestaande gebruik worden gecontinueerd; voorzover reclamant meent dat hij, door het schrappen van de (ongebruikte) mogelijkheid voor bedrijvigheid in categorie 4, benadeeld wordt, kan hij een beroep doen op de planschaderegeling in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Ten aanzien van de inrichting van het gebied als 30 km-zone en de daarbij behorende verkeersmaatregelen wijzen wij erop dat het hier gaat om inrichtingsaspecten die niet in een bestemmingsplan geregeld kunnen worden.

Gelet op bovenstaande overwegingen achten wij deze bedenkingen ongegrond.

3.12 Bedenkingen van P. Graauwmans en C. Teurlings

Samenvatting

In dit bestemmingsplan wordt op de hoek Groene Woud/Delbergen de mogelijkheid gecreëerd voor de bouw van een woongebouw op de locatie van de huidige gymzaal van de school. Door de omvang van het bebouwingsvlak zullen naar verwachting 6 van de in totaal 7 bestaande bomen op de betreffende locatie moeten verdwijnen.

In reactie op de zienswijze van reclamanten heeft de gemeente het bebouwingsvlak weliswaar verkleind, maar dan nog zal dit ten koste gaan van de bomen. Het gemeentebestuur heeft zich blijkbaar niet gerealiseerd dat de bomen binnen het getekende bebouwingsvlak staan.

Reclamanten vragen om deze ontwikkelingslocatie af te keuren zodat de gemeente het bebouwingsvlak kan verkleinen of verplaatsen, zodanig dat op zijn minst de drie grote bomen behouden kunnen blijven.

Beoordeling

Het gaat op deze locatie om een schoolgebouw, met de mogelijkheid om deze in de toekomst voor woningbouw te ontwikkelen. Het plan gaat in dat geval uit van het zoveel mogelijk behouden van het groene karakter van de locatie. De bebouwingsmogelijkheid strekt zich niet uit over het gehele terrein, maar slechts over het gedeelte waar thans het schoolgebouw staat, met een vrij geringe uitbreidingsmogelijkheid aan de westzijde, waar reclamanten nu bezwaar tegen maken. Wij wijzen erop dat het achterste gedeelte het huidige groene karakter zal behouden, terwijl de uitbreidingsmogelijkheid vrij beperkt is. Inderdaad zou dit ten koste van enkele bomen kunnen gaan, die nu dicht tegen de bestaande bebouwing aan staan. Uit de situatie ter plaatse is ons echter gebleken dat er geen sprake is van bomen met een bijzondere waarde die specifiek om behoud vragen. Bebouwing ter plaatse zou dan ook geen ernstige aantasting van het karakter van die locatie betekenen.

Wij achten deze bedenkingen dan ook ongegrond.

3.13 Bedenkingen van G.W.F. van den Berg en J.H. Speelman

Samenvatting

Reclamanten hebben bezwaar tegen een aantal bestemmingen in het plan.

- Bestemming "VWB (verkeersdoeleinden: wijk- en buurtontsluitingswegen)". Reclamanten zijn tegen het aanwijzen van de Ginnekenweg als buurtontsluitingsweg omdat dit volgens hen in strijd is met de realiteit. Ofwel de weg is een stedelijke hoofdontsluitingsweg (waar reclamanten ook tegen zijn), ofwel de bij een buurtontsluitingsweg horende verkeersremmende en parkeerbeperkende maatregelen dienen in het plan te worden aangegeven.
- Bestemming "Gemengde doeleinden". Binnen deze bestemming wordt een verscheidenheid aan bedrijfsfuncties toegelaten die niet scherp zijn gedefinieerd. Zo is bijvoorbeeld de ontwikkeling van grootschalige winkelbedrijven binnen deze bestemming denkbaar, waar reclamanten gezien de verkeeraantrekkende werking tegen zijn.
- "Woonfunctie". In de voorschriften is niets gegarandeerd omtrent aard en omvang van de woningbouw.
- Legalisatie horecabedrijf. Recent is in strijd met de horecanota en in strijd met het principe van parkeren op eigen erf een bouwvergunning verleend voor vestiging van een horecabedrijf op het perceel Ginnekenweg 138. Reclamanten zijn hier tegen vanwege de overlast.
- "Karakteristiek stadsgezicht". Deze aanduiding in het plan is juridisch niet uitgewerkt waardoor er geen garanties bestaan voor het behoud van het bedoelde stadsdeel.
- Oranjeplein (ontwikkelingslocatie 1). Reclamanten zijn het eens met de wenselijkheid van reconstructie van de historische gevelwanden. Het plan is echter te vaag in de omschrijving van mogelijke gebruiksfuncties en regelt niets over parkeren ingeval er zakelijke functies komen.
- Betekenis ontwikkelingslocaties. Op de plankaart zijn verschillende ontwikkelingslocaties ingetekend. Onduidelijk is of deze onder het plan vallen dan wel op zichzelf staan. Tijdens de tervisielegging van het plan zijn namelijk bouwvergunningen verleend op locatie 2, zonder dat een anticipatieprocedure is gevolgd. Reclamanten vinden dat de onbebouwde terreinen benut moeten worden om de parkeerproblemen aan de Ginnekenweg op te lossen.

Beoordeling

- Voor wat betreft de aanduiding van de Ginnekenweg als buurt- of wijkontsluitingsweg wijzen wij erop dat de raad in 1996 voor dit gebied een verkeerscirculatieplan heeft opgesteld. Hierin is een integrale visie op de verkeersafwikkeling in het gebied gegeven, waarnaar in de toelichting bij het plan wordt verwezen. Met de gekozen opzet kunnen wij instemmen. Overigens heeft de raad toegezegd de verkeersontwikkelingen in het gebied te zullen blijven monitoren; indien blijkt dat de reeds genomen maatregelen onvoldoende resultaten bieden, dan zal de gemeente aanvullende maatregelen nemen om het verkeer in goede banen te leiden.
- De Ginnekenweg is een oud lint met van oudsher een sterke menging van functies die elders in den lande ook veel voorkomt bij dit type straten. Daar past dan ook bij uitstek een bestemming "Gemengde doeleinden" op waar verschillende functies onder vallen, zoals ambachtelijke bedrijven, culturele- en maatschappelijke doeleinden en wonen. In tegenstelling tot reclamanten zijn wij van mening dat de doeleindenomschrijving van deze bestemming voldoende duidelijk is en door een differentiatie aan te brengen in gebieden waar wel of geen detailhandel is toegelaten, voldoende onderscheidend. Detailhandel is slechts aan de noordelijke en zuidelijke uiteinden van de straat toegelaten. Gezien het vrij beperkte toegelaten bedrijfsvloeroppervlakte van 400 m² voor detailhandel is de vrees van reclamanten voor grootschalige detailhandelsvestigingen onterecht.
- Voor wat betreft de woonfunctie binnen deze bestemming wijzen wij erop dat deze

bestemming zowel algemene bebouwingsvoorschriften bevat als specifieke voor de op de plankaart en nader omschreven ontwikkelingslocaties. Het gaat bovendien om een conserverende bestemming voor een grotendeels bestaand gebied.

- De vraag of in het verleden al dan niet terecht een bouwvergunning is verleend staat in deze procedure niet ter discussie. In deze procedure staat slechts de planologische aanvaardbaarheid van dit bestemmingsplan ter discussie.
- Het "Karakteristieke stadsgezicht" is vastgelegd in de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 4 van de planvoorschriften). Het gaat hier om een streefnorm, welke de gemeente hanteert bij de uitleg van de planvoorschriften. Het gaat niet om een juridisch hard gegeven zoals een beschermd dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet.
- Het plan gaat op deze locatie ook uit van de functies die binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" zijn toegelaten, met uitzondering van detailhandel (deze locatie valt buiten het gebied, binnen deze bestemming, waar detailhandel als functie is toegelaten). Het streven is blijkens de toelichting gericht op het realiseren van woningen op deze locatie waarbij parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden.
- De ontwikkelingslocaties maken deel uit van de bestemmingen waarbinnen zij zijn gelegen en zijn ook als zodanig in de voorschriften opgenomen. Ook ten aanzien van eventueel in het verleden op locatie 2 verleende bouwvergunningen wijzen wij erop dat deze in deze procedure niet ter discussie staan.

Gelet op bovenstaande overwegingen achten wij deze bedenkingen ongegrond.

3.14 Bedenkingen van J.A.M. van der Mullen en S.L. Boersma

Reclamanten hebben bezwaren tegen de wijzigingen die na de ter visie legging van het plan in de bebouwingsvoorschriften voor vrijstaande en half-vrijstaande woningen zijn aangebracht. Met name hebben zij bezwaar tegen de bepaling dat bij het vergroten van de hoofdbebouwing de afstand tot de perceelsgrens minstens 4 meter moet zijn (artikel 6, lid II, 7 sub e). Deze bepaling belemmert de verbouwingsplannen van reclamanten voor hun pand aan de Bieberglaan 64. De gemeente heeft reclamanten verzocht met hun plannen te wachten tot het nieuwe bestemmingsplan er zou zijn omdat die plannen daarin zouden passen. Dat blijkt nu juist niet het geval te zijn.

Reclamanten hebben drie redenen om de 4 meter-grens te moeten overschrijden:

1. Hun woning grenst aan één zijde via een stuk bos op het eigen perceel aan een gebied met een ecologische bestemming. Reclamanten willen liever niet aan die zijde uitbreiden.
2. De oprijlaan ligt reeds aan de oostzijde. Het ligt voor de hand de garage aan die zijde te bouwen; ook omdat aan de andere zijde bomen staan.
3. De architectuur van de bestaande bebouwing maakt uitbreiding aan de westzijde onmogelijk.

Volgens de gemeente is de "4 meter-grens" juist bedoeld om het karakter van bestaande vrijstaande en half-vrijstaande woningen te beschermen. In dit geval zou die bepaling het karakter van de bestaande bebouwing juist wel schaden.

Beoordeling

- Met betrekking tot deze bedenking merken wij het volgende op.

De regeling waar reclamanten bezwaar tegen hebben betreft het uitbreiden van de hoofdbebouwing. Het plan gaat er terecht van uit dat (half-)vrijstaande woningen op enige afstand van de perceelsgrens moeten blijven, om dit vrijstaande karakter te bewaren. Het gaat hier echter om de gehele bouwmassa. Aan- en-bijgebouwen kunnen echter wel tot aan de perceelsgrens gebouwd worden. Dat betekent dat dit plan zich niet verzet tegen een aanbouw in de door reclamanten aangegeven richting.

Gelet op voorgaande overwegingen achten wij deze bedenking ongegrond.

3.15 Bedenkingen van Th. Schouten, vertegenwoordigd door mw. mr. A. Groenewoud

Samenvatting

Reclamant is in 1989 eigenaar geworden van de (voormalige) boerderij aan de Bavelse laan 180, met het oogmerk om de boerderij te restaureren en verder de vervallen stal/landbouwschuur te vervangen door een nieuw te bouwen vrijstaande woning aan de Valentijnlaan-zijde van het perceel. Een verzoek in die richting is in 1990 door de gemeente geweigerd in afwachting van een voor het gebied te maken ontwikkelingsschets. In 1994 heeft de gemeente reclamant bericht geen beletsel te zien in zijn voornemen. In het ontwerp-bestemmingsplan was de bebouwingsmogelijkheid ter plaatse van de stal opgenomen.

Naar aanleiding van enkele bezwaren uit de buurt zijn de bebouwingsvoorschriften echter aangepast; de bebouwingsgrens is naar achteren geschoven en de goothoogte is beperkt tot 3,5 meter (in plaats van 6 meter).

Reclamant is het hier niet mee eens. Aanvankelijk heeft de gemeente zich steeds op het standpunt gesteld dat de nieuwbouw op dezelfde locatie moest worden teruggebouwd als de stal. Hier is nu geen sprake meer van. Bovendien beperkt de verlaging van de goothoogte de mogelijkheden van reclamant aanzienlijk. Er bestaan geen stedenbouwkundige argumenten om de nieuwbouw naar achteren te schuiven of om de goothoogte te verlagen ten opzichte van de bestaande situatie.

Beoordeling

Het gaat in dit geval om het perceel op de hoek van de Valentijnlaan-Bavelse laan. Op het perceel staat de woning van reclamant, een voormalige, gerestaureerde boerderij, met daarachter een oude schuur. Het plan biedt de mogelijkheid deze schuur te vervangen door een nieuwe woning. Het plan voorziet in bebouwing die iets verder op het perceel komt te liggen ten opzichte van de huidige locatie van de stal en een goothoogte van maximaal 3,5 meter. De raad is van mening dat op deze wijze beter tegemoet wordt gekomen aan de gewenste openheid van het gebied als afronding van de stad en dat zo tevens wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing.

Met deze uitgangspunten kunnen wij instemmen. Gezien de profilering van de Valentijnlaan ter plaatse en het feit dat de schuur zeer dicht tegen de weg aan is gebouwd, ligt het enigszins terugleggen van de rooilijn voor de hand. De afstand tussen de nieuwe woning en de tegenover gelegen bestaande woningen zou anders vrij krap worden, wat de beleving van de straat niet ten goede zou komen. De toegelaten goothoogte is ingegeven door de maatvoering van de omliggende woningen die over het algemeen uit één laag met kap beschikken. Een hogere bebouwing zou ook naar ons oordeel, gezien de situatie ter plaatse, afbreuk doen aan de overgang naar het buitengebied. Er bestaat naar onze mening dan ook geen aanleiding om een ander standpunt dan de raad in te nemen.

Gelet op bovenstaande overwegingen achten wij deze bedenkingen ongegrond.

3.16 Bedenkingen van mw. E.C.J.M. Backx

Samenvatting

Reclamante maakt namens alle bewoners van de Viandenlaan bezwaar tegen dit bestemmingsplan. Reclamante heeft bezwaar tegen de gevolgde procedure en tegen de ontwikkelingslocatie "Gemengde doeleinden" hoek Viandenlaan- Raadhuisstraat (ontwikkelingslocatie 3) en Viandenlaan-West (ontwikkelingslocatie 4).

De opmerkingen van reclamanten in zowel de inspraak als op de hoorzitting bij de gemeente zijn niet in de notulen opgenomen. Reclamante vindt dit niet correct.

Inhoudelijk geeft reclamante aan dat zij de groenvlek aan beide zijden van de Viandenlaan-West wil behouden. Reclamante is er daarom op tegen dat er wordt gebouwd tot aan de hoek van de Raadhuisstraat.

Verder vraagt reclamante de voorstellen van de bewoners van de Dillenburgstraat/Viandenlaan omtrent het Schoolakkerplein serieus te nemen (punten 327–329 van het raadsbesluit).

Tot slot wijst reclamante op punt 329 van het raadsbesluit, waar reclamantes zienswijze gegrond is verklaard en de bebouwingsdiepte is teruggebracht tot 12 meter. Zij wijst erop dat de diepte van de woningen aan de Viandenlaan 8 meter is en als bedoeld wordt dat de bebouwingslijn gelijk met deze woningen moet lopen er mogelijk problemen kunnen rijzen. Zij vraagt het plan op dit punt te corrigeren. Het verzoek van reclamante om geen balkonuitbouwen van 3 meter toe te laten is niet in het plan terug te vinden.

Beoordeling

Voor wat betreft de notulen van de inspraakbijeenkomst wijzen wij erop dat wij in het kader van de goedkeuringsprocedure van het plan niet kunnen nagaan in hoeverre de verslagen van de inspraak en de hoorzitting bij de raad volledig zijn. Uit de stukken is ons echter niet van onregelmatigheden gebleken.

Voor wat betreft de bebouwing aan de zijde van de Raadhuisstraat wijzen wij erop dat uit de situatie ter plaatse is gebleken dat hier een bedrijfspand staat. Van een groenvlek aan deze zijde van de Viandenlaan is geen sprake. In het plan is op deze locatie een ontwikkelingsmogelijkheid opgenomen om deze bebouwing door woningbouw te kunnen vervangen. Met het standpunt van de gemeente dat de bestaande bebouwing niet in het straatbeeld past en aan vervanging toe is, kunnen wij instemmen. Aan de overzijde van de Viandenlaan is naast de school wel enig groen aanwezig. Ook voor deze locatie is een ontwikkelingsmogelijkheid opgenomen. Dat wil echter niet zeggen dat deze locatie volledig bebouwd zal worden; het plan geeft slechts de randvoorwaarden aan waarbinnen deze locatie ontwikkeld kan worden (functie en bebouwingsmaten). Het plan geeft aan dat de grote bomen op het terrein zoveel mogelijk bewaard zullen blijven.

Voor wat betreft de zienswijzen van de bewoners Dillenburgstraat/Viandenlaan waar reclamanten naar verwijzen merken wij op dat dit plan slechts de bestemmingen en daarmee de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied aangeeft. De bedenkingen van reclamanten hebben vooral betrekking op de concrete inrichting van het gebied, die pas bij concrete bouwplannen uitgewerkt kan worden.

Voor wat betreft de bebouwingsdiepte aan de zijde van de Raadhuisstraat merken wij op dat het de bedoeling van de raad was om de bebouwingsdiepte zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de bestaande woningen. Enig verschil in bebouwingsdiepte is aanvaardbaar; het gaat vooral om het creëren van een redelijke overgang van het ene woonblok naar het andere.

Het verzoek van reclamanten met betrekking tot balkonuitbouwen is een kwestie die niet in een bestemmingsplan thuishoort, maar door de bouwverordening wordt geregeld.

Gelet op bovenstaande overwegingen achten wij deze bedenkingen ongegrond.

3.17 Bedenkingen van mr. K.W. Brevet

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen ontwikkelingslocatie nummer 15 in het plan. Reclamant verwijst terug naar zijn bij de raad ingediende zienswijze waarin hij een pleidooi houdt voor het openhouden van de stadsrand. Hij is het niet eens met de redenering van de gemeenteraad dat de vervangende bebouwing op deze locatie (ter vervanging van de bestaande schuur) geen verdere aantasting van de openheid van het gebied en de afronding van de stadsrand vormt. Reclamant is van mening dat een boerderij met schuur een andere uitstraling naar het buitengebied heeft dan een villa of bungalow.

Tot slot is hij van mening dat het plan slechts het financiële belang van de eigenaar dient en niet het algemene belang.

Beoordeling

Deze bedenking heeft betrekking op de hoek Valentijnlaan-Bavelselaan. Het gaat daarbij om de mogelijkheid om op de locatie van de bestaande schuur een nieuwe woning te bouwen. Zoals wij in onze overwegingen onder punt 3.15 hebben overwogen, achten wij dit een aanvaardbaar initiatief. Het gaat immers om het vervangen van een bestaand gebouw, terwijl bij de bebouwingsmogelijkheid rekening is gehouden met de omliggende bebouwing en de relatie met het achterliggende buitengebied. De locatie ligt immers in één lijn met de achtertuinen van de woningen aan de Bavelselaan en vormt daardoor geen verdere inbreuk op het buitengebied. Door het beperken van de bebouwingshoogte wordt de beoogde openheid tevens gewaarborgd. Overigens wijzen wij erop dat waar reclamant van mening is dat een villa of bungalow niet in de waardevolle stadsrand thuishoort, dit dan eveneens geldt voor zijn eigen woning, namelijk een villa in de stadsrand.

Tenslotte wijzen wij erop dat de motieven van de eigenaar om op deze locatie te bouwen in deze procedure niet ter discussie staan. Het gaat hier slechts om de planologische aanvaardbaarheid van het bouwen op deze locatie.

Gelet op bovenstaande overwegingen achten wij deze bedenkingen ongegrond.

3.18 Bedenkingen van J.J. Jaspers, vertegenwoordigd door mr. B. Baan

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de wijze waarop ontwikkelingslocatie 14 in het plan is opgenomen. Reclamant exploiteert op deze locatie een garagebedrijf. In het vigerende plan is de mogelijkheid tot uitbreiding van het bedrijf opgenomen en is op die basis in 1983 een bouwvergunning verleend voor het bouwen van een loods. In het nieuwe plan is met deze bestaande rechten geen rekening gehouden.

Reclamant is van mening dat uitbreiding van zijn bedrijf geen nadelige milieugevolgen zal hebben voor eventuele woningbouw in de omgeving. Hierover is reeds vele malen overleg gevoerd met de gemeente.

Beoordeling

Het bedrijf is in dit plan opgenomen in de bestemming "Woondoeleinden" (artikel 6 van de planvoorschriften) en door middel van een aanduiding positief bestemd als garagebedrijf. Daarin zijn de bestaande rechten van reclamant vervat, inclusief de in 1983 verleende en nog onbenutte bouwvergunning. Dit is op de hoorzitting voor ons college d.d. 28 januari 1999 ten overvloede door het gemeentebestuur bevestigd.

Gelet hierop achten wij deze bedenking ongegrond.

3.19 Bedenkingen van Beheermaatschappij Tigchelaar BV en Autobedrijf Tigchelaar BV, vertegenwoordigd door mr. G.J.M. Cartigny

Samenvatting

Reclamants zienswijze is weliswaar door de raad gegrond verklaard, maar de door de raad gekozen oplossing is volgens reclamant niet correct en evenmin toereikend.

Ten eerste wijst reclamant erop dat niet duidelijk is wat bedoeld wordt met de vrijstelling "die geacht wordt te zijn verleend". De wet kent geen fictieve vrijstellingen; alleen al om die reden biedt het raadbesluit geen soelaas.

Ten tweede is reclamant van mening dat zijn bedrijfsterrein, dat grenst aan de door de gemeente bedoelde as (Ginnekenstraat, Wilhelminastraat en Ginnekenweg), zeer geschikt is voor een bestemming welke aansluit bij de andere bestemmingen aan deze as (gemengde doeleinden, of bijzondere doeleinden). Mogelijk biedt deze locatie ruimte voor het (her-) vestigen van een supermarkt. Overigens wijst reclamant erop dat de raad niet is ingegaan op zijn bezwaar dat de

wijzigingsbevoegdheid in het plan onvoldoende objectief is bepaald.

Aan het besluit zou alleen vanwege dit motiveringsgebrek goedkeuring moeten worden onthouden.

Voor wat betreft het motorbrandstoffenverkooppunt is reclamant van mening dat een positieve bestemming moet leiden tot een afzonderlijke bestemming, welke ook op de plankaart als zodanig is aangegeven.

Beoordeling

Met betrekking tot de in het plan opgenomen fictieve vrijstelling verwijzen wij naar onze overwegingen onder punt 2, "Beoordeling van het plan", waar wij aangeven dat deze regeling inderdaad zoals reclamant stelt, in strijd is met de wet. Dit deel van reclamants bedenkingen achten wij dan ook gegrond.

Reclamants opvatting dat de locatie van het garagebedrijf ook geschikt zou zijn voor een bestemming "Gemengde doeleinden" delen wij niet. De raad heeft deze bestemming op de percelen aan de Ginnekenweg gelegd vanwege de veelheid van gemengde functies in dat gebied, waarbij valt op te merken dat detailhandel niet in het hele gebied met de bestemming "Gemengde doeleinden" is toegelaten. De locatie van het garagebedrijf heeft een wezenlijk ander karakter, zowel ten opzichte van de omringende bestemmingen (het ligt buiten de hoofdas waar detailhandel is toegelaten), als qua ontsluiting (het ligt aan de Boeimeersingel, waar een supermarkt zeker niet voor de hand ligt).

Voor wat betreft de wijzigingsbevoegdheid wijzen wij erop dat niet expliciet omschreven hoeft te worden onder welke omstandigheden deze benut kan worden. Toepassing kan immers slechts plaatsvinden met medewerking, of na vertrek van het garagebedrijf; eerdere toepassing van de bevoegdheid zou namelijk een onuitvoerbare bestemming opleveren. Qua inhoud is de wijzigingsbevoegdheid voldoende objectief bepaald.

Het motorbrandstoffenverkooppunt is opgenomen in de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" en door middel van een aanduiding op de plankaart aangegeven.

Deze delen van reclamants bedenkingen achten wij ongegrond.

Samenvattend achten wij reclamants bedenkingen deels gegrond en deels ongegrond.

3.20 Bedenkingen van J.H. Peek

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen het (mogelijk) verlenen van een horeca- c.q. cafébestemming aan het perceel Ginnekenweg 90 en 90C.

Aanvankelijk was er onduidelijkheid of aan het perceel Ginnekenweg 90C ook een dergelijke bestemming zou worden gegeven; in het ontwerp-plan was dat zo. Op de hoorzitting heeft de wethouder aangegeven dat deze bestemming op het perceel Ginnekenweg 90C alsnog zou vervallen. In het raadsbesluit is daar echter niets van terug te vinden.

Tenslotte merkt reclamant op dat hij ten onrechte niet ontvankelijk is verklaard; zijn zienswijze is tijdig ingediend.

Beoordeling

Voor wat betreft de ontvankelijkheid van reclamants zienswijze merken wij op dat het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 22 juni 1998 gedurende vier weken ter visie heeft gelegen. Dat houdt in dat de termijn op 20 juli 1998 afliep. De zienswijze van reclamant is op 20 juli 1998 verzonden en op 21 juli 1998 door de gemeente ontvangen. Naar ons oordeel gaat reclamant er dan ook terecht van uit dat zijn zienswijze door de raad behandeld had moeten worden.

Voor wat betreft de inhoud van reclamants bedenking wijzen wij erop dat uit de situatie ter plaatse is gebleken dat het op de genoemde adressen om bestaande functies gaat (snackbar,

c.q. eetcafé), welke in het plan positief zijn bestemd. Uit ambtelijke informatie van de gemeente is ons gebleken dat na de tervisielegging van het plan (ambtelijk) een wijziging in de bestemming van het perceel Ginnekenweg 90c was voorgesteld, doch deze is na nader onderzoek ter plaatse en vóór vaststelling van het plan niet doorgevoerd. Waarschijnlijk is reclamants stelling hierop terug te voeren. Het plan is naar onze opvatting op correcte wijze vastgesteld. Gelet op bovenstaande overwegingen achten wij deze bedenking ongegrond.

3.21 Bedenkingen van A. van Ophoven en Q. Verhoog

Samenvatting

Reclamanten maken bezwaar tegen de bestemming "Woongebied" voor de locatie Heilig Hartkerk aan de Baronielaan. Het verzoek van 132 personen om de kerk te behouden en als zodanig te bestemmen is door de gemeente afgewezen. Volgens reclamant is het beleid van de gemeente in grote lijnen wel gericht op behoud van de kerk; de reden om toch de mogelijkheid van sloop en nieuwbouw open te houden is dat er in de afgelopen 15 jaar geen werkelijke pogingen zijn gedaan om de kerk te behouden. Andere functies in het gebouw zijn zeer goed denkbaar.

Reclamanten wijzen op de cultuurhistorische waarde van het gebouw en de omgeving, de bijzondere architectuur, het parkachtige karakter van de locatie en de waarde van het gebouw als beeldbepalend pand in de buurt (zichtlijnen).

Beoordeling

Deze bedenking is naar aard en strekking gelijklopend aan de bedenking onder punt 3.2. Korthedshalve verwijzen wij dan ook naar onze overwegingen onder punt 3.2. Deze bedenkingen achten wij ongegrond.

3.22 Bedenkingen van W.J. v.d. Biggelaar en J.F.M. van Dijk

Samenvatting

Reclamanten maken bezwaar tegen ontwikkelingslocatie nummer 15 in het plan (woningbouw achter de boerderij op de hoek van de Bavelse laan). De raad is slechts gedeeltelijk aan het bezwaar tegemoetgekomen.

Reclamanten verwijzen naar hun bij de raad ingediende zienswijze, welke als strekking had dat reclamanten bezwaar hebben tegen extra bebouwing in de stadsrand, terwijl het plan dit als uitgangspunt verwerpt.

Beoordeling

Voor wat betreft de beoordeling van deze bedenking verwijzen wij hier korthedshalve naar onze overwegingen ten aanzien van de bedenkingen onder de punten 3.15 en 3.17. Zoals daar aangegeven achten wij bebouwing onder de door dit bestemmingsplan gestelde voorwaarden aanvaardbaar. Wij achten deze bedenking dan ook ongegrond.

4. Beslissing

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening,

BESLUITEN:

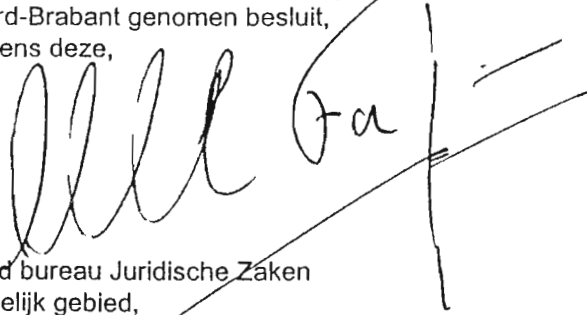
- 4.1 goedkeuring te verlenen aan het bestemmingsplan "Breda-Zuid", vastgesteld door de raad van de gemeente Breda op 22 oktober 1998, behoudens aan de volgende gedeelten van de planvoorschriften:
- artikel 9, lid III, de laatste alinea;
 - de toegelaten functies voor het adres Ginnekenweg 285 in de "lijst van andere functies bestemmingsplan Breda-Zuid" (bijlage 2 bij de voorschriften);
- 4.2 de bedenkingen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
- 4.3 te bepalen dat besluiten tot wijziging van het bestemmingsplan geen goedkeuring van ons college behoeven, voorzover tegen die wijziging niet van bedenkingen is gebleken.

5. Bekendmaken en mededeling aan:

- de raad van de gemeente Breda;
- degenen die bij ons bedenkingen hebben ingediend;
- de Provinciale Planologische Commissie;
- de inspecteur van de Ruimtelijke Ordening te Eindhoven.

's-Hertogenbosch, 8 juni 1999,

Overeenkomstig het door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant genomen besluit, namens deze,



hoofd bureau Juridische Zaken
Stedelijk gebied,
mr. A.Ch. Fortgens

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

familie A. Jongenelen-Verdaasdonk te Breda,
appellante,

en

gedeputeerde staten van Noord-Brabant,
verweerders.

1. Procesverloop

Bij besluit van 22 oktober 1998 heeft de gemeenteraad van Breda, op voorstel van burgemeester en wethouders, vastgesteld het bestemmingsplan "Breda-Zuid". Het besluit van de gemeenteraad en het voorstel van burgemeester en wethouders zijn aan deze uitspraak gehecht.

Verweerders hebben bij hun besluit van 8 juni 1999, no 206704, beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan. Het besluit van verweerders is aangehecht.

Tegen dit besluit heeft appellante bij brief van 19 juli 1999, bij de Raad van State ingekomen op 20 juli 1999, beroep ingesteld. Deze brief is aangehecht.

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

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 1 september 2000, waar namens appellante A. Jongenelen het woord heeft gevoerd, en verweerders, vertegenwoordigd door mr. C.J. Simons, ambtenaar van de provincie, zijn verschenen.

Namens het gemeentebestuur heeft mr. N. Ruis, ambtenaar van de gemeente, het woord gevoerd.

2. Overwegingen

2.1. Op 3 april 2000 zijn in werking getreden de Wet tot wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van 1 juli 1999 (Stb. 302) en het Besluit tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 van 15 oktober 1999 (Stb. 447).

Uit artikel VI, tweede lid, van genoemde wet volgt dat dit geschil, nu het ontwerp van het plan ter inzage is gelegd vóór 3 april 2000, moet worden beoordeeld aan de hand van het vóór die datum geldende recht.

2.2. Het bestemmingsplan omvat de wijken Blauwe Kei, Overakker, Zandberg, Sportpark, Ginneken en Bieberg en voorziet in een actuele planologische regeling voor dit gebied.

Verweerders hebben bij het bestreden besluit het plan grotendeels goedgekeurd.

2.3. Appellante maakt bezwaar tegen het niet als zodanig bestemmen van de functies kantoor en horeca voor het perceel Jan Nieuwenhuyzenstraat 1 en horeca en sportzaal voor het perceel Jan Nieuwenhuyzenstraat 3. Daarnaast heeft appellante bezwaar tegen het niet als sportterrein bestemmen van een terrein nabij het scholencomplex Jan Nieuwenhuyzenstraat/Baronielaan.

2.3.1. In het stelsel, neergelegd in artikel 28, zevende lid, gelezen in samenhang met de artikelen 23, tweede lid, en 27, eerste en tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, kan beroep slechts worden ingesteld tegen het goedkeuringsbesluit van gedeputeerde staten, voorzover dit beroep een grondslag heeft in een tegen het ontwerp-plan bij de gemeenteraad ingebrachte zienswijze.

Dit is slechts anders voorzover de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, voorzover het besluit van gedeputeerde staten strekt tot onthouding van goedkeuring, dan wel indien een belanghebbende aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest een zienswijze in te brengen. Bovengenoemde beroepsgronden steunen niet op een bij de gemeenteraad ingebrachte zienswijze.

Gesteld noch gebleken is dat appellante redelijkerwijs niet in staat is geweest terzake een zienswijze in te brengen. Tevens zijn deze bezwaren van appellante niet gericht tegen de door de gemeenteraad aangebrachte wijzigingen bij de vaststelling van het plan of tegen de gedeeltelijke onthouding van goedkeuring door verweerders.

Het beroep is in zoverre dan ook niet-ontvankelijk.

2.4. Appellante wil op het perceel Jan Nieuwenhuyzenstraat 3, waarvan zij eigenares is, woningen/studentenhuisvesting realiseren.

In het plan heeft het perceel de bestemming "Bijzondere Doeleinden (BD)" gekregen. De functie wonen is hier niet toegestaan.

2.4.1. Appellante wijst op een brief van burgemeester en wethouders van Breda van 27 juli 1994, waarin zij zouden hebben toegezegd dat wonen hier is toegestaan.

Uit deze brief blijkt dat burgemeester en wethouders desgevraagd aan appellante hebben medegedeeld dat voor het gebied geen bestemmingsplan gold. Als gevolg hiervan zouden eventuele (ver)bouwplannen worden getoetst aan de bouwverordening en het bouwbesluit. Verder hebben burgemeester en wethouders medegedeeld dat werd gewerkt aan een ontwikkelingsschets die als basis zou dienen voor een op te stellen bestemmingsplan. Binnen deze ontwikkelingsschets zou het mogelijk zijn een woonfunctie te realiseren.

2.4.2. De Afdeling stelt vast dat burgemeester en wethouders in hun brief informatie hebben verschaft omtrent de op dat moment geldende bepalingen en voor de toekomst bestaande plannen. Van toezeggingen van de kant van burgemeester en wethouders is de Afdeling niet gebleken. Overigens rust de verantwoordelijkheid voor het gemeentelijke ruimtelijke beleid niet bij burgemeester en wethouders maar bij de gemeenteraad.

2.5. Verweerders hebben overwogen dat gezien de aard van de bebouwing en de ligging te midden van andere bijzondere en bedrijfsfuncties een woonbestemming voor het pand Jan Nieuwenhuyzenstraat 3 niet voor de hand ligt. Het standpunt dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening een menging van functies niet gewenst is, komt de Afdeling niet onredelijk voor. De Afdeling stelt vast dat niet slechts het perceel van

appellante maar de gehele oostzijde van de Jan Nieuwenhuyzenstraat tussen de Boeimeersingel en het Van Almondepad is bestemd tot "Bijzondere Doeleinden (BD)". Slechts op het perceel Jan Nieuwenhuyzenstraat 1 is, omdat hier thans reeds wordt gewoond, door middel van een hierop gerichte aanduiding ook wonen toegestaan. Gelet op deze toegestane functies hebben verweerders zich op het standpunt kunnen stellen dat een woonfunctie ter plaatse niet voor de hand ligt.

2.6. Appellante heeft nog aangevoerd dat voor het naast haar perceel gelegen terrein van een autobedrijf in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen die het mogelijk maakt de bedrijfsbestemming om te zetten in een woonbestemming. De Afdeling stelt echter vast dat het hier een aan de Boeimeersingel gelegen terrein betreft dat uitsluitend aan de achterzijde aan het perceel van appellante grenst. Bovendien hebben verweerders er terecht op gewezen dat deze wijzigingsbevoegdheid voor het hele terrein geldt, zodat een menging van functies zich hier niet voordoet.

2.7. Tenslotte stelt appellante dat, nu zij meermalen melding heeft gemaakt van de wens in haar pand woningen/studentenhuisvesting te realiseren, zij wat dit betreft onder de toepassing van het overgangsrecht valt.

Verweerders hebben ter zake overwogen dat het overgangsrecht inhoudt dat functies die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan, kunnen worden voortgezet. Aangezien in het pand geen woonfuncties voorkomen, bestaat volgens hen geen aanleiding voor toepassing van het overgangsrecht. De Afdeling komt dit standpunt niet onjuist voor.

2.8. Gezien het vorenstaande ziet de Afdeling in hetgeen appellante heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit is genomen in strijd met enige geschreven of ongeschreven rechtsregel, dan wel met enig algemeen rechtsbeginsel. Het beroep is daarom in zoverre ongegrond.

2.9. Voor een proceskostenveroordeling zijn geen termen aanwezig.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart het beroep niet-ontvankelijk voor zover het betreft :
 - het niet als zodanig bestemmen van de functies kantoor en horeca voor het perceel Jan Nieuwenhuyzenstraat 1 en horeca en sportzaal voor het perceel Jan Nieuwenhuyzenstraat 3 en
 - het niet als sportterrein bestemmen van een terrein nabij het scholencomplex Jan Nieuwenhuyzenstraat/Baronielaan;
- II. verklaart het beroep voor het overige ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. R. Cleton, Lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. P. Klein, ambtenaar van Staat.

w.g. Cleton
Lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Klein
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 14 november 2000.

176-337.

Verzonden:

Voor eensluidend afschrift,
de Secretaris van de Raad van State,
voor deze,



Gemeente Breda

26

Raadsvoorstel 231
Registratienummer 4404
Dienst/afdeling RME/JZ
Aantal bijlagen

Betreft: Het vaststellen van het bestemmingsplan Breda-Zuid.

Inleiding

Het bestemmingsplan Breda-Zuid is opgezet teneinde een actuele planologisch-juridische regeling te maken voor het gebied Breda-Zuid. Het gebied omvat globaal de wijken Blauwe Kei, Overakker, Zandberg, Sportpark, Ginneken en Bieberg.

Voorstel

Te besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan Breda-Zuid, een en ander overeenkomstig het bij dit voorstel behorend concept-raadsbesluit.

Motivering/Toelichting

Het ontwerp-bestemmingsplan Breda-Zuid heeft met ingang van 22 juni 1998 voor een ieder gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn schriftelijke zienswijzen* kenbaar gemaakt door:

1. Hr./mevr. G.A.M. Kokke, Valentijnlaan 21, Breda;
2. Hr. H. Vlam, Valentijnlaan 22, Breda;
3. Hr./mevr. J. van Opstal, Valentijnlaan 23, Breda;
4. Fam. G. Slump, Valentijnlaan 25, Breda;
5. Hr./mevr. Ir. N. Schrakamp, Valentijnlaan 27, Breda;
6. Hr./mevr. Drs. G.H. Hoefsloot, Valentijnlaan 28, Breda;
7. Hr./mevr. S. van Sandick, Valentijnlaan 29, Breda;
8. Hr./mevr. J. Woolthuis, Valentijnlaan 31, Breda;
9. Hr. en mevr. Niekerk, Valentijnlaan 33, Breda;
10. Hr./mevr. R. Sloos, Valentijnlaan 37, Breda;
11. Hr./mevr. Mr. K. Brevet, Valentijnlaan 36, Breda;
12. Hr./mevr. W. v.d. Biggelaar, Valentijnlaan 55, Breda;
13. Hr./mevr. J. van Dijck, Valentijnlaan 67, Breda;
14. Hr./mevr. J.P. Schouten, Kon. Emmalaan 16, Breda;
15. Hr./mevr. C.F. Buningh, Kon. Emmalaan 18, Breda;
16. Hr./mevr. H. Offermans, Kon. Emmalaan 20, Breda;
17. Hr./mevr. F. van Beijsterveldt, Kon. Emmalaan 22, Breda;
18. Hr./mevr. C. van Lintel, Kon. Emmalaan 24, Breda;
19. Hr./mevr. B. Otten, Kon. Emmalaan 26, Breda;
20. Mevr. A. van Lelyveld-ter Haar Romeny, Regentesselaan 4, Breda;
21. Hr./mevr. H. Mooren, Regentesselaan 6, Breda;
22. Hr./mevr. M. ten Holder, Regentesselaan 8, Breda;
23. Hr./mevr. M. van Valburg, Regentesselaan 8, Breda;
24. Hr./mevr. J. Prick, Regentesselaan 11, Breda;
25. Hr. F. Koopman, Regentesselaan 12, Breda;



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

26. Hr./mevr. M. Kloosterman, Regentesselaan 14, Breda;
27. Hr./mevr. J. Zwarts, Regentesselaan 16, Breda;
28. Hr./mevr. J. Moerer, Regentesselaan 20, Breda;
29. Hr./mevr. G. van der Vliet, Regentesselaan 22, Breda;
30. Hr./mevr. W. Verberne, Ginnekenweg 266, Breda;
31. Hr./mevr. H. van Eijmeren, Ginnekenweg 278, Breda;
32. Hr./mevr. S. Vorstius Kruijff, Ginnekenweg 280, Breda;
33. De heer E. Rietbroek en mevrouw R. Anderson, Ginnekenweg 294, Breda;
34. Hr./mevr. E. Schelfaut, Ginnekenweg 296, Breda;
35. Hr./mevr. B. Voogt, Ginnekenweg 298, Breda;
36. Hr./mevr. R. Froger, Ginnekenweg 303, Breda;
37. Hr./mevr. Chr. Leunisse, Burg. Serrarislaan 5, Breda;
38. Hr./mevr. M. van den Berg, Burg. Serrarislaan 7, Breda;
39. Hr./mevr. R. Dahmen, Burg. Serrarislaan 9, Breda;
40. Hr./mevr. Q.G.A. Hoen, Burg. Serrarislaan 9, Breda;
41. Hr./mevr. E. Bluemink, Burg. Serrarislaan 11, Breda;
42. Hr./mevr. L. Keus, Burg. Serrarislaan 13, Breda;
43. Hr./mevr. Vogelzang, Burg. Serrarislaan 15, Breda;
44. Hr./mevr. D. Embregts, Burg. Serrarislaan 17, Breda;
45. Hr./mevr. A. Cantineau, Burg. Serrarislaan 27, Breda;
46. Hr./mevr. H. van Tetering, Burg. Serrarislaan 27, Breda;
47. Hr./mevr. D. Wigman, Burg. Serrarislaan 33, Breda;
48. Mevr. C.H. Panis, Burg. Serrarislaan 35, Breda;
49. Hr./mevr. H. Peeters, Burg. Serrarislaan 37, Breda;
50. Mevr. A. Klein-Besemer, Burg. Serrarislaan 39, Breda;
51. Hr./mevr. H. Smeets, Burg. Serrarislaan 41, Breda;
52. Hr./mevr. K. Kalma, Burg. Serrarislaan 43, Breda;
53. Hr./mevr. P. Pels-Rijcken, Burg. Serrarislaan 47, Breda;
54. Mevr. Kloppenburg-de Bie, Burg. Serrarislaan 49, Breda;
55. Hr./mevr. M. Broeders, Burg. Serrarislaan 53, Breda;
56. Hr./mevr. A. Blomjous, Burg. Serrarislaan 55, Breda;
57. Hr./mevr. A. van Batenburg, Burg. Serrarislaan 63, Breda;
58. Hr./mevr. De Rooy, Burg. Serrarislaan 65, Breda;
59. Hr./mevr. A. de Jong-Verstraate, Burg. Serrarislaan 67, Breda;
60. Hr./mevr. G. Scheltens, Burg. Serrarislaan 69, Breda;
61. Hr. J. Thacken, Burg. Serrarislaan 71, Breda;
62. Hr./mevr. Van den Berg, Burg. Serrarislaan 73, Breda;
63. Hr./mevr. H. Oomen, Burg. Serrarislaan 75, Breda;
64. B.V. Aannemingsmaatschappij Welling Wiercx, Postbus 2254, Breda;
65. Hr. E.L. Passania, Baronielaan 1 bis, Breda;
66. Hr. S. Voeten, Baronielaan 1 Bis, Breda;
67. S.O.B., Baronielaan 4, Breda;
68. Hr. en mevr. J. Schoenmacker, Baronielaan 6, Breda;
69. Hr./mevr. W.T. van der Zee, Baronielaan 9, Breda;
70. Hr./mevr. M.L. Willems, Baronielaan 10, Breda;
71. Hr. en mevr. Wöstemeier, Baronielaan 12, Breda;
72. Hr./mevr. A. Prenen, Baronielaan 15, Breda;
73. Mevr. M. Ravestein, Baronielaan 15, Breda;
74. Hr./mevr. F. Haverman, Baronielaan 15, Breda;



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

75. Hr./mevr. G. Vermeulen, Baronielaan 15, Breda;
76. Hr./mevr. S. Komar, Baronielaan 25, Breda;
77. Hr./mevr. I. Mol, Baronielaan 25, Breda;
78. Hr./mevr. W. van Pruysen, Baronielaan 27, Breda;
79. Hr./mevr. J. van Lierop, Baronielaan 28, Breda;
80. Mevr. C. Hopmans en Hr. F. van Ierssel, Baronielaan 29, Breda;
81. Hr./mevr. C. Cosijn, Baronielaan 30, Breda;
82. Hr./mevr. Grütelink, Baronielaan 30, Breda;
83. Mevrouw A. Treinekens-Verheul, Baronielaan 31, Breda;
84. Hr./mevr. Y van Poppel, Baronielaan 32, Breda;
85. Hr./mevr. R. de Boer, Baronielaan 32, Breda;
86. Hr./mevr. R. Janse, Baronielaan 34, Breda;
87. Hr./mevr. Spreeuwenberg, Baronielaan 36, Breda;
88. Hr./mevr. C. Aarts, Baronielaan 38, Breda;
89. Hr. en mevr. Laane, Baronielaan 40, Breda;
90. Hr./mevr. J. van Haarst, Baronielaan 42, Breda;
91. Hr./mevr. F. Gimbrère, Baronielaan 44, Breda;
92. Hr./mevr. B. Polane, Baronielaan 47a, Breda;
93. Hr./mevr. Plantenga, Baronielaan 48, Breda;
94. Hr./mevr. M. Buijs, Baronielaan 55, Breda;
95. Hr./mevr. J. van Oijen, Baronielaan 56, Breda;
96. Hr./mevr. R. Binnendijk, Baronielaan 57, Breda;
97. Hr./mevr. Van Velzen, Baronielaan 58, Breda;
98. Fam. Westerling, Baronielaan 60, Breda;
99. Mevr. R. Kasioen, Baronielaan 61, Breda;
100. Mevr. J. Heijs, Baronielaan 61, Breda;
101. Hr./mevr. Olsthoorn, Baronielaan 62, Breda;
102. Hr./mevr. S. van Eijk, Baronielaan 66, Breda;
103. Hr./mevr. De Waal, Baronielaan 67, Breda;
104. Hr./mevr. M. Maes, Baronielaan 67, Breda;
105. Mevr. H. Raming, Baronielaan 67, Breda;
106. Hr./mevr. J. Joosen, Baronielaan 68, Breda;
107. Hr./mevr. Ing. H. Krouwer, Baronielaan 69, Breda;
108. Fam. A. Diederer, Baronielaan 70, Breda;
109. Hr./mevr. Hellemons, Baronielaan 71, Breda;
110. Mevrouw H.A. van Dam-Hoogslag, Baronielaan 72, Breda;
111. Mevr. E. Brouwers en Hr. W. van Baal, Baronielaan 73, Breda;
112. Hr. en mevr. Rovers, Baronielaan 75, Breda;
113. Mevr. Homburg-Schouten, Baronielaan 78, Breda;
114. Hr./mevr. J. Oonincx, Baronielaan 79, Breda;
115. Hr./mevr. C. van Nielen, Baronielaan 80, Breda;
116. Hr./mevr. R. Cloris, Baronielaan 83, Breda;
117. Mevr. A. Donkers, Baronielaan 84, Breda;
118. Bewoners van het pand Baronielaan 85, Breda;
119. Mevr. M. Verbeek, Baronielaan 86, Breda;
120. Hr./mevr. A. Bom, Baronielaan 86, Breda;
121. Hr./mevr. Van den Heuvel, Baronielaan 87a, Breda;
122. Hr./mevr. K. van Opstal, Baronielaan 90, Breda;
123. Hr./mevr. F. de Coninck, Baronielaan 94, Breda;



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

124. Hr./mevr. Y. van Ballegooijen, Baronielaan 98, Breda;
125. Bewoners van het pand Baronielaan 99, Breda;
126. Hr./mevr. Van Acht, Baronielaan 100, Breda;
127. Hr. en mevr. Mensink, Baronielaan 109, Breda;
128. Hr./mevr. J. Teppema, Baronielaan 110, Breda;
129. Hr./mevr. E. van Eetveldt, Baronielaan 111, Breda;
130. Hr./mevr. W.E. Kielen, Baronielaan 115, Breda;
131. Hr./mevr. A. van Ophoven, Baronielaan 119, Breda;
132. Hr./mevr. Q. Verhoog, Baronielaan 119, Breda;
133. Hr./mevr. B. Albers, Baronielaan 120, Breda;
134. Hr./mevr. Mr. A. Tacke, Baronielaan 121, Breda;
135. Hr. en mevr. Reijnen, Baronielaan 125, Breda;
136. Hr. en mevr. Lodewijks, Baronielaan 127, Breda;
137. Hr. M. van Soest, Baronielaan 127, Breda;
137. Mevr. D. van Zuijlen, Baronielaan 127, Breda;
139. Hr./mevr. W. Bouwman, Baronielaan 137, Breda;
140. Hr./mevr. Voogt, Baronielaan 137a, Breda;
141. Hr./mevr. L. Merkelbach, Baronielaan 141, Breda;
142. Mevr. Stoots-v.d. Hoven, Baronielaan 143, Breda;
143. Hr. F. Bartman, Baronielaan 149, Breda;
144. Hr./mevr. L. Verhagen, Baronielaan 150, Breda;
145. Hr./mevr. A. van Leest, Baronielaan 151, Breda;
146. Hr./mevr. A. de Wijs, Baronielaan 154, Breda;
147. Bewoners van het pand Baronielaan 155, Breda;
148. Hr. en mevr. Lolcama, Baronielaan 157, Breda;
149. Bewoners van het pand Baronielaan 160, Breda;
150. Hr. en mevr. Pauwels, Baronielaan 162, Breda;
151. Hr./mevr. P. Groenewegen, Baronielaan 162, Breda;
152. Hr./mevr. N. Vermeulen, Baronielaan 164, Breda;
153. Riagg, Baronielaan 165, Breda;
154. Hr./mevr. F. Louwaars, Baronielaan 167, Breda;
155. Mevr. M. Kouwenberg, Baronielaan 169, Breda;
156. Hr./mevr. M. Kanters, Baronielaan 172, Breda;
157. Hr./mevr. J. van Gorp, Baronielaan 175, Breda;
158. Hr./mevr. Brandt, Baronielaan 180, Breda;
159. Hr./mevr. A. Visker, Baronielaan 182, Breda;
160. Hr./mevr. v.d. Boomgaard, Baronielaan 183, Breda;
161. De Breed & Partners, Baronielaan 184, Breda;
162. Hr./mevr. C. Hamans, Baronielaan 185, Breda;
163. Hr./mevr. A. Krijnen, Baronielaan 188, Breda;
164. Hr./mevr. F. van Ham, Baronielaan 190, Breda;
165. Hr. Ph. Weijling, Baronielaan 196, Breda;
166. Hr./mevr. D. Heijboer, Baronielaan 199, Breda;
167. Hr./mevr. C. Boerman, Baronielaan 199, Breda;
168. Hr. E. Eggers, Baronielaan 202, Breda;
169. Hr./mevr. A. Foesenek, Baronielaan 203, Breda;
170. Mevrouw C. v. Poppel-v. Hooijdonk, Baronielaan 215, Breda;
171. Mevr. M. Vos-v. Poppel, Baronielaan 215, Breda;
172. Hr./mevr. J. Taalman, Baronielaan 223, Breda;



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

173. Hr./mevr. A. de Breed, Baronielaan 227, Breda;
174. Hr./mevr. M. Ball, Baronielaan 229, Breda;
175. Hr./mevr. v.d. Muysenberg, Baronielaan 235, Breda;
176. Mevr. C. van 't Riet, Baronielaan 239, Breda;
177. Hr./mevr. F. Satijn, Baronielaan 241, Breda;
178. Mevr. I. Willems, Baronielaan 243, Breda;
179. Hr./mevr. Huiskens, Baronielaan 243, Breda;
180. Hr. W. Weerstra, Baronielaan 251a, Breda;
181. Mevr. D. Fitz Verploegh-van Gastel, Baronielaan 255, Breda;
182. Mevr. M. Fikken-Fitz Verploegh, Baronielaan 255a, Breda;
183. Hr./mevr. P. van der Mast, Baronielaan 259, Breda;
184. Mevr. N. Crama, Baronielaan 267, Breda;
185. Hr./mevr. B. Lambregts, Baronielaan 269, Breda;
186. Hr./mevr. A. Langevoord, Baronielaan 271, Breda;
187. Hr./mevr. T. Jansen, Baronielaan 273, Breda;
188. Mevr. Van Zundert, Baronielaan 281, Breda;
189. Bewoners van het pand Baronielaan 285, Breda;
190. Hr./mevr. M. Lachkar, Baronielaan 295a, Breda;
191. Mevr. I. Manneke, Baronielaan 306, Breda;
192. Hr./mevr. J. Martens, Baronielaan 310, Breda;
193. Hr./mevr. Kooistra, Baronielaan 312, Breda;
194. Fam. L. Bruystens-Vinks, Baronielaan 316/316a, Breda;
195. Hr. H. van den Broek, Baronielaan 322a, Breda;
196. Hr./mevr. R. Maessen, Baronielaan 328, Breda;
197. Mevr. Ch. Koster, Dillenburgstraat 31, Breda;
198. Hr./Mevr. P.V. Loeliger, Baronielaan 69, Breda;
199. C.W. Jolles, J.A.H.Q. van Dooren en (wijlen) R.J. Stoutjesdijk, p/a. Baronielaan 82, Breda;
200. Hr. C. Brocks, Homeopathie, Baronielaan 2, Breda;
201. Hr./mevr. K. v. Verseveld, Ploegstraat 54, Breda;
202. Hr./mevr. D. Gerrand, Ploegstraat 54, Breda;
203. Hr./mevr. R. Wijlaars, Ploegstraat 54, Breda;
204. Hr./mevr. Brouwers, Ploegstraat 56, Breda;
205. Hr./mevr. v.d. Schoot, Ploegstraat 58, Breda;
206. Hr./mevr. Tax, Ploegstraat 60, Breda;
207. Hr. en mevr. v. Bezooen, Ploegstraat 62, Breda;
208. Hr. en mevr. De Crom, Ploegstraat 64, Breda;
209. Fam. Eversdijk, Ploegstraat 66, Breda;
210. Hr. en mevr. v.d. Enden, Ploegstraat 70, Breda;
211. Hr. en mevr. Van Gils, Ploegstraat 72, Breda;
212. Hr./mevr. Bregman, Ploegstraat 74, Breda;
213. Fam. Engwall, Ploegstraat 74a, Breda;
214. Hr. en mevr. Linck, Ploegstraat 76, Breda;
215. Hr./mevr. v.d. Heyden, Ploegstraat 78, Breda;
216. Hr./mevr. M. Barbé, Ploegstraat 80, Breda;
217. Hr./mevr. A. Eversdijk, Ploegstraat 82, Breda;
218. Hr./mevr. Raas, Ploegstraat 82a, Breda;
219. Bewoners van het pand Ploegstraat 86, Breda;
220. Hr./mevr. M. van Gils, Ploegstraat 88, Breda;



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

- 221. Mevr. Eversdijk, Ploegstraat 88a, Breda;
- 222. Hr. en mevr. Pals, Ploegstraat 90, Breda;
- 223. Hr./mevr. J. v.d. Velden, Ploegstraat 91, Breda;
- 224. Hr./mevr. J. van Osselen, Ploegstraat 92, Breda;
- 225. Hr./mevr. H. Huberts, Ploegstraat 94, Breda;
- 226. Hr. en mevr. v. Bilsen, Ploegstraat 94a, Breda;
- 227. Mevr. S. Sok, Ploegstraat 96, Breda;
- 228. Hr./mevr. F. van Heerden, Ploegstraat 98, Breda;
- 229. Hr./mevr. Thommassen, Ploegstraat 102, Breda;
- 230. Hr./mevr. Spier, Ploegstraat 102, Breda;
- 231. Mevr. J. van Gils, Ploegstraat 104, Breda;
- 232. Hr. en mevr. A. Goossens, Ploegstraat 106, Breda;
- 233. Hr./mevr. Bruijns, Ploegstraat 115, Breda;
- 234. Fam. Bruijns, Ploegstraat 119, Breda;
- 235. Hr./mevr. Pelkmans, Ploegstraat 135, Breda;
- 236. Hr./mevr. Pijnenburg, Schrepelstraat 5, Breda;
- 237. Hr./mevr. W. Beeren, Schrepelstraat 13, Breda;
- 238. Hr./mevr. Ridder, Schrepelstraat 15, Breda;
- 239. Hr./mevr. Weerts, Schrepelstraat 19, Breda;
- 240. Hr./mevr. Boons, Schrepelstraat 21, Breda;
- 241. Fam. Burgers, Fatimastraat 8, Breda;
- 242. Hr./mevr. Van der Steen, Fatimastraat 10, Breda;
- 243. Hr./mevr. J. Rijnders, Fatimastraat 12, Breda;
- 244. Hr./mevr. Kerkhofs, Fatimastraat 14, Breda;
- 245. Hr. en mevr. Donckers, Fatimastraat 15, Breda;
- 246. Hr. en mevr. Schoonen, Fatimastraat 16, Breda;
- 247. Hr./mevr. Dam, Fatimastraat 18, Breda;
- 248. Hr./mevr. v. Steen, Fatimastraat 20, Breda;
- 249. Hr./mevr. P. Mol, Fatimastraat 20, Breda;
- 250. Hr./mevr. Den Ridder, Fatimastraat 22, Breda;
- 251. Hr./mevr. A. Morenc, Fatimastraat 24, Breda;
- 252. Fam. v. Oosterhout, Fatimastraat 26, Breda;
- 253. Hr./Mevr. K. Croyart, Fatimastraat 30, Breda;
- 254. Fam. Veenhuizen, Fatimastraat 32, Breda;
- 255. Hr. en mevr. Maassen, Fatimastraat 34, Breda;
- 256. Hr./mevr. v. Unen, Fatimastraat 36, Breda;
- 257. Hr./mevr. P. Franken, Fatimastraat 36, Breda;
- 258. Hr./mevr. P. Ackermans, Fatimastraat 38, Breda;
- 259. Hr./mevr. Th. Meeren, Fatimastraat 38, Breda;
- 260. Hr./mevr. M. Jansen, Fatimastraat 38, Breda;
- 261. Hr./mevr. J. Frijters, Fatimastraat 40, Breda;
- 262. Fam. Verhoeven, Fatimastraat 42, Breda;
- 263. Hr./mevr. K. Fleischacker, Fatimastraat 44, Breda;
- 264. Hr./mevr. J. Ceezee, Fatimastraat 44, Breda;
- 265. Hr./mevr. v.d. Luytgaarden, Fatimastraat 46, Breda;
- 266. Fam. v.d. Broek, Fatimastraat 48, Breda;
- 267. Hr. P. Fijneman, Fatimastraat 48, Breda;
- 268. Hr./mevr. M. Pelkmans, Fatimastraat 50, Breda;
- 269. Hr./mevr. R. de Beer, Fatimastraat 50, Breda;



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

270. Hr./mevr. v.d. Westerlaken, Fatimastraat 52, Breda;
271. Fam. Kuijlaars, Fatimastraat 54, Breda;
272. Fam. Penso, Fatimastraat 56, Breda;
273. Mevr. J. van Summeren, Fatimastraat 56, Breda;
274. Hr./mevr. Volder, Fatimastraat 58, Breda;
275. Hr./mevr. R. Debats, Fatimastraat 60, Breda;
276. Hr./mevr. Veldhuis, Fatimastraat 62, Breda;
277. Hr./mevr. De Kort, Fatimastraat 62, Breda;
278. Hr./mevr. v. Osch, Fatimastraat 64, Breda;
279. Hr./mevr. Huijsmans, Fatimastraat 66, Breda;
280. Hr./mevr. v. Galen, Fatimastraat 68, Breda;
281. Hr./mevr. M. Zarr, Fatimastraat 70, Breda;
282. Hr./mevr. A. van Iersel, Fatimastraat 108, Breda;
283. Hr./mevr. W. Kruithof, Fatimastraat 108a, Breda;
284. Hr./mevr. Drs. P. Minnema, Bavelse laan 320, Breda;
285. Mevr. Drs. M. Hammen-Poldermans, Bavelse laan 314, Breda;
286. Hr. Dr. A. van Dongen, Bavelse laan 304, Breda;
287. Mevr. F. Visser-Groenier, Bavelse laan 380, Breda;
288. Ver.v.Eigenaars Belvedere Nw. Wolfslaan, Bavelse laan 420, Breda;
289. Hr./mevr. E. Emmen, Groene Woud 21, Breda;
290. Hr./mevr. J. van Poppel, Groene Woud 52, Breda;
291. Hr./mevr. A. Castenmiller, Groene Woud 54, Breda;
292. Hr./mevr. W. v.d. Emt, Groene Woud 56, Breda;
293. Hr./mevr. J. van Oosten, Groene Woud 56, Breda;
294. Hr./mevr. Rauch, Groene Woud 56, Breda;
295. Hr./mevr. E. van Gool, Groene Woud 60, Breda;
296. Hr./mevr. J. van Campen, Groene Woud 62, Breda;
297. Hr./mevr. M. van Oers, Groene Woud 86, Breda;
298. Hr./mevr. v. Oosterhout, Groene Woud 88, Breda;
299. Hr./mevr. v. Dongen, Groene Woud 92, Breda;
300. Bewoners van het pand Groene Woud 96, Breda;
301. Bewoners van het pand Groene Woud 100, Breda;
302. Hr./mevr. J. Krijnen, Groene Woud 104, Breda;
303. Hr. en mevr. De Reijer, Delbergen 24, Breda;
304. Hr. en mevr. De Greeve, Delbergen 28, Breda;
305. Hr./mevr. P. Graauwmans, Delbergen 30, Breda;
306. Hr./mevr. C. Teurlings, Delbergen 30, Breda;
307. Brouwer & Cantrijn ProjectOntwikkeling B.V., Academiesingel 25, Breda;
308. Hr.-mevr. A. Feskens, Valkenierslaan 155, Breda,
309. Hr./mevr. W. Huijbregts, Valkenierslaan 201, Breda;
310. Evangelie Gemeente De Deur - Breda, t.a.v. Pastor M. Klok, Min. Nelissenstraat 37, Breda;
311. Tapijt-Tegel Centrale, t.a.v. H. en E. Nooren, Min. Nelissenstraat 37, Breda;
312. Ver. van Eigenaren Gr.Engelbertl./Okeghemlaan, Gr. Engelbertlaan 15c, Breda;
313. Ver. van Eigenaren Okeghemlaan 17/39c, p/a.J. Heystek, Okeghemlaan 27 b, Breda;
314. Hr./mevr. Mr. J. Hertoghs, Ginnekenweg 98, Breda;
315. Holding v. Riel B.V., t.a.v. mevr. A. van Riel, Charles Petitweg 1, Breda;



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

- 316. Cacatex Beheer B.V., Bogaardslaan 1, Apeldoorn;
- 317. Rassers, Jacobs & Spiegel Advocaten, Postbus 3404, Breda;
- 318. A.A.P.M. Snoek, Ginnekenweg 275, Breda;
- 319. R.J. Stoutjesdijk, Baronielaan 106, Breda;
- 320. Nauta Dutilh, t.a.v. Dhr. Cartigny, Postbus 1110, Rotterdam;
- 321. Fam. A. Jongenelen-Verdaasdonk, J. Nieuwenhuyzenstraat 1, Breda;
- 322. Hr./mevr. Ir. P. Kamma, Dillenburgstraat 51, Breda;
- 323. Hr./mevr. H. van Oorschot, Dillenburgstraat 53, Breda;
- 324. Hr./mevr. Drs. R. Hermans, Dillenburgstraat 47, Breda;
- 325. Mevr. P. Wirken-Verdaasdonk, Dillenburgstraat 28, Breda;
- 326. Mevr. M. Slabbers, Dillenburgstraat 30, Breda;
- 327. Bewonersgroep Dillenburgstr./Viandenlaan, p.a. Dillenburgstraat 30, Breda;
- 328. Hr. W. Struijlaart, Dillenburgstraat 49, Breda;
- 329. Buurtbewoners Viandenlaan, p.a. E. Backx, Viandenlaan 17, Breda;
- 330. Hr. J. Speelman, Ginnekenweg 147, Breda;
- 331. Hr./mevr. G. van den Berg, Ginnekenweg 142, Breda;
- 332. Asselbergs & Klinkhamer Advocaten, t.a.v. Mr. B. Baan, Postbus 301, Etten-Leur;
- 333. Hr./mevr. P. Bouwens, Tennisstraat 42, Breda;
- 334. Hr./mevr. A. van der Meer, Tennisstraat 42, Breda;
- 335. Stichting Rechtsbijstand, t.a.v. Mevr. Mr. A. Josten, Postbus 10100, Tilburg;
- 336. Winkeliersvereniging Ginneken, Stichting Bruisend Ginneken, Verenigde Horeca Ginneken, p/a Hr. P. Verberk, Ginnekenweg 326, Breda;
- 337. Hr.C. van Riel, De Burcht 35, Breda;
- 338. Mevr. M. Trompenaars en hr. H. Gijsen, Schrepelstraat 23, Breda;
- 339. Blom Architectuur en Stedenbouw, Hogestraat 26, Rijsbergen;
- 340. Stichting Behoud Markvallei, p/a Ulvenhoutselaan 67, Breda;
- 341. Lambré Producties, Raadhuisstraat 20, Breda;
- 342. Hr. W.B.M. Jacobs, Kerkhofweg 125, Breda;
- 343. Dierenkliniek Breda, t.a.v. Drs. H. de Weerd, Cartier v. Disselstr. 1a, Breda;
- 344. Hr./mevr. J. Verhaeren, Baronielaan 305, Breda;
- 345. Hr./mevr. E. van Aaken, Baronielaan 305, Breda;
- 346. Van Tooren Beheer B.V., Haven 20, Breda;
- 347. Made Ingenieursburo & Vertaalburo, Baronielaan 152, Breda;
- 348. Hr./mevr. C. Takx, Raadhuisstraat 22, Breda;
- 349. L.C. Ruys en F.J.C. Ruys, Julianalaan 42, Ulvenhout;
- 350. Beleggingsmaatschappij Tuinzigt b.v., t.a.v. A.H.J. Albers, Rouge, 47370 Tournon d'Angenais, Frankrijk;
- 351. Hr./mevr. Mr. P. Sliepenbeek, Burg. Serrarislaan 30, Breda;
- 352. Foto Fundi Breda, t.a.v. B. van Doormaal, Poolseweg 172, Breda;
- 353. Hr./mevr. J. van Loon, Zandbergweg 238a, Breda;
- 354. Kessels, Hanssen 't Sas Advocaten, Postbus 2090, Breda;
- 355. Hr./mevr. Reijn, Ginnekenweg 86, Breda;
- 356. Hr./mevr. H. Kruls, Ginnekenweg 105, Breda;
- 357. Hr./mevr. J. Peek, Ginnekenweg 84, Breda.

Zienswijze nr. 313 is buiten de daarvoor gestelde termijn ingekomen. Reclamant had



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

reeds op 17 maart 1998 de bezwaren schriftelijk kenbaar gemaakt en door een misverstand is dit bezwaar niet binnen de officiële tervisieleggingstermijn opnieuw ingediend. Aangezien reclamant geen nadere motivering van dit misverstand geeft, dient de zienswijze formeel niet-ontvankelijk verklaard te worden. Echter, vanwege de bekendheid met de bezwaren en het feit dat meerdere zienswijzen tegen het betreffende onderdeel zijn ingediend, zal ambtshalve deze zienswijze meegenomen worden bij de beoordeling van de bezwaren.

Zienswijze nr. 318 is voorzover deze betrekking heeft op de "andere functies" van de panden Ginnekenweg 273, 275 en 277 buiten de daarvoor gestelde termijn ingekomen zonder dat een verschoonbare reden wordt aangegeven. De zienswijze zal derhalve als niet-ontvankelijk beschouwd worden.

Zienswijze 353 is buiten de daarvoor gestelde termijn ingekomen. De in de zienswijze aangegeven omstandigheden hiervoor geven ons voldoende aanleiding dit als een verschoonbare reden aan te merken. De zienswijze zal derhalve als tijdig ingekomen beschouwd en als zodanig behandeld worden.

De zienswijzen nr. 354, 355, 356 en 357 zijn alle buiten de daarvoor gestelde termijn ingekomen, zonder dat een verschoonbare reden hiervoor wordt aangegeven. Deze zienswijzen zullen derhalve als niet-ontvankelijk beschouwd worden.

De overige zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en zijn alle ontvankelijk.

De ingediende zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

Bezwaarmakers 1 t/m 10.

Samenvatting

Reclamanten hebben alle een zienswijze ingediend tegen de voorgestelde bouwmogelijkheid van 1 vrijstaande woning aan de Valentijnlaan nr. 24, reden waarom wij deze zienswijzen als één geheel zullen behandelen.

Reclamanten voeren aan dat de fraaie stadsrand een vloeiende overgang vormt van het stedelijk naar het landelijk gebied door de aanwezigheid van ruime percelen met een losse open bebouwing. Uit het beleid, zoals verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan, blijkt ook dat het behoud van de fraaie stadsrand en de ruimtelijke kwaliteit uitgangspunt is. In het vigerende bestemmingsplan "Mariaveld-Wolfslaar 1977" was opgenomen dat bebouwing slechts kan plaatsvinden op percelen van 1000 m² of groter. Dit beleid wordt nu doorkruist door het opnemen van de bouwmogelijkheid op een perceel dat circa 950 m². groot met een frontbreedte van circa 18 m. is waardoor er een onaanvaardbare verdichting ontstaat, terwijl ook de toegestane goothoogte van 6 m. verschillende reclamanten zorgen baart gezien de aanpalende bebouwing, welke lager is dan de voorgestelde hoogte.

Reclamanten voeren aan dat de onderhavige locatie niet is genoemd op de inspraakavonden welke zijn gehouden in juni en juli 1997 bij de presentatie van het



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

voorontwerp-bestemmingsplan en dat nu plotsklaps deze mogelijkheid alsnog wordt opgenomen.

Voorts vrezen reclamanten dat, indien ook andere eigenaren alsnog bebouwing willen op hun percelen, de openheid geheel wordt aangetast en er van de fraaie stadsrand niets meer openblijft.

Tenslotte voeren enkele reclamanten aan dat de voorgestelde bebouwing een inbreuk geeft op de privacy vanwege bijvoorbeeld inkijk in de woning.

Motivering

De ontwikkelingslocatie is opgenomen naar aanleiding van een daartoe ingekomen verzoek voor kavelsplitsing op grond van het vigerende bestemmingsplan "Mariaveld-Wolfslaar 1977". Kavelsplitsing is mogelijk indien de oppervlakte van het bouwperceel tenminste 1000 m² en de breedte tenminste 25 meter is. Van beide voorschriften is vrijstelling mogelijk op grond van de artikelen 3.I. lid 4 sub a en artikel 27, lid 1 sub b van het betreffende bestemmingsplan.

Op 14 april 1998 heeft het college van burgemeester en wethouders aan de aanvrager vrijstelling verleend op grond van deze genoemde artikelen. Een bouwaanvraag is (nog) niet ingediend en vanwege het besluit van 14 april 1998 is de genoemde locatie opgenomen als ontwikkelingslocatie 23.

De ontwikkelingslocatie is niet eerder gepresenteerd vanwege het feit dat de inspraakavonden reeds in juni en juli 1997 hebben plaatsgevonden en het verzoek om vrijstelling op grond van het vigerende bestemmingsplan in maart 1998 is ingekomen. In het kader van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan moet het particuliere belang van de aanvrager van het verzoek om vrijstelling afgewogen worden tegen de belangen van de omwonenden welke zijn kenbaar gemaakt middels het indienen van de zienswijzen en het algemeen belang van een goede ruimtelijke ordening.

Bij het vaststellen en heroverwegen van het beleid in het bestemmingsplan Breda-Zuid is verdichting van de stadsrand, als afronding van het stedelijk gebied en overgang naar het landelijk gebied, geen uitgangspunt geweest. De grote kavels en ruime opzet vormen in stedenbouwkundig oogpunt een zeer fraaie afronding van deze stadsrand. De verdichting van perceel Valentijnlaan 24 vormt, vanuit de stedenbouwkundige en architectonische opzet een verstoring van deze stadsrand, terwijl dit bovendien leidt tot rechtsongelijkheid nu omwonenden procedureel gezien geen beroep meer kunnen doen op een dergelijke kavelsplitsing.

Bebouwing op het gewenste deel van het perceel geeft een minimale afstand tot de perceelsgrenzen en zal op een kleine afstand van de bestaande gebouwen komen te liggen. Voorts zal bebouwing niet bijdragen tot een versterking van de aanwezige landschappelijke kwaliteit.

Anderzijds geeft het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid tot kavelsplitsing en bebouwing en de aanvrager heeft op een juiste wijze hierop en op de mogelijkheid van het verlenen van vrijstelling een beroep gedaan.

Gezien de inhoud van de bezwaren en het feit dat ook het bestemmingsplan vanuit een goede ruimtelijke en planologische invalshoek niet als uitgangspunt heeft verdichting van deze stadsrand, vinden wij in het kader van deze heroverweging dat het algemeen belang van de bezwaarmakers en daarmee het behoud van de fraaie



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

stadsrand moet prevaleren boven het particulier belang van de aanvrager.

Gezien de bovengenoemde overwegingen achten wij de zienswijzen derhalve gegrond en zullen de plankaart en voorschriften dienovereenkomstig aanpassen.

11. Hr. Brevet

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaar tegen zowel de ontwikkelingslocatie 23 (Valentijnlaan) als de ontwikkelingslocatie 15 (Valentijnlaan/hoek Bavelse laan). De Valentijnlaan vormt een fraaie overgang en afronding van het stedelijk naar het landelijk gebied en heeft een eigen ruimtelijke identiteit. De toelichting van het bestemmingsplan geeft de uitgangspunten aan voor dit gebied, waarbij o.a. wordt vermeld dat een verdere uitbreiding van woningbouw in de stadsrand in ieder geval niet gewenst is. Dit uitgangspunt wordt geweld aangedaan door het opnemen van de bouw mogelijkheden aan de Valentijnlaan 24 waarbij een onaanvaardbare verdichting ontstaat; op de hoek van de Valentijnlaan/ Bavelse laan wordt de fraaie overgang naar het landelijk gebied geweld aangedaan door bebouwing ter plekke van de bestaande schuur toe te staan. Tevens heeft reclamant bezwaar tegen de voorgestelde goothoogte van maximaal 6 meter ter plekke van ontwikkelingslocatie 15.

Motivering

De locatie Valentijnlaan 24 is reeds bij reclamanten 1 t/m 10 aan de orde geweest en voor de beoordeling verwijzen wij dan ook naar hetgeen daar is geschreven.

De bebouwing van de locatie Valentijnlaan/hoek Bavelse laan is gesitueerd op de plaats waar nu de oude schuur staat. De beoogde bebouwing vervangt de bestaande bebouwing en vormt derhalve geen verdere aantasting van de openheid van het gebied en de afronding van de stadsrand. Bebouwing sluit voorts aan bij het stedenbouwkundig patroon van de Valentijnlaan.

Wel vinden wij, met reclamanten, dat de openheid en het landelijk karakter van de omgeving zoveel mogelijk behouden dient te worden. Vanuit dit gezichtspunt zal de bouw grens enigszins naar achteren verschoven worden en gelegd worden op circa 10 meter vanuit de perceelgrens en zal de goothoogte teruggebracht worden tot maximaal 3,5 meter.

Voorts zal bij de inrichting van het voorterrein zoveel mogelijk aansluiting gezocht moeten worden bij de groene inrichting van het gebied, waarbij de bestaande groenstrook vanaf de Brigidastraat uitgangspunt kan vormen.

Gezien de bovenstaande overwegingen achten wij de bezwaren ten aanzien van de ontwikkelingslocatie 23 gegrond en ten aanzien van de ontwikkelingslocatie 15 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

12/13. W.J. v.d. Biggelaar en J.F.M. van Dijck

Samenvatting

Reclamanten hebben bezwaar tegen de voorgestelde woningbouw aan de Valentijnlaan, hoek Bavelse laan ter plaatse van de aanwezige schuur op het boerderijcomplex. Deze bebouwing strijdt met de uitgangspunten van het bestemmingsplan waarin is



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

opgenomen dat deze stadsrand de overgang vormt naar het landelijk gebied en strijdt voorts met de stelling dat verdere bebouwing in de stadsrand niet gewenst is. Tevens hebben reclamanten bezwaar tegen de voorgestelde bouwhoogte, welke juist niet in overeenstemming met de omgeving zou zijn.

Motivering

Dit bezwaar is ook reeds verwoord door reclamant nr. 11 en voor de motivering ten aanzien van ontwikkelingslocatie 15 verwijzen wij dan ook naar hetgeen daar is geschreven.

Gezien de bovengenoemde overwegingen achten wij de zienswijze derhalve gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Bezwaarmakers 14 t/m 63.

Reclamanten hebben alle een identieke zienswijze ingediend, reden waarom wij deze zienswijze als een geheel zullen behandelen.

Samenvatting

Reclamanten hebben bezwaar tegen de invulling van het zgn. Verlegh-terrein waarbij de bezwaren zich richten op:

1. type bebouwing, welke niet meer volume-gedefinieerd is;
2. bouwhoogte: een bouwhoogte van 6 meter en niet een goothoogte van maximaal 6 meter zou passend zijn in de kwaliteit van de omgeving;
3. Het aantal woningen vinden reclamanten te hoog, terwijl is toegezegd dat de concentratie van woningen zou aansluiten bij de omgeving;
4. De langzaamverkeersontsluiting is te onduidelijk en geeft onzekerheid over eventuele overlast;
5. De achterperceelgrens komt niet overeen met de bestaande situatie en biedt voor de omwonenden geen garantie;
6. Reclamanten vragen zich tenslotte af of er voldoende rekening is gehouden met de parkeerbehoefte voor de aangrenzende functies en de bewoners van de Ginnekenweg.

Motivering

1/2/3. In een bestemmingsplan wordt in zijn algemeenheid niet exact de vorm en het bouwvolume van te realiseren woningen voorgeschreven, wel wordt het type en maximaal aantal te realiseren woningen (in onderhavige situatie "eengezinswoningen") vastgelegd, naast bijv. hoogtebeperkingen.

Gezien de voorkeur dat voor deze locatie kleinere woningen, overeenkomstig een uitdrukkelijke wens van de omwonenden, gerealiseerd zullen worden, is het aantal woningen is gesteld op maximaal 25.

Het karakter van de omgeving wordt in deze wijk niet specifiek bepaald door de afmeting van de woningen op zichzelf, derhalve zijn ook vanuit dit gezichtspunt geen redenen aanwezig om de woningen aan een bepaald volume te binden. Wel is het van belang de maximale bebouwingsmogelijkheden te regelen middels het opnemen van een maximale bouwhoogte (en niet goothoogte zoals reclamanten aanvoeren) en een maximaal bebouwingspercentage van het terrein. Deze is gesteld op 50% met een vrijstellingsmogelijkheid tot 60%, zoals overal is toegestaan en derhalve overeenkomt met de bebouwingsdichtheid in de omgeving.



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

4. Het terrein moet, behalve voor gemotoriseerd vervoer via de Ginnekenweg, ook voor voetgangers ontsloten worden om de toegankelijkheid van en naar het gebied te waarborgen. Gezien de maximale hoeveelheid woningen achten wij een eventuele voetgangersoverlast ondergeschikt ten opzichte van het voordeel van de toegankelijkheid en openheid van de locatie.

Voor de voetgangersontsluiting (alsmede voor een nooduitgang voor calamiteiten) wordt gedacht aan de westzijde van de ontwikkelingslocatie naar de aangrenzende buurt.

De inrichting van het gehele gebied en derhalve ook de ontsluiting zal door de ontwikkelaar binnen de randvoorwaarden van de gemeente ontworpen worden en dit zal bij de omwonenden t.z.t. gepresenteerd worden.

5. Op een deel van het terrein bevindt zich momenteel een gebouw met een stenen muur van circa 4 meter. Hoewel als randvoorwaarde is opgenomen dat een stenen erfafscheiding van 2,5 meter gerealiseerd dient te worden vanuit een oogpunt van privacy, blijft de mogelijkheid bestaan dat de bestaande muur gehandhaafd blijft. In overleg tussen de ontwikkelaar en de omwonenden kan dit besproken worden.

6. In de voorschriften is als harde randvoorwaarde opgenomen dat voor aangrenzende functies de bestaande parkeergelegenheid behouden dient te blijven en is derhalve naar onze mening op deze wijze voldoende veiliggesteld.

Gezien de bovengenoemde overwegingen achten wij de zienswijze gegrond ten aanzien van de langzaamverkeersontsluiting aan de Serrarislaan en voor het overige ongegrond.

64. Welling Wiercx.

Samenvatting

Reclamanten hebben bezwaren tegen de voorgeschreven randvoorwaarden van de ontwikkelingslocatie 20 (terrein Verlegh), met name tegen de voorgestelde hoogte op het voorterrein aan de Ginnekenweg. Zij stellen voor daar ter plekke hogere bebouwing toe te laten, overeenkomend met bestaande bebouwing in de omgeving.

Motivering

Vanuit stedenbouwkundige overwegingen en na overleg met de buurt is in het verleden uitdrukkelijk gekozen voor een bouwhoogte van maximaal 3 meter voor het betreffende gedeelte van de ontwikkelingslocatie. Het karakter van deze zogenaamde tuinzone (dit gedeelte grenst voornamelijk aan de bestaande tuinen) en de bescherming van de privacy van de naastliggende woningen zijn bepalend geweest voor de gekozen bouwhoogte. De aangegeven motieven van reclamant zijn voor ons onvoldoende doorslaggevend om een grotere bouwhoogte mogelijk te maken.

Gezien bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze derhalve ongegrond.

65 t/m 196. Bewoners Baronielaan
197. Mevr. Ch. Koster



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

Reclamanten hebben alle een identieke zienswijze ingediend, reden waarom wij deze zienswijze als één geheel zullen behandelen.

Samenvatting

Reclamanten maken bezwaar tegen het plotseling opnemen van een snelle procedure om de Heilig Hartkerk te bestemmen als woongebied en voorts verzoeken zij de Heilig Hartkerk als beeldbepalend element in haar volle glorie te behouden.

Motivering

In het voorontwerp-bestemmingsplan Breda-Zuid, zoals dat gepresenteerd is op de inspraakavonden van 25 juni en 2 en 9 juli 1997 was reeds bij de bestemming "Bijzondere Doeleinden BD" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de locatie van de Heilig Hartkerk. Conform deze bevoegdheid kon de bestemming "Bijzondere Doeleinden BD" gewijzigd worden in de bestemming "Bijzondere Doeleinden BD (I)", hetgeen betekent dat de functie "wonen" toelaatbaar is.

In het ontwerp-bestemmingsplan Breda-Zuid zoals dat met ingang van 22 juni 1998 ter visie is gelegd is de wijzigingsbevoegdheid gehandhaafd echter nu naar de bestemming "wonen", waarmee hetzelfde wordt nagestreefd. De randvoorwaarden zijn ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan, ten aanzien van de toegestane hoogte (maximaal 19 meter over een breedte van 50% van de te realiseren bebouwing aan de Baronielaan) enigszins aangepast.

Het bestemmingsplan is voor de locatie Heilig Hartkerk gericht op het hergebruik van de kerk (vallend binnen de bestemming "Bijzondere Doeleinden BD") alsmede op de vervanging door woningbouw.

In de afgelopen 15 jaar zijn reeds vele pogingen en ideeën voor het behoud van de Heilig Hartkerk mislukt en derhalve is het gewenst de mogelijkheid van vervangende (woon)bebouwing in het bestemmingsplan op te nemen.

Ten behoeve van een zorgvuldige afweging van zowel de noodzaak van eventuele vervanging van de kerk door woningbouw als de vorm van de vervangende nieuwbouw is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Gezien de bovenstaande overwegingen achten wij deze zienswijze derhalve ongegrond.

198. P.V. Loeliger

Samenvatting

1. Reclamant heeft bezwaar tegen de locatie Heilig Hartkerk en heeft het standaardbezwaarschrift ondertekent.

2. Reclamant maakt voorts bezwaar tegen het feit dat voor zijn pand, Baronielaan 69, geen afwijkende functie naar kantoren voor de verdieping is opgenomen. Naar aanleiding van een inspraakreactie is voor het gehele pand de afwijkende functie naar voren gebracht, doch slechts de begane grond is als afwijkende functie alsnog meegenomen.

3. Reclamant maakt voorts bezwaar tegen het opnemen van een bouwvlak voor de locatie Trianon aan de Baronielaan 228 in tegenstelling tot het voorontwerp-bestemmingsplan waarin de villa met bijbehorende tuin opgenomen was als park met landhuis en



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

karacteristieke groene ruimte, hetgeen recht doet aan het bijzondere karakter van deze plek. De opgenomen bouwmogelijkheid betreft de gehele villa en een groot gedeelte van de tuin en heeft tevens de bestemming "Bijzondere Doeleinden BD" gekregen, waardoor de tuin nu geen karakteristieke ruimte meer is. Deze nieuwe ontwikkeling vormt een onacceptabele aantasting van het groen en de villa en geeft tevens een extra gebruiks- en parkeerdruk. Bovendien strijdt dit met het uitgangspunt van beleid ten aanzien van "bevriezing" van niet-woonfuncties.

4. Tenslotte maakt reclamant bezwaar tegen ontwikkelingslocatie 1 (Primarkt/Leistraat) en dan met name tegen de voorgestelde bebouwing aan de Baronielaan 107 en 107A. In de toelichting wordt uitgegaan van het behoud van het pand aan de Baronielaan terwijl in de voorschriften dit niet uitdrukkelijk tot uiting komt.

Motivering

1. Reeds bij reclamanten 65 t/m 197 is de locatie Heilig Hartkerk aan de orde geweest en wij verwijzen dan ook naar hetgeen daar is geschreven.

2. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is bevriezing van verdere verzakelijking en handhaven en bevorderen van de Baronielaan als woonstraat. Derhalve is voor de Baronielaan opgenomen de bestemming "Woongebied W" en slechts "andere functies" indien deze ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 22 juni 1998 ook daadwerkelijk uitgeoefend werden. Uit onderzoek is gebleken dat op de verdieping van het pand geen "andere functie" uitgeoefend werd, reden waarom derhalve slechts voor de begane grond, gezien de nog bestaande bebouwing en inrichting, de "andere functie, kantoor" wordt opgenomen.

3. Trianon

Binnen het vigerende bestemmingsplan "Boeimeer Zuid-Oost 1964" zijn voor de onderhavige locatie met de bestemming "bijzondere gebouwen" bebouwingsmogelijkheden opgenomen met een bebouwingspercentage van 25%. Naar aanleiding van een ingekomen verzoek voor uitbreiding op de huidige locatie is dit vigerende recht opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan met de van toepassing zijnde bestemming "Bijzondere doeleinden BD".

De algemene regelgeving van de nieuwe bestemming "Bijzondere doeleinden BD" biedt de mogelijkheid van o.a. een bebouwingspercentage van 50% en na vrijstelling 70% (van het bouwperceel). Onbedoeld zou daarom een uitbreidingsmogelijkheid voor deze locatie gegeven worden welke niet overeenkomt met de vigerende mogelijkheid. Conform de thans vigerende maximale bebouwingsmogelijkheden zal derhalve naar aanleiding van het ingediende bezwaar in het bestemmingsplan Breda-Zuid het bebouwingspercentage van maximaal 25% alsnog opgenomen worden.

Reclamant vreest voor een onaanvaardbare aantasting van de privacy en de rust in het gebied vanwege de mogelijke ligging van de nieuwe bebouwing dicht nabij de bestaande appartementen op slechts circa 10 meter afstand. Vanwege deze bezwaren en ter behoud van de bestaande bomenrij, welke dient als afscherming tussen de appartementen en



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

huize Trianon zal het bouwvlak aan de zijde van de flats opgeschoven worden tot een afstand van circa 15 meter. Door deze verlegging wordt de afstand tussen de appartementen en de nieuwe bebouwing vergroot hetgeen de privacy ten goede komt.

Daarnaast zal, conform de wens van reclamanten, de mogelijkheid van woningbouw opgenomen worden middels een wijzigingsbevoegdheid. Uitgangspunt zal zijn dat Huize Trianon behouden blijft en dat het bebouwingspercentage en de bouwhoogte zoals deze nu is opgenomen binnen de bestemming "Bijzondere Doeleinden BD" gerespecteerd zullen worden.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is handhaving van het karakteristieke beeld van huize Trianon en het park, reden waarom tevens het bouwvlak aan de zijde van de Baronielaan enigszins verkleind zal worden. Het park aan deze zijde zal als park herkenbaar blijven en huize Trianon blijft vanaf de Baronielaan als karakteristiek beeld gehandhaafd.

Binnen de bestemming "Bijzondere doeleinden BD" is in het kader van actualisering en globalisering van bestemmingsplannen de functie onderwijsdoeleinden toegelaten, zoals deze ook elders in de stad geldt.

Het onderbrengen van logiesmogelijkheden is binnen deze functie niet gebruikelijk en geeft een invulling die niet als strikt noodzakelijk wordt gezien voor een goed functioneren van het complex. Gezien de bezwaren van reclamant tegen de specifieke mogelijkheden voor huize Trianon wordt afgezien van de mogelijkheid logies ter plekke te realiseren.

Ter handhaving van het uitgangspunt dat het karakter van het park en het aanzicht van de villa zoveel als mogelijk beschermd dienen te worden, zal in de beschrijving in hoofdlijnen opgenomen worden dat de parkeergelegenheid én de bebouwing zodanig gesitueerd dienen te worden dat de nieuwe situatie recht doet aan het genoemde uitgangspunt.

4. Primarkt aan de Leistraat.

In een bestemmingsplan worden randvoorwaarden aangegeven waaraan nieuwe ontwikkelingen en bouwmogelijkheden moeten voldoen, deze worden over het algemeen afgestemd op de omgeving qua hoogte, bebouwingspercentages e.d. Een bestemmingsplan regelt in zijn algemeenheid niet de sloop en vervanging in dezelfde staat van woningen en overige gebouwen en kan derhalve niet voorschrijven dat een gebouw uiterlijk in dezelfde staat moet blijven dan wel herbouwd worden. De uiterlijke vorm van een nieuw te realiseren gebouw is een zaak van welstandstoezicht. Hoewel de toelichting van het bestemmingsplan inderdaad aangeeft dat uitgegaan wordt van het behoud van het pand aan de Baronielaan kan dit niet dwingend in de voorschriften opgelegd worden.

Gezien bovengenoemde overwegingen achten wij in reclamants zienswijze de onderdelen 1, 2 en 4 derhalve ongegrond en onderdeel 3 gedeeltelijk ongegrond ten aanzien van het laten vervallen van het bouwvlak en gegrond ten aanzien van de toegestane bouwmogelijkheden.

199. C.W. Jolles, J.A.H.Q. van Dooren en (wijlen) R.J. Stoutjesdijk



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

Samenvatting

Reclamanten hebben bezwaar tegen de bestemming van de Heilig Hartkerk. Zij zijn verheugd over het uitgangspunt van behoud van de kerk en zien derhalve geen redenen tot wijziging van de bestemming "Heerenhuizen" of "kerkgebouw" in "Bijzondere Doeleinden BD" zoals dit is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Handhaving van de bestaande bestemming kan eventueel gecombineerd worden met parkeermogelijkheden in 1 of 2 lagen ten behoeve van de Baronielaan. De gegeven ruimere bestemming en de mogelijkheid van een groot bouwvolume is ongewenst en niet in het belang van de woonfunctie met de mogelijkheid van verkeersaantrekkende werking. Indien het behoud van de kerk niet haalbaar is, stellen reclamanten voor minder bebouwing toe te laten en de goothoogte en eventuele kap en de overige zaken zoals de bouwdiepte gelijk te stellen aan de belendende percelen. Voor het achterterrein kan gedacht worden aan enkele bungalows. Ten aanzien van reclamant de heer Jolles wordt opgemerkt dat hijzelf alsmede mevrouw Jolles tevens het standaardbezwaarschrift voor de locatie Heilig Hartkerk hebben ondertekend.

Motivering

Reeds bij de reclamanten 65 t/m 198 is de locatie Heilig Hartkerk aan de orde geweest en wij verwijzen naar hetgeen daar is weergegeven. Indien het behoud van de kerk niet mogelijk blijkt te zijn en binnen de bestemming "Bijzondere Doeleinden BD" een gebouw wordt opgericht, moet dit voldoen aan de in de voorschriften opgenomen bouwvoorschriften. Hierin is vastgelegd een bebouwingspercentage van 50% met vrijstelling tot 70%, het bouwen dient plaats te vinden in danwel achter de aangegeven bouwgrens en de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter (conform de aanduiding op de plankaart). Dit impliceert dat binnen de "Bijzondere Doeleinden BD"-bestemming geen bebouwing groter dan de bestaande Heilig Hartkerk gerealiseerd kan worden. Het opnemen van parkeergelegenheid op het eigen terrein is een goede zaak en bij eventuele nieuwe ontwikkelingen kan hier uitdrukkelijk naar gestreefd worden; parkeervoorzieningen zijn reeds als mogelijkheid opgenomen in de omschrijving van de "Bijzondere Doeleinden BD". Parkeermogelijkheden in een bovengronds gebouw achten wij uit planologisch oogpunt in relatie tot de omgeving echter niet wenselijk.

In het geval dat op het perceel woondoeleinden gerealiseerd zullen gaan worden, is het verder beperken van de bouwhoogte, zoals reclamanten voorstellen, niet te verdedigen aangezien de toelaatbare hoogte reeds veel lager is dan de huidige hoogte van de kerk.

De voorzijde van de locatie is reeds afgestemd op de belendende percelen van de Baronielaan, waarbij een accent in de vorm van een hoger element, in navolging van kerk als huidig accent in de Baronielaan, vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst is. Dit accent, waarvoor de randvoorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, is kleiner dan de huidige kerk.

De achterzijde, waar als randvoorwaarde is opgenomen een bouwhoogte van maximaal 10 meter, sluit aan bij de bestaande scholen langs het Van Almondepad en is overeenkomstig de toelaatbare hoogte voor het gehele aan de noordzijde gelegen terrein met de "Bijzondere Doeleinden BD"-bestemming.

Gezien de bovengenoemde overwegingen achten wij de ingediende zienswijze ongegrond.



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

200. C. Brocks, Homeopatie

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaar tegen de locatie van de Heilig Hartkerk en heeft daartoe het standaardbezwaarschrift ondertekend.

Voorts heeft reclamant geconstateerd dat op de lijst met "andere functies" zijn pand is aangemerkt als "medische voorziening" terwijl reeds sinds 1978 in dit perceel is gevestigd een detailhandel in drogisterij-artikelen. Reclamant verzoekt derhalve de "andere functie" te veranderen in detailhandel.

Motivering

De locatie Heilig Hartkerk is reeds aan de orde geweest bij reclamanten 65 t/m 198 en 199 en wij verwijzen voor de motivering naar hetgeen daar is weergegeven.

De lijst met "andere functies" zal conform het gevraagde worden aangepast.

Gezien de bovengenoemde overwegingen achten wij de zienswijze tegen de locatie Heilig Hartkerk derhalve ongegrond en de zienswijze voor zover deze betreft het opnemen van de juiste "andere functie" gegrond.

201 t/m 209, 211 t/m 213, 217 t/m 283: Bewoners Ploegstraat, Schrepelstraat, Fatimastraat,

210: A.C.T.v.d. Enden, 214: J.J.J. Linck, 215: S. v.d. Heyden, 216: M.A. Barbé.

Reclamanten hebben alle een identieke zienswijze ingediend, reden waarom wij deze zienswijze als één geheel zullen behandelen.

De reclamanten onder de nrs. 209, 213 t/m 215 hebben daarnaast een eigen zienswijze over hetzelfde onderwerp ingediend.

Samenvatting

Het bezwaar van reclamanten richt zich tegen de geplande woningbouw op de locatie Ploegstraat achter nr. 62-96 (ontwikkelingslocatie 9).

Reclamanten vinden dat de eigenaar van de te verkopen grond naast contact met de gemeente ook contact had moeten zoeken met de omwonenden en niet alleen uit moet zijn op financieel gewin.

Reclamanten vinden het binnenterrein te beperkt voor een sociale en veilige woonomgeving. De in de randvoorwaarden opgenomen afstand van 30 meter tot de bestaande woonbebouwing tast de privacy van de omwonenden aan.

Voorts vinden reclamanten de in de locatie opgenomen speelplek overbodig nu aan de overzijde van de Ploegstraat zich de grootste speeltuin van Breda-zuid bevindt.

Tenslotte vinden reclamanten dat geen deugdelijk overleg conform de nota "de regels van het spel" heeft plaatsgevonden.

De heer Linck voegt hieraan toe dat woningbouw naast aantasting van de privacy tevens betekent aantasting van de brandveiligheid alsmede dat een verhoogde kans op criminaliteit gaat ontstaan zonder dat bekend is welke voorzieningen hiervoor getroffen worden.

Mevrouw Barbé maakt, naast de aantasting van de privacy tevens bezwaar tegen het



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

verloren gaan van de rust door drukte van personen en voertuigen nu al het verkeer vanaf deze locatie door de Ploegstraat afgewikkeld zal gaan worden. Hoe zal aan de "kwaliteit van de toegang" aandacht besteed worden?. Mevrouw vraagt zich af hoe hoog het realiseren van een eventuele kap mag zijn, nu een goothoogte van 3 meter daar niets over regelt.

Ten aanzien van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar wonen in het noordelijk deel van het gebied waar nu de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" is opgenomen, vraagt reclamant zich af waarom hier een goothoogte van 4 meter als randvoorwaarde geldt in afwijking van de goothoogte van 3 meter op de ontwikkelingslocatie.

De heer V.d. Enden merkt op dat het slopen van een van de panden van de nrs. 70-72 en 72a een aantasting betekent van het aanzicht van de straat en vraagt tevens of de lindeboom voor nr. 72a zal verdwijnen.

Mevr. V. d. Heyden

Ook Mevr. v.d. Heyden maakt ernstige bezwaren tegen de gevolgde inspraakprocedure en stelt dat zij tegengewerkt is in de betrokkenheid bij de planvorming. Toegezegd zou zijn dat wijzigingen in de planvorming zouden leiden tot een inspraakavond, terwijl "slechts" een informatieavond op 18 februari 1998 heeft plaatsgevonden.

Inhoudelijk vindt reclamant de bouw van 12 woningen op het terrein te veel, gezien de haars inziens beperkte ruimte op het terrein. De afstand tot de bestaande woningen is zodanig krap dat een kapconstructie niet gerealiseerd kan worden, terwijl de voorschriften deze mogelijkheid wel opnemen. Plaats voor een kinderspeelplaats is er derhalve in haar ogen ook niet.

De parkeervoorzieningen op het eigen terrein zijn te summier om extra parkeerdruk in de Ploegstraat te voorkomen. Uitgegaan moet worden van een norm van 1,3 auto's per huishouden, terwijl het schetsplan gelegenheid biedt tot parkeren op eigen terrein van slechts 1 auto.

Reclamant merkt voorts op dat in het plan een voorgevelrooilijn opgenomen dient te worden o.a. in verband met de nieuw aan te leggen weg achter de huidige bebouwing; over de toegangswegen is het plan overigens erg vaag.

Voor het terrein met de wijzigingsbevoegdheid is de eis van parkeren op eigen terrein niet opgenomen, hetgeen reclamant ontoelaatbaar vindt nu de verkeerscirculatie op het binnenterrein nog niet bekend is.

Motivering

In het kader van het ontwerp-bestemmingsplan hebben vele inspraak- en informatieavonden plaatsgevonden. Voor de onderhavige locatie is, na de presentatie van het voorontwerp-bestemmingsplan, een verzoek binnengekomen voor ontwikkeling van het terrein. Dit voornemen is kenbaar gemaakt in de "nota van wijzigingen" vastgesteld op 20 januari 1998 en voor een ieder ter inzage gelegd. Vervolgens is op 18 februari 1998 een informatieavond georganiseerd waarin o.a. deze locatie met de door de gemeente voorgestelde randvoorwaarden werd gepresenteerd. Naar aanleiding van vele bezwaren en opmerkingen heeft apart overleg met verschillende belanghebbenden plaatsgevonden, o.a. enkele malen met reclamant mevr. Van der Heyden, en is de locatie ter plekke bezocht.

Voorts is aan alle procedurele voorwaarden voldaan, reden waarom wij vinden dat de



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

inspraak- en informatiemogelijkheden en verplichtingen op een juiste wijze zijn nageleefd.

Een bestemmingsplan geeft slechts randvoorwaarden voor ontwikkelingen aan, terwijl reclamanten behoefte hebben aan informatie over een exacte inrichting van het gebied, de ligging van de woningen, de straten etc. De inrichting zal echter door de ontwikkelaar ter hand genomen worden binnen de gegeven randvoorwaarden en zodra deze daartoe ontwerpschetsen danwel bouwplannen zijn ingediend, zullen deze gepresenteerd en besproken worden met de buurt (hetgeen is bedoeld in de brief van 15 oktober 1997 waarvan reclamant Van der Heyden gewag maakt).

Naar aanleiding van de vele opmerkingen over de locatie, zoals deze is gepresenteerd in de "nota van wijzigingen" is in het ontwerp-bestemmingsplan de omvang van de ontwikkelingslocatie reeds verkleind; aan de zuidzijde is gedeeltelijk de bestaande bestemming gehandhaafd en aan de noordzijde van de oorspronkelijke locatie is de bestemming "Bedrijven B" gehandhaafd met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen.

Het realiseren van woningen op een gedeelte van het huidige bedrijventerrein is ons inziens niet hinderlijker dan de aanwezigheid van bestaande bedrijvigheid. Een woonfunctie heeft in zijn algemeenheid een positieve uitstraling op de buurt qua sociale functie, het ontstaan van doorstromingsmogelijkheden naar nieuwe type woningen binnen een wijk en een verbetering van het stedenbouwkundig beeld en de diversiteit aan woningvoorraad in de buurt.

De omvang en de aard van het terrein zijn vergelijkbaar met vele andere ontwikkelingslocaties in Breda-zuid en ook de voorgestelde dichtheid is vergelijkbaar met andere terreinen.

Reclamanten vrezen voor overlast door parkeren, verkeer, veiligheid, rust, criminaliteit, brandveiligheid etc. De voorgestelde invulling past binnen de situatie zoals deze elders in de stad voorkomt en ons inziens is de vrees voor onaanvaardbare gevolgen hierdoor niet zodanig dat afgezien zou moeten worden van het realiseren van woningen.

Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden en als zodanig zal de ontwikkelingslocatie niet zorgen voor een grotere parkeerdruk op de Ploegstraat zelf.

Verschillende bezwaren betreffen de aantasting van de privacy vanwege o.a. de mogelijkheid tot het realiseren van kapconstructie en geluidoverlast vanwege parkeren en verkeer naast of achter de bestaande woningen. Wij zijn van mening dat de opgenomen randvoorwaarden in het ontwerp-bestemmingsplan deze bezwaren moeilijk kunnen wegnemen; daarnaast constateren wij dat het terrein lastig te verkavelen is vanwege de beperkte terreindiepte en de aanwezige toegang.

Naar aanleiding hiervan is besloten de randvoorwaarden enigszins aan te passen. De mogelijkheid van het realiseren van een kap wordt weggelaten middels het opnemen van een maximale bouwhoogte van 3,5 meter. Voorts zal het aantal woningen teruggebracht worden tot maximaal 10. Bij de verkaveling kan een zodanig opzet gekozen worden dat de te realiseren woningen met de tuinen grenzen aan de tuinen van de bestaande woningen, hetgeen een normaal stedenbouwkundig beeld is dat overal elders in de stad aanwezig is. Ten gevolge hiervan zal de ontsluiting en het parkeren centraal in het openbare gebied moeten plaatsvinden en niet naast of achter de bestaande tuinen.



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

In eerste instantie werd een grotere ontwikkeling van het terrein voorgestaan met op 2 plaatsen een ontsluiting op de Ploegstraat, welke echter niet meer haalbaar is door de hierboven geschetste veranderde inrichting van de ontwikkelingslocatie. Hierdoor is het realiseren van woningen op het noordelijk gedeelte van het bedrijfsterrein, waarvoor de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, niet meer haalbaar en mede gezien de bezwaren zal daarom deze wijzigingsbevoegdheid vervallen.

Het realiseren van een kinderspeelplek is slechts als mogelijkheid en niet als verplichting opgenomen, mede vanuit het gegeven dat zich aan de overzijde een openbare speeltuin bevindt.

Naar aanleiding van opmerkingen van reclamant Van der Enden merken wij op dat het slopen van een deel van de panden Ploegstraat 70-72-72a, benodigd voor het maken van de nieuwe toegang tot de locatie, niet het karakter van de straat zodanig aantast, dat dit onaanvaardbaar zou zijn. Voorts kan de bestaande boom aan de voorzijde in principe gehandhaafd blijven.

Wij menen dat de aanpassing van de randvoorwaarden zodanig is dat grotendeels aan de bezwaren tegemoet gekomen kan worden.

Gezien bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze ongegrond ten aanzien van het laten vervallen van de ontwikkelingslocatie, en gegrond ten aanzien van de overige bezwaren zoals de hoogte en het maximale aantal woningen.

284 t/m 286, P. Minnema, M.W.E. Hammen-Poldermans, A.W.H. van Dongen

Samenvatting

Reclamanten hebben gezamenlijk een zienswijze ingediend, reden waarom deze ook als één geheel wordt behandeld.

Reclamanten hebben in het verleden overleg gevoerd met de gemeente en stemmen gedeeltelijk in met de voorgestelde locatie. Ten aanzien van enkele onderdelen hebben zij bezwaar danwel wensen zij verduidelijking van de tekst.

Uitleg wordt gevraagd over de volgende punten:

- Wat wordt precies bedoeld met de zinsnede: "situering binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak danwel in of achter de op de plankaart aangegeven bouwgrens".
- Wat wordt bedoeld met het aanbrengen van opgaande beplanting?. Hoog opgroeiende bomen zullen het uitzicht belemmeren.
- Wisselend gebruik van de termen "binnenterrein" en "achterterrein".

De bezwaren richten zich tegen de voorgestelde hoogte van 13 meter, terwijl reclamanten een hoogte van 4 bouwlagen voor ogen hebben. Reclamanten wensen een inhoud van het gebouw van 3000 m³ i.p.v. de opgenomen inhoud van 4500 m³. Tenslotte vinden reclamanten dat een ondergrondse parkeeroplossing gerealiseerd dient te worden, overeenkomstig hetgeen is gebouwd in het Laurensparc.

Motivering

- Voor de situering van de toegestane bebouwing is aangegeven dat gebouwd mag worden binnen het bouwvlak danwel in of achter de op de plankaart aangegeven



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

bouwgrens. Op de plankaart is voor het te realiseren woongebouw een bouwvlak aangegeven, hetgeen impliceert dat de bebouwing niet buiten deze lijnen gesitueerd mag worden. De bouwgrenzen zijn aangegeven voor de te realiseren woningen aan de Overakkerstraat. Ter plekke mogen de vrijstaande woningen niet tussen deze bouwgrens en de Overakkerstraat gerealiseerd worden doch in of achter deze lijn.

b. Het aanbrengen van opgaande beplanting is als randvoorwaarde in de voorschriften opgenomen juist vanwege enerzijds het groene en landschappelijke karakter van het gebied en anderzijds vanwege de bescherming van de privacy van de omwonenden. Het opnemen en voorschrijven van de soort beplanting is geen zaak van een bestemmingsplan, hoewel voor deze locatie o.a. wel gedacht wordt aan bomen in verband met de hoogte van de bebouwing en het karakter van de omgeving. Overleg over de inrichting kan te zijner tijd met de omwonenden plaatsvinden waarbij het behoud van het karakter van het perceel en de omgeving uitgangspunt moet blijven.

c. Hoewel in de voorschriften de woorden "binnenterrein" en "achterterrein" beide gebruikt worden, wordt bedoeld het terrein waarop de eengezinswoningen gerealiseerd kunnen worden (in de toelichting op pagina 70 het gedeelte aangeduid met "c").

Nu reclamanten hun bezwaren tegen de voorgenomen hoogte van maximaal 13 meter en de inhoud van het woongebouw wederom naar voren hebben gebracht, is nogmaals uitvoerig gekeken naar de locatie en meer specifiek naar het binnenterrein en de mogelijkheden van bebouwing. Uitgangspunt voor ontwikkeling dient ons inziens te blijven het realiseren van bebouwing in een gebied waarvan het groene karakter gehandhaafd danwel versterkt dient te worden. Met de ontwikkelaar zijn nogmaals uitvoerig de mogelijkheden besproken en dit heeft ertoe geleid dat, tegemoetkomend aan de bezwaren tegen vooral de hoogte en de omvang, afgezien wordt van het realiseren van een groot woongebouw/appartementencomplex, terwijl daarentegen de bouw van maximaal 10 eengezinswoningen als randvoorwaarde zal worden opgenomen. Dit aantal woningen is minder dan het aantal appartementen dat in het woongebouw gerealiseerd had kunnen worden en de bouwhoogte van de eengezinswoningen zal, aansluitend en overeenkomstig de in de omgeving aanwezige bebouwing maximaal 9 meter bedragen, alsmede zal het bouwvlak in vorm aangepast worden.

De te realiseren afschermdende groenzone van circa 10 meter aan de achterzijde van de Bavelse laan zal doorgetrokken worden tot aan het gedeelte waar de ecologische zone ontwikkeld zal worden (langs het zijaanzicht van Wolfslaan-Belvédère).

Reclamanten pleiten voorts voor een ondergrondse parkeervoorziening. Een ondergrondse parkeervoorziening is bij eengezinswoningen echter niet aan de orde. Het parkeren zal gerealiseerd worden aan de voorzijde van de woningen, direct aansluitend aan de toegangsweg vanaf de Overakkerstraat. Dit heeft als gevolg dat geen verkeersbewegingen kunnen en zullen ontstaan aan de zijde van de woningen aan de Bavelse laan.

Gezien de bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze ongegrond ten aanzien van het laten vervallen van de ontwikkelingslocatie en gegrond ten aanzien van de overige bezwaren zoals de hoogte en het maximale aantal woningen.

Vanwege het belang van de ontwikkeling van het gehele terrein, waarbij de zorg voor



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

een goede afronding van de stadsrand en de overgang naar het buitengebied onder handhaving van het groene karakter van het gebied uitgangspunt is, zal ambtshalve als extra randvoorwaarde bij de ontwikkelingslocatie opgenomen worden dat de locatie als één integraal project ontwikkeld dient te worden.

287. F. Visser-Groenier

Samenvatting

Reclamant maakt in het kader van ontwikkelingslocatie 12 Overakkerstraat, bezwaar tegen de geplande recreatieve fietsroute tussen de Bavelseleaan en de Overakkerstraat, lopende over het terrein van Belvédère-Nieuw Wolfslaar. De fietsroute is gepland over privé-terrein van reclamant, tast daarnaast de huidige rust en privacy aan en leidt tot verlies van groen en parkeerplaatsen. Een verbinding is in de ogen van reclamant niet noodzakelijk aangezien er reeds een aansluiting tussen de Bavelseleaan en de Overakkerstraat bestaat. Een eventueel te plannen fietsroute langs de Bavelse Leij, eveneens over het privé-terrein (zie structuurschets Nieuw Wolfslaar van juni 1998) stuit eveneens op bezwaren van reclamant.

Voorts heeft reclamant bezwaar tegen de voorgenomen bouw van een appartementencomplex op een terrein wat zich uitstekend leent voor ruime villa- of bungalowbouw, terwijl de geplande bebouwing eveneens leidt tot vermindering van uitzicht en waardevermindering van reclamants flat. Een beroep op schadevergoeding behoudt reclamant zich dan ook derhalve voor.

Tenslotte maakt reclamant bezwaar tegen het feit dat over de geplande fietsroute op 18 februari 1998 slechts een informatieavond en geen inspraakavond is gehouden, hetgeen onjuist is.

Motivering

In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan Breda-Zuid is een langzaamverkeersverbinding, de fietsroute, als mogelijkheid opgenomen. Deze fietsroute is gedacht binnen het gedeelte van het perceel waar natuurontwikkeling is gepland, mede vanwege de recreatieve waarde van de Bavelse Ley-zone. Ook in de structuurvisie voor het aangrenzende gebied Nieuw-Wolfslaar zijn, juist vanwege de recreatieve waarden, recreatieve routes opgenomen. Een nadere uitwerking hiervan is nodig en dit zal in overleg met omwonenden en belanghebbenden plaatsvinden.

De tuin van Wolfslaar-Belvédère is privé-terrein terwijl daarnaast dit gedeelte ligt buiten het plangebied van het bestemmingsplan Breda-Zuid. In het kader van dit bestemmingsplan bestaan er dus geen mogelijkheden tot het aanleggen van een fietsroute over het gedeelte van de tuin en de aanwezige parkeerplaatsen. Indien de fietsroute in de toekomst gerealiseerd kan worden, zullen hiervoor aparte plannen voor ontwikkeld worden en zullen aparte procedures gevoerd moeten worden.

Zoals reeds bij reclamanten nr. 284 t/m 286 is vermeld, zal als randvoorwaarde opgenomen worden het realiseren van eengezinswoningen, welke aanpassing in het voordeel van reclamant is ten aanzien van hoogte en situering. De eengezinswoningen



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

zullen namelijk zodanig gesitueerd worden dat het uitzicht vanuit Wolfslaar-Belvédère goed blijft. De woningen zijn niet gesitueerd voor Wolfslaar-Belvédère doch grotendeels terzijde hiervan. De afstand tussen de bebouwing van Wolfslaar-Belvédère en de nieuwe bebouwing bedraagt nu minimaal 40 meter terwijl tevens, zoals bij reclamanten 284 t/m 286 reeds is vermeld, de 10 meter brede groenzone doorgetrokken worden, zodat ook Wolfslaar-Belvédère aan de zijkant een afschermende groenzone als uitzicht heeft.

Wij tekenen tenslotte nog aan dat het gebied van de ontwikkelingslocatie geen natuurgebied is, doch een gebied met een stedelijke opzet in combinatie met natuur- en landschapswaarden.

Waardevermindering van bestaande woningen in de omgeving van de ontwikkelingslocatie is naar onze mening, vanwege de zorgvuldige inpassing en de gegeven randvoorwaarden niet te verwachten. Een beroep op planschade op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening staat echter voor een ieder open en daarop kan te zijner tijd bij de gemeenteraad een beroep worden gedaan.

Reclamant meent dat de inspraakprocedure voor wat betreft het fietspad niet op de juiste wijze is gevolgd.

Op de informatieavond van 18 februari 1998 zijn nieuwe ontwikkelingen voor het plangebied Breda-Zuid gepresenteerd, welke na de officiële inspraakavonden van juni en juli 1997 alsnog bij het college van burgemeester en wethouders zijn ingekomen en waar eventuele medewerking aan gegeven kan worden. Tijdens deze avond is de locatie Overakkerstraat gepresenteerd waarbij in dat kader werd gesproken over de mogelijkheid van een fietspad. Het terrein van Wolfslaar-Belvédère maakt, zoals gezegd, geen deel uit van het ontwerp-bestemmingsplan. Inspraak over mogelijke ontwikkelingen vallend buiten de grenzen van dit plan is derhalve nu niet aan de orde. Zoals reeds is vermeld zal een apart plan gemaakt moeten worden indien een fietsroute gerealiseerd zal gaan worden en in het kader van die planvorming zal inspraak volgens de juiste procedures plaatsvinden.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze ongegrond ten aanzien van het laten vervallen van de ontwikkelingslocatie en gegrond ten aanzien van de overige bezwaren zoals hoogte en aantal woningen.

288. Vereniging van Eigenaars Belvédère Nieuw Wolfslaar

Samenvatting

Reclamanten maken in het kader van de ontwikkelingslocatie 12, Overakkerstraat bezwaar tegen de geplande langzaam-verkeersroute door de tuin ten westen van de serviceflat. In het plan "Nieuw Wolfslaar" is reeds een rijwielpad gepland met verschillende aftakkingen naar de wijk IJpelaar. Een knelpunt hierbij is de kruising Bavelse Ley met de Bavelseleaan, waarbij reclamanten een oplossing aangeven middels het overkluizen van een deel van de beek ten oosten van de serviceflat. De fietsroute, zoals deze is opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan is dan niet meer nodig.

Motivering

Zoals reeds is vermeld maakt het terrein van Wolfslaar-Belvédère geen deel uit van



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

het bestemmingsplan Breda-Zuid en indien aanleg van een fietsroute tot de mogelijkheden zal gaan behoren, zal hierover in overleg met omwonenden, eigenaren en belanghebbenden gesproken worden.

Voor het overige verwijzen wij naar hetgeen is geschreven bij reclamant nr. 287.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve ongegrond.

289 t/m 306 Bewoners hoek Groene Woud - Delbergen.

Samenvatting

Door reclamanten is één zienswijze ingediend, ondertekend door hen allen, reden waarom wij dit ook als één zienswijze behandelen.

Het bezwaar van reclamanten is gericht op de binnen de bestemming "Bijzondere Doeleinden BD" liggende ontwikkelingslocatie 2, Groene Woud - Viveslaan. De bezwaren richten zich enerzijds op het mogelijk verloren gaan van het groene karakter van de woonbuurt nu de kans zeer groot is dat alle aanwezige bomen op het terrein zullen verdwijnen.

Anderzijds hebben reclamanten bezwaren tegen de opgenomen hoogte van 9 meter voor het gedeelte Groene Woud/Delbergen (deel b in de toelichtende tekening van de toelichting pag. 84). Ook voor dit gedeelte vinden de bewoners een hoogte van 6 meter meer passend en aansluiten aan de bestaande bebouwing, terwijl voorts geen maximale goothoogte meer in de voorschriften is opgenomen.

Motivering

De bouwvlakken van de ontwikkelingslocatie zijn zodanig gelegd dat naar verwachting slechts enkele bomen op het gedeelte Groene Woud - Delbergen gekapt dienen te worden om de bouwplannen te kunnen realiseren. De meeste bomen staan op het gedeelte vallend buiten het bouwvlak en zullen derhalve behouden worden.

Het bouwvlak voor het gedeelte Groene Woud - Delbergen is na overleg met de omwonenden zorgvuldig afgewogen en aangepast ten opzichte van de eerdere plannen, juist vanwege de aanwezigheid en de wens tot behoud van de bomen.

Ten aanzien van de hoogte is in de voorschriften als randvoorwaarde opgenomen een goothoogte van maximaal 6 meter voor het perceel Groene Woud-Viveslaan, waardoor een kapconstructie voor de te realiseren eengezinswoningen tot de mogelijkheden behoort. Voor het gedeelte Groene Woud - Delbergen is de aard en de afmeting van dit perceel ongeschikt voor eengezinswoningen. Andere woningtypes zijn passend op deze locatie en vergroten de diversiteit van het woningbestand. Als randvoorwaarde is derhalve opgenomen een bouwhoogte van maximaal 9 meter opgenomen, wat passend is en aansluiting vindt bij de bestaande bebouwing; het realiseren van een appartementengebouw (uiteraard zonder kap) behoort daardoor tot de mogelijkheden behoort.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve ongegrond.

307. Brouwer en Cantrijn



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

Samenvatting

Reclamants bezwaren richten zich tegen de bestemming van het terrein gelegen tussen de Valkenierslaan, Mastland en Groene Woud en tegen de voorschriften geldend voor de hoek Ginnekenweg - J.W. Frisolaan.

a. Perceel Valkenierslaan (achter 153-157)-Groene Woud-Viveslaan
Reclamant heeft in het verleden woningbouwplannen voor dit terrein ontwikkeld en de schetsplannen besproken en deze na overleg enigszins aangepast. In het voorontwerp-bestemmingsplan en het plan zoals dit nu ter visie heeft gelegen is echter geen ontwikkelingslocatie voor wonen meer opgenomen. Op het huidige, ruime binnenterrein is momenteel een caravanstalling aanwezig hetgeen volgens reclamant een onjuist gebruik van een terrein is, dat door het opnemen van een woonbestemming juist een positieve uitstraling kan krijgen. Reclamant verzoekt derhalve alsnog woningbouw op deze locatie mogelijk te maken.

b. Ginnekenweg - J.W. Frisolaan, specifiek Ginnekenweg 170.
Reclamant heeft bezwaar tegen de opgenomen goothoogte van 6-9 meter voor deze locatie, terwijl een grotere hoogte gewenst is om een duidelijke en mooie entree naar het Ginneken te maken. Het contrast tussen de bestaande hoogte van 11,50 meter van het aanwezige gebouw op de hoek in relatie tot het appartementencomplex is reeds groot, een lagere goothoogte zal dit alleen nog maar versterken, ook in relatie tot de bebouwing aan de J.W. Frisolaan. Het opnemen van een standaardgoothoogte van 6-9 meter laat weliswaar enige variatie toe, doch juist op hoeken en hoekpanden is verbijzondering (en in dit geval naar grotere hoogte) gewenst.

Motivering

a. In het kader van de nota van uitgangspunten voor het voorontwerp-bestemmingsplan is bekeken of deze locatie eventueel geschikt zou zijn als woningbouwlocatie. Reclamant heeft in dit verband bouwmogelijkheden onderzocht en een verkavelingsopzet gemaakt, waarbij ons is gebleken dat het terrein niet geschikt is voor de gekozen verkavelingsopzet.

Daarnaast is, o.a. naar aanleiding van inspraakreacties als uitgangspunt gekozen handhaving van kleinschalige bedrijventerreinen, zeker indien dit terreinen betreft waarvoor de eigenaar geen plannen heeft zijn bedrijfsactiviteiten te beëindigen.

b. Geconstateerd is dat, zoals reclamant aangeeft, de bestaande bebouwing zoals het appartementencomplex aan de overzijde en de bebouwing aan de andere zijde van het Oranjeplein hoger zijn dan volgens de kaart "Ruimtelijke karakteristiek" is aangegeven.

Met reclamanten zijn wij het dan ook eens dat voor de hoekpanden van de Ginnekenweg nr. 170 vanuit stedenbouwkundig oogpunt en het karakter van deze locatie een grotere hoogte gewenst en acceptabel is.

De goothoogte van het hoekperceel nr. 170 zal derhalve op de kaart "Ruimtelijke karakteristiek" opgetrokken worden van minimaal 6 en maximaal 9 meter tot minimaal 9 en maximaal 12 meter. Ambtshalve zullen de hoogten aan de andere zijde van de Ginnekenweg en het gedeelte gelegen ten noord-westen van het Oranjeplein eveneens verhoogd worden tot minimaal 9 en maximaal 12 meter.



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

Gezien de bovengenoemde overwegingen achten wij de ingediende zienswijze ten aanzien van punt a derhalve ongegrond en ten aanzien van punt b gegrond.

308. A. Feskens

Samenvatting

Reclamant is eigenaar van het perceel gelegen tussen de Valkenierslaan, Viveslaan en Mastland en Groene Woud.

In de lijst van andere functies is voor perceel Mastland 16 (kadasternr. 9274) opgenomen "caravanstalling" en dit moet volgens reclamant (overeenkomstig de Hinderwetvergunning van 30 mei 1980) zijn: ijsbereidingslokaal, wagenpark en opslagloods voor grondstoffen.

Voorts heeft reclamant plannen voor herinrichting van het terrein waarbij het bestaande opslag- en bedrijfsgebouw wordt geamoveerd en een kleinere, nieuwe opslag- en productieruimte achter de bestaande woning (kadasternr. 9273) wordt gerealiseerd. In overleg met de gemeente wil reclamant komen tot herontwikkeling van het terrein.

Motivering

Reclamants zienswijze komt er op neer dat hij de bestaande bedrijfsactiviteiten, welke meer omvatten dan alleen de caravanstalling, conform de vigerende mogelijkheden uit het bestemmingsplan "Blauwe Kei 1960" wil handhaven en wenst dat het bestemmingsplan hiermede in overeenstemming wordt gebracht.

Op het westelijk deel van het onderhavige terrein zijn reclamants woning en bijgebouwen gevestigd, terwijl op het oostelijk deel de bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend.

Naar aanleiding van reclamants verzoek tot behoud van de bedrijfsactiviteiten conform de vigerende mogelijkheden en de wens tot herinrichting van het bedrijventerrein, is besloten de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" voor het oostelijk deel van het terrein alsnog op te nemen. De bestemming "Woongebied W" wordt gehandhaafd voor het gedeelte waar zich momenteel de woning en bijgebouwen bevinden.

Gezien bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve gegrond.

309. W.C.M. Huijbregts

Samenvatting

De heer Huijbregts heeft bezwaar tegen de opgenomen bestemming voor de aanwezige bedrijven aan in het binnengebied aan de Valkenierslaan, Mastland, Viveslaan en Blauwe Kei en heeft meer in zijn algemeenheid bezwaren tegen de gevolgde procedure en het bestemmingsplan.

Procedureel heeft reclamant problemen met het feit dat reeds jarenlang gesproken wordt over aanpak van de problematiek van de bedrijven aan het Mastland en dat reeds vele bestuurders toegezegd zouden hebben hier serieus naar te kijken. Reclamant heeft als lid van een werkgroep aan vele van deze besprekingen meegedaan, terwijl uiteindelijk de bestaande situatie gehandhaafd wordt waarbij o.a. een bedrijf in de milieucategorie 4 wordt gehandhaafd terwijl uitgangspunt is bedrijven in categorie 1 te accepteren.



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

Het bestemmingsplan zelf bevat geen visie volgens reclamant en gaat in principe uit van "alles bij het oude laten", in plaats van bijvoorbeeld overlast veroorzakende bedrijven te saneren.

Tenslotte pleit reclamant voor het opnemen van een woonbestemming op de genoemde locatie teneinde het woongenot van de omwonenden te bevorderen.

Motivering

Als uitgangspunt en visie van het bestemmingsplan is gekozen voor het handhaven en versterken van de woonfunctie en daar, waar de mogelijkheden en regelgeving dit toelaten, het opheffen van voor de woonomgeving hinderlijke bedrijfsbestemmingen, met daaraan direct gekoppeld het handhaven van de bestaande bedrijvigheid indien niet is gebleken van een noodzaak tot beëindiging hiervan. In het bestemmingsplan komt dit met betrekking tot het onderhavige terrein, en na langdurig overleg en onderzoek van alle mogelijkheden, tot uitdrukking door het opnemen van de bestemming "Woongebied W" en middels de aanduiding "andere functie" slechts handhaven van de bestaande activiteiten.

Reclamant geeft aan dat de bestaande activiteiten veel overlast veroorzaken, doch deze klachten dienen in het kader van de milieuwetgeving en handhaving van de milieuvergunning gecontroleerd te worden. De situatie ter plekke is echter zodanig dat de gemeente, hoewel het vanuit milieu-oogpunt een "zorglocatie" is, niet overweegt het terrein aan te kopen danwel te saneren en derhalve kan op grond van vaste jurisprudentie de bestaande bedrijvigheid niet wegbestemd worden.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze derhalve ongegrond.

310. Evangelie Gemeente De Deur - Breda

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaar tegen ontwikkelingslocatie 3, Zonnebloemstraat-zuid waarbij de bestemming van het voormalige APS-terrein en de Minister Nelissenstraat 37 wordt gewijzigd. Reclamant is reeds sedert 5 jaar gevestigd op het adres Minister Nelissenstraat 37 en wil de bestaande bestemming derhalve voortzetten.

Motivering

Lithos B.V. heeft, als economisch eigenaar van de percelen gelegen in de ontwikkelingslocatie Zonnebloemstraat-Zuid, na uitvoerig overleg met de gemeente gekozen voor herontwikkeling van het gehele terrein naar woningbouw en heeft hiervoor een totaalvisie ontworpen. Uit stedenbouwkundig oogpunt vanwege de omvang van het terrein, de bezonning en de ontsluiting is het ongewenst het pand Minister Nelissenstraat 37 te handhaven op het moment van uitvoering van deze ontwikkeling. Uit onderzoek blijkt dat reclamant het door hem in gebruik zijnde perceel huurt. Ondanks begrip voor de wens van reclamant tot voortzetting van de activiteiten in het betreffende pand is dit een private zaak tussen huurder en verhuurder en wij zien derhalve geen redenen aanwezig tot het positief bestemmen van reclamants activiteiten.

Op grond van bovengenoemde overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

ongegrond.

311. Tapijt-Tegelcentrale

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaar tegen de ontwikkelingslocatie 3, Zonnebloemstraat-zuid waarbij de bestemming van het voormalige APS-terrein en de Minister Nelissenstraat 37 wordt gewijzigd. Reclamant is sedert ongeveer 13 jaar op het terrein gevestigd, waarbij de bereikbaarheid en de parkeergelegenheid goed zijn en geen overlast veroorzaken in de buurt. Reclamant wil de bestaande bestemming derhalve voortzetten.

Motivering

Reclamants bezwaar komt overeen met de door reclamant nr. 310 ingediende zienswijze en derhalve verwijzen wij voor de beoordeling naar hetgeen daar is gesteld.

Op grond van bovengenoemde overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve ongegrond.

312. Ver. van Eigenaren Graaf Engelbertlaan/Okeghemlaan

313. Ver. van Eigenaren Okeghemlaan 17/39c

Samenvatting

Reclamanten hebben bezwaar tegen de in de bestemming "Bijzondere Doeleinden BD" toegelaten mogelijkheid van het vestigen van een educatief centrum op het terrein van Huize Trianon, Baronielaan 228.

Dit voornemen doet afbreuk aan de heersende rust in het gebied en tast de toch al aanwezige schaarse groenvoorzieningen verder aan. De uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf kunnen elders gerealiseerd worden. De parkeerdruk is momenteel reeds hoog en toevoeging van een educatief centrum zal deze druk nog meer verhogen.

Motivering

De ingediende zienswijzen komen grotendeels overeen met de zienswijze van reclamant nr. 198 en voor de motivering verwijzen wij dan ook naar hetgeen daar is geschreven.

Op grond van bovengenoemde overwegingen achten wij de zienswijze ongegrond ten aanzien van het vervallen van de functie educatief centrum, doch gegrond ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden en de logiesmogelijkheid.

314. J.J.M. Hertoghs

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaar tegen de bestemming van de panden Ginnekenweg 92 t/m 98. Reclamant is eigenaar/bewoner van het pand 98 en als hoofdhuurder heeft hij overnamerecht voor het pand 96. Dit pand is momenteel in gebruik als kantoor en hij verzoekt deze bestemming derhalve te handhaven.

In het bestemmingsplan is de wens neergelegd de panden in oude stijl te herstellen, doch reclamant acht dit binnen de strakke bestemmingsregeling niet haalbaar en verzoekt een flexibeler regeling op te nemen.



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

Voorts maakt reclamant bezwaar tegen de voor het perceel Ginnekenweg 90 opgenomen "andere functie", zijnde horeca I, aangezien de overlast voor de buurt enorm is.

Motivering

Wij zijn het met reclamant eens dat een flexibelere bestemming voor deze ontwikkelingslocatie meer mogelijkheden biedt tot behoud danwel herstel van de panden in oude stijl en zullen voor deze ontwikkelingslocatie de regelgeving zodanig aanpassen dat ter plekke op de begane grond ook kantoren met baliefunctie en dienstverlening toegelaten zijn.

Uit onderzoek is gebleken dat zich in het pand Ginnekenweg 96 inderdaad een kantoor bevindt. Deze functie zal als bestaande kantoorfunctie op de begane grond en de verdieping zal in de lijst "andere functies" als zodanig aangeduid worden.

In het perceel Ginnekenweg 90 is een lunchroom gevestigd, hetgeen ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan reeds een aldaar gevestigde activiteit was en waardoor voor deze functie de aanduiding "andere functie" opgenomen moet worden. De eventuele aanwezige hinder en overlast kan niet vanuit het bestemmingsplan bestreden worden, doch is een kwestie van handhaving en naleving van bestaande regelgeving.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze derhalve deels gegrond en deels ongegrond.

315. Holding Van Riel b.v.

Samenvatting

Reclamant is eigenaar van de percelen Ginnekenweg 92 t/m 96 en maakt bezwaar tegen de voorgenomen bestemming, vastgelegd als ontwikkelingslocatie 1, hoek Ginnekenweg/Komeetstraat. Reclamant wenst, mede in verband met een economisch verantwoorde invulling van de locatie, een ruimere bestemming tot kantoor- annex woonruimte (appartementen).

Motivering

Zoals reeds is aangegeven bij reclamant nr. 314 zal de regelgeving aangepast worden en wij verwijzen naar hetgeen daar is geschreven.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze derhalve gegrond.

316. Cacatex Beheer b.v.

Samenvatting

Reclamant sluit zich, als huurder van de panden Ginnekenweg 92 en 94 aan bij de bezwaren van Holding van Riel b.v. (nr. 315).

Motivering

Voor de motivering verwijzen wij naar hetgeen is vermeld onder nr. 313 en 314.



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve gegrond.

317. Rassers, Jacobs en Spiegel Advocaten, t.a.v. mevr. A. Groenewoud.

Reclamant maakt bezwaren namens 3 cliënten, zijnde:

1. Privas B.V. voor locatie Leistraat (Primarkt).
2. Module Beheer Chaam b.v. voor de locatie Prins Hendrikstraat 190.
3. De heer en mevrouw Van der Walle, tegen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B", terrein Teodur.

1. Privas B.V.

Samenvatting

Reclamant is eigenaar van de Primarkt aan de Leistraat en is bezig met de verplaatsing van de supermarkt naar de Ginnekenweg. Ter behoud van de rechten, in geval de verplaatsing geen doorgang mocht vinden, verzoekt reclamant de bestemming aan de Leistraat zodanig te veranderen dat de supermarkt en het parkeerterrein positief bestemd worden.

Motivering

Voor de verplaatsing van de supermarkt naar de Ginnekenweg is een artikel 19 WRO-procedure voorbereid. Deze procedure is echter niet doorgezet aangezien de bouw aanvraag inmiddels is ingetrokken. Dit heeft echter als gevolg dat gehoor gegeven moet worden aan het verzoek van reclamant en derhalve zal de supermarkt aan de Leistraat alsmede het parkeerterrein als zodanig positief bestemd worden in dit bestemmingsplan. Conform het gehele beleid zoals dit in de voorschriften is geregeld zal derhalve de bestemming "Woongebied W" gehandhaafd blijven en zal de aanduiding "andere functie, detailhandel" en "andere functie, parkeerterrein" opgenomen worden en middels dit systeem een positieve bestemming krijgen, terwijl toch bij eventuele beëindiging van de supermarkt andere ontwikkelingen niet worden geblokkeerd.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze derhalve gegrond.

2. Module Beheer Chaam b.v.

Samenvatting

Het perceel Prins Hendrikstraat 190 heeft de bestemming "Wonen" en het achterterrein gedeeltelijk de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B".

Een bouwvergunning is aangevraagd voor het realiseren van een kinderdagverblijf op het genoemde perceel en reclamant wenst dat de plankaart en de voorschriften worden aangepast voorzover deze een kinderdagverblijf niet mogelijk maken.

Motivering

Uit navraag is gebleken dat de bouwvergunning inmiddels is verleend voor het realiseren van een kinderdagverblijf. De aanduiding "andere functie - detailhandel" zal derhalve worden veranderd in "maatschappelijke voorziening". Het achterste gedeelte van het perceel ligt in de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" en uit



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

onderzoek blijkt dat dit gedeelte door reclamant wordt gehuurd. Derhalve bestaat er voor ons geen reden tot wijziging van de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" in "Woongebied W" over te gaan.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve deels gegrond en deels ongegrond.

3. Hr. en Mevr. Van der Walle

Samenvatting

Reclamant maakt namens cliënten bezwaar tegen de bestemming "Bedrijven B" van het perceel Olympiastraat, sectie D nr. 9875 en wenst voor dit perceel een woonbestemming.

Cliënten hebben in 1996 het perceel in eigendom verworven van Teodur, de werkgever van de heer Van der Walle, terwijl het reeds sedert 30 jaar door de heer Van der Walle als tuingrond in gebruik is. Het perceel heeft qua bedrijfsvoering derhalve geen enkele binding met het bedrijf Teodur.

In de ontwikkelingsschets Zandberg-Ginneken (opgesteld als voorloper voor het huidige bestemmingsplan) was de onderhavige locatie als ontwikkelingslocatie voor een woning opgenomen. In het voorontwerp-bestemmingsplan is de locatie, samen met het terrein van Teodur, opgenomen als bedrijfsterrein met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen, welke bij het ontwerp-bestemmingsplan is vervallen toen bleek dat Teodur geen plannen had om het bedrijf te verplaatsen.

Het niet handhaven van een woonbestemming is in het verleden mede gemotiveerd vanwege het feit dat het perceel niet is ontsloten aan de openbare weg.

Echter, in 1997 is een erfdienstbaarheid van in- en uitweg over de bestaande uitweg gevestigd ten behoeve van het perceel naar de Olympiastraat ter breedte van 4 meter, naast het feit dat het perceel altijd via een noodweg ontsloten is geweest.

De woning Olympiastraat 59 ontsluit overigens via dezelfde uitweg, hetgeen als zakenrechtelijk recht is vastgelegd.

Tenslotte mag het argument, dat het perceel is gelegen op een binnenterrein, niet de doorslag geven, gezien de opgenomen ontwikkelingslocaties op andere binnenterreinen, zoals Tennisstraat, Zonnebloemstraat, Ploegstraat en Schönbergstraat.

Motivering

Bij het verwijderen van de wijzigingsbevoegdheid naar wonen van het terrein van het bedrijf Teodur is bij de "nota van wijzigingen t.b.v. het bestemmingsplan Breda-Zuid" besloten het perceel van reclamanten opnieuw onder de bedrijfsbestemming op te nemen. Dit is gedaan om geen onnodige belemmeringen te geven voor de ontwikkeling danwel toekomstige mogelijkheden van het terrein.

Echter, uit nadere bestudering van het perceel en de aangevoerde gegevens van reclamant blijkt dat het onderhavige perceel niet betrokken is bij de bedrijfsvoering van Teodur noch belemmeringen zal kunnen opleveren voor toekomstige ontwikkelingen.

Daarnaast blijkt dat het perceel inmiddels ontsloten is op de openbare weg, zijnde de Olympiastraat, middels een bestaande uitweg welke reeds aanwezig is voor de bestaande woning nr. 57 en de tennisbaan, terwijl ten behoeve van cliënten bovendien inmiddels een erfdienstbaarheid van in- en uitweg is gevestigd.

Uit het bovenstaande komen wij tot de conclusie dat op het perceel een woning niet



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

storend hoeft te zijn voor de bedrijfsvoering en voor de aanpalende percelen en wij hebben derhalve besloten de bouw van 1 vrijstaande woning toe te staan middels het opnemen van een ontwikkelingslocatie. Wel zal de hoogte van de te bouwen woning beperkt moeten worden tot 1 bouwlaag vanwege bescherming privacy van de zojuist gerealiseerde appartementen aan de Olympiastraat/hoek Gen. Maczekstraat en aangrenzende woningen.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve gegrond.

318. A.A.P.M. Snoek

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaar tegen de binnen de bestemming "Gemengde Doeleinden GD" opgenomen ontwikkelingslocatie 2: hoek Ginnekenweg-Kalishoek. Reclamants bezwaar richt zich tegen de toegestane goothoogte van 9 meter, waarbij nog een kapconstructie toelaatbaar is. Het huidige pand domineert reeds het gehele straatbeeld en gevreesd wordt dat dit erger wordt middels de genoemde hoogte. Het perceel Ginnekenweg 275, liggend naast de ontwikkelingslocatie, is een rijksmonument en is het waard in het zicht te blijven liggen. Reclamant pleit dan ook voor een geleidelijke overgang naar het voorterrein van de Ginnekenweg 275, middels het opnemen van het voorschrift dat naast het pand 275 een bouwhoogte van 2 bouwlagen is toegestaan welke 3 meter van de erfafscheiding komt te liggen.

Motivering

Voor dit gedeelte van de Ginnekenweg is overal een minimum goothoogte van 6 meter en een maximum van 9 meter toegelaten. Uit nadere bestudering van de randvoorwaarden van de ontwikkelingslocatie blijkt dat aan de zijde van reclamants perceel een bebouwing van circa 12 meter als zijgevel niet uitgesloten is.

Wij zijn met reclamant eens dat dit een te grote beperking kan opleveren voor het zicht van reclamant naar deze zijde van de toekomstige bebouwing. Derhalve zal als randvoorwaarde opgenomen worden een maximale goothoogte van 8 meter te realiseren aan alle zijden van de bouwgrenzen. Een dak(opbouw) op zich behoort dan nog wel tot de mogelijkheden doch deze zal slechts terugliggend of in het binnengedeelte van het gebouw gerealiseerd kunnen worden.

Voor het overige is het nieuwe pand gesitueerd aan de noordzijde, waardoor nauwelijks sprake zal zijn van een verminderde bezonning en voorts blijft reclamants pand als karakteristiek pand, gezien vanuit de Ginnekenweg conform de bestaande situatie in het zicht liggen.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve gegrond ten aanzien van de hoogte.

319. (wijlen) Hr. R.J. Stoutjesdijk

Samenvatting

De zienswijze is gericht op de locatie Leistraat. Reclamant deelt in zijn zienswijze mede dat een plan uitgewerkt gaat worden voor een mogelijke andere invulling van het terrein en hoopt daarmee een constructieve bijdrage te leveren aan de verbetering



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

van het woongenot.

Motivering

Wij zien op dit moment geen aanleiding tot het opnemen van andere randvoorwaarden dan zijn beschreven in de voorschriften o.a. vanwege het feit dat extra parkeerfuncties op het terrein ongewenst zijn. Bovendien is hierbij van belang dat, gezien hetgeen is omschreven bij de motivering van de zienswijze 317, onder 1, de bestaande supermarkt een positieve bestemming dient te krijgen middels het opnemen van de aanduiding "andere functie, detailhandel" en er zich op dit moment geen wijzigingen in de situatie zullen voordoen.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze derhalve ongegrond.

320. Nauta Dutilh namens Beheermij. Tigchelaar BV en Autobedrijf Tigchelaar Breda BV.

Samenvatting

Reclamants bezwaar heeft, namens cliënten, betrekking op de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" voor zover deze van toepassing is op het perceel Boeimeersingel 6. Ter plaatse wordt een bedrijf geëxploiteerd vallend in de milieucategorie 3 van de Staat van Bedrijven en Inrichtingen. In de voorschriften worden bedrijven in de categorie 3 slechts middels vrijstelling toegelaten, terwijl reclamant aanspraak wenst te maken op een bestemming bij recht.

Voorts is opgenomen een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Woongebied W", zonder dat duidelijk is aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders van deze bevoegdheid gebruik kunnen maken. Reclamant wenst overigens een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Gemengde Doeleinden (I)" omdat deze voor cliënten ruimere exploitatiemogelijkheden biedt en bovendien nauwer aansluit aan de aangrenzende bestemmingen.

Tenslotte is op het perceel het bestaande benzineverkooppunt slechts middels een aanduiding op de plankaart aangegeven terwijl dit volgens vaste jurisprudentie afzonderlijk bestemd dient te worden. Mocht al met een aanduiding gewerkt worden, dan dient in de voorschriften tenminste een verwijzing naar deze aanduiding opgenomen te worden.

Motivering

Wij delen reclamants zienswijze dat, nu een categorie-3 bedrijf op het terrein aanwezig is en gekozen is voor een positieve bestemming van de bestaande situatie, deze bedrijvigheid rechtens geregeld dient te worden. In verband hiermede zullen wij bij de voorschriften van de bestemming "Bedrijven B" onder III. Vrijstellingen" een extra alinea opnemen welke luidt als volgt:

"Voor bestaande categorie-3 bedrijven c.q. inrichtingen welke voorkomen in de als bijlage bij het plan opgenomen Staat van Bedrijven en Inrichtingen, ongeacht of deze qua invloed op de woonomgeving gelijk te stellen zijn met categorie 1 en/of 2 bedrijven c.q. inrichtingen, wordt geacht vrijstelling te zijn verleend".



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

Bekend is dat reclamant bezig is met het verplaatsen van zijn bedrijf, reden waarom naast de huidige bestemming een wijzigingsbevoegdheid voor het gehele danwel een deel van het terrein wordt opgenomen.

Reclamant wenst echter opgenomen te zien een wijzigingsbevoegdheid naar "Gemengde Doeleinden (I)". Naar aanleiding hiervan wordt opgemerkt dat de menging van functies, vallend binnen de gewenste bestemming, opgenomen is voor de oude as naar het zuiden van de stad (Ginnekenstraat, Wilhelminastraat en Ginnekenweg), de plek waar van oudsher deze gemengde functies aanwezig zijn en handhaving hiervan vanuit stedenbouwkundig oogpunt uitgangspunt is. In Breda en ook in het plangebied Breda-Zuid is verdere uitbreiding van gemengde functies niet wenselijk aangezien ruimschoots voorzien is in gebieden met deze bestemming.

Voorts is het perceel van reclamant qua ligging en oriëntatie gericht op de Boeimeersingel en sluit niet aan bij de ligging aan de as naar het zuiden van het reeds genoemde gemengde gebied.

Detailhandel op reclamants perceel is eveneens niet aanvaardbaar aangezien dit niet past in het door de raad vastgestelde detailhandelsbeleid.

Wij delen reclamants mening dat het aanwezige motorbrandstoffenverkooppunt onvolledig in de regelgeving is opgenomen en op grond van vaste jurisprudentie een positieve bestemming dient te krijgen. In artikel 9 zal derhalve aangegeven worden dat de gronden, ter plekke van de aangegeven aanduiding, tevens bestemd zijn voor "verkooppunt motorbrandstoffen".

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingekomen zienswijze ten aanzien van het bestaande categorie 3-bedrijf en ten aanzien van het motorbrandstoffenverkooppunt gegrond en voor het overige ongegrond.

321. Fam. A. Jongenelen-Verdaasdonk

Samenvatting

Reclamanten zijn eigenaar van de percelen Jan Nieuwenhuyzenstraat 1 en 3.

Reclamanten wensen voor pand nr. 3 naast de toegestane mogelijkheden tevens dat woondoeleinden worden toegelaten.

Voorts wensen reclamanten dat de beschrijving van de bestemming "Bijzondere gebouwen" conform artikel 6 van het bestemmingsplan "Bebouwingsvoorschriften behorende bij het partiële uitbreidingsplan in onderdelen "Boeimeer N.O. 1963" in het bestemmingsplan Breda-Zuid worden overgenomen.

Tijdens de hoorzitting ter toelichting van de ingediende zienswijzen op grond van artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening hebben reclamanten meegedeeld dat in pand nr. 1 naast het wonen ook is gevestigd een horecabedrijf en een kantoor, terwijl in pand nr. 3 op de begane grond is gevestigd het cultureel café D'n Denker en op de 1e verdieping een gymnastieklokaal.

Reclamanten wensen dat de huidige functies voor pand nr. 1 aangegeven worden en dat voor pand nr. 3 tevens de woonfunctie wordt opgenomen.

Motivering

Het pand Jan Nieuwenhuyzenstraat 3 is gelegen binnen de bestemming "Bijzondere doeleinden BD" waarbij geen woningen zijn toegelaten. Gelet op de huidige ligging en



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

het gebruik van de bestaande gebouwen kunnen ter plekke geen woningen toegevoegd worden. Enerzijds omdat aanvullende woningbouw aan de achterzijde van het bestaande gebouw niet wenselijk is aangezien oriëntatie slechts kan geschieden op het bestaande, oostelijk gelegen bedrijventerrein, hetgeen vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet reëel is en anderzijds omdat de functie wonen belemmeringen kan opleveren voor de naastliggende bedrijven.

Bij actualisering van bestemmingsplannen worden in zijn algemeenheid bestemmingsomschrijvingen gebruikt welke aansluiten bij de huidige ontwikkelingen en bij de globalere manier van bestemmen en welke tevens recht doen aan de vigerende mogelijkheden.

In het onderhavige geval is voor de onderhavige locatie de bestemming "Bijzondere doeleinden BD" opgenomen, welke de functies uit het door reclamanten genoemde bestemmingsplan omvat en tevens meer functies toelaat. Wij zien dan ook niet de noodzaak in om de oude omschrijving op te nemen, nu deze in zijn geheel is overgenomen in de nieuwe omschrijving.

De opmerkingen van reclamanten ten aanzien van de aanwezige kantoorfunctie en horeca zijn, in het kader van de procedure van het bestemmingsplan Breda-Zuid, voor het eerst kenbaar gemaakt tijdens de hoorzitting, welke is gehouden op 8 september 1998. Een hoorzitting dient ter nadere toelichting van de reeds binnen de termijn van tervisielegging kenbaar gemaakte zienswijzen en kan niet dienen voor het kenbaar maken van nieuwe bezwaren. Deze nieuwe zienswijzen zijn derhalve buiten de termijn van tervisielegging ingekomen en dienen derhalve niet-ontvankelijk verklaard te worden.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve ongegrond en voor het overige niet-ontvankelijk.

322, 323, 324: P.S. Kamma, H.S.M. van Oorschot, R.J.F.M. Hermans,

De zienswijzen zijn grotendeels identiek, reden waarom deze als één geheel worden behandeld.

Samenvatting

De zienswijze richt zich tegen de geplande ontwikkelingen in de Dillenburgstraat, Viandenlaan en het Schoolakkerplein.

Reclamanten hebben bezwaren tegen de locatie Dillenburgstraat/Viandenlaan. Zij vinden het volbouwen van alle plekken een aantasting van het karakter en de woonomgeving. De toegestane hoogte (9 meter) in combinatie met het bebouwingspercentage (zelfs tot 60 - 75%) leidt ertoe dat grote gebouwen gerealiseerd kunnen worden en dat deze detoneren in relatie tot de aanwezige woningen; de vrees wordt mede geuit vanuit het gegeven dat de huidige gebouwen ongeveer 15 meter vanuit de rooilijn zijn gelegen, terwijl de nieuwe bebouwing naar voren gerealiseerd kan worden. Voorts hebben reclamanten bezwaar tegen het feit dat de 2 lindebomen en de boom op de speelplek van de school zullen moeten verdwijnen. Het opschuiven van de rooilijn in combinatie met de toegestane hoogten leidt tot een verminderd woongenot wegens aantasting privacy en verminderde lichtinval. Vanuit dit



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

oogpunt wensen reclamanten op de hoek van de locatie slechts eengezinswoningen met ruime voortuinen.

Reclamanten vinden in zijn algemeenheid dat er geen visie is ontwikkeld voor de Dillenburgstraat/Schoolakkerplein in relatie tot het Ginneken.

Motivering

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het opnemen van een beheersregeling voor het bestaande bebouwing en het geven van ontwikkelingsmogelijkheden daar waar locaties aanwezig zijn danwel bestaande bebouwing verdwijnt. In het bestemmingsplan zijn de mogelijkheden binnen de nieuwe locaties afgestemd op de omgeving en de bestaande bebouwing, de aanwezige hoogten en de ligging van de locatie zelf. De op de onderhavige ontwikkelingslocatie reeds aanwezige bebouwing zal te zijner tijd verdwijnen, waardoor voor deze locatie nieuwe mogelijkheden ontstaan.

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten is de locatie in samenhang met de opgenomen randvoorwaarden nogmaals bestudeerd en wij zijn van oordeel dat, conform de wens van reclamanten, de bouwgrens aan de Dillenburgstraat met enige meters naar achteren gelegd kan worden en een kleine voortuin gerealiseerd kan worden. De rooilijn zal gelegd worden in het verlengde van de rooilijn aan de andere zijde van de Dillenburgstraat. De karakteristiek van de gehele Dillenburgstraat wordt, naast variatie in hoogte, ook gevormd door variatie in verspringende rooilijnen, derhalve is het terugleggen van de rooilijn niet storend in het geheel.

Als gevolg hiervan kunnen de twee bestaande lindebomen op de stoep voor de ontwikkelingslocatie in principe gehandhaafd blijven.

Een bouwhoogte van maximaal 9 meter vinden wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt voor een dergelijke hoeklocatie aanvaardbaar, ook gezien het gehele beeld van de Dillenburgstraat waarin deze hoogten in zijn algemeenheid voorkomen. Echter, ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de bezonning van de belendende percelen bij de ontwikkelingslocatie (zijnde de percelen van reclamanten 325 en 326) zal als extra voorwaarde worden opgenomen dat de goothoogte aan deze zijden slechts 6 meter mag bedragen.

Gezien de ligging van de woningen van reclamanten en de afstand tussen hun woningen en de te realiseren bebouwing achten wij de privacy van reclamanten voldoende gewaarborgd.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

325, 326: P. Wirken-Verdaasdonk en M. Slabbers.

Reclamanten hebben een bijna identiek bezwaarschrift ingediend, reden waarom wij deze zienswijze als een geheel behandelen.

Samenvatting

Reclamanten hebben bezwaar tegen ontwikkelingslocatie 3 binnen de bestemming "Bijzondere Doeleinden -BD", zijnde Viandenlaan-Oost.

Het perceel van een der reclamanten grenst aan de ontwikkelingslocatie en de aanwezige woning heeft 1 bouwlaag met kap met een maximale hoogte van 7 meter. De voorschriften laten een maximale hoogte toe van 9 meter met kap aan de



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

Dillenburgstraat en 6 meter met kap aan de Viandenlaan, hetgeen voor reclamanten onacceptabel is in relatie tot hun woningen. Het mogelijk maken van appartementenbebouwing geeft inkijk in de tuinen van de huidige bewoners, het zonlicht wordt uit de tuin weggenomen en het verkeerslawaaï en de drukte zullen toenemen, met andere woorden het woongenot zal ernstig aangetast worden.

Motivering

In de randvoorwaarden voor de ontwikkelingslocatie is opgenomen een maximale bouwhoogte van 9 m, hetgeen impliceert dat een kapconstructie boven deze 9 meter niet tot de mogelijkheden behoort. De vrees van reclamanten dat bebouwing met een totale hoogte van 15 meter, inclusief kap, gerealiseerd kan worden is derhalve onterecht. De vrees komt waarschijnlijk voort uit het feit dat in de toelichting van het bestemmingsplan per abuis een goothoogte in plaats van een bouwhoogte van 9 m. stond vermeld, hetgeen wordt aangepast. Voor het binnenterrein is overigens als randvoorwaarde opgenomen een maximale goothoogte van 4 meter, met mogelijkheid van een kapconstructie, in plaats van de door reclamanten genoemde 6 meter. Wij verwijzen voorts naar hetgeen is vermeld bij reclamanten nr. 322 t/m 324. Het verleggen van de rooilijn heeft als gevolg dat de te realiseren bebouwing enigszins naar achteren wordt gelegd, hetgeen enige invloed heeft op de bezonning van de tuinen van reclamanten, reden waarom aansluitend aan de woning van reclamant nr. 325 een goothoogte van maximaal 6 meter als randvoorwaarde is opgenomen.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

327. Bewonersgroep Dillenburgstraat/Viandenlaan.

Samenvatting

Reclamanten richten hun zienswijze op de ontwikkelingen in het Ginneken en meer specifiek op het gebied Dillenburgstraat/Viandenlaan/Schoolakkerplein. Reclamanten hebben in het verleden beoogde ontwikkelingen gevolgd en bestudeerd en hierover gesprekken gevoerd. De verworven (nieuwe) inzichten leiden er voor reclamanten toe een visie te geven op ontwikkelingen van het genoemde gebied, welke een geheel andere invulling zou betekenen dan het ontwerp-bestemmingsplan nu aangeeft.

Het plan gaat uit van het bekorten van het Schoolakkerplein naar de richting Marialaan en Vogelenzanglaan. Daarmee ontstaat ruimte voor een locatie met eventuele invulling met woningbouw of buurthuis. Verder wordt voorgesteld om in de richting van de kerk het plein te verlengen en het plein daar met bebouwing te beëindigen. De Viandenlaan kan hierop versmald worden aangesloten, waarbij het plein een element zal worden in de nu nog doorlopende Viandenlaan. De routes zullen hiermee veranderen, de Viandenlaan is dan niet meer doorlopend voor auto's, maar deze zullen om het plein heen moeten rijden en de route van Rozenlaan naar de Raadhuisstraat wordt een langzaamverkeersgebied, dat kan doorlopen en eindigen bij de Mark via de steeg van de vroegere garage annex het busbedrijf.

Met inachtnaam van deze plannen vragen reclamanten de bouwmogelijkheden nu te blokkeren en de inrichting van het gebied in bovengenoemde zin uit te werken en in concrete plannen om te zetten.



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

Motivering

Reclamanten geven in hun zienswijze niet zozeer bezwaren aan tegen de voorgestelde ontwikkelingen doch een gehele nieuwe visie op de ontwikkeling van het gebied Schoolakkerplein, Viandenlaan, Dillenburgstraat. Zoals wij reeds o.a. bij reclamanten 322 t/m 324 hebben verwoord geeft het bestemmingsplan een beheers- en ontwikkelingsregeling. Uitgangspunt is behoud van de bestaande situatie met daarin (uiteraard) voor bedrijven en winkels een kleine uitbreidingsmogelijkheid en een moderne regelgeving voor het woongebied. Voor de ontwikkelingsmogelijkheden is gekeken naar de locatie zelf, de aanpalende bestaande bebouwing en de functies in de omgeving en de randvoorwaarden zijn daarop afgestemd. Wij menen dat deze visie voldoende duidelijk in het bestemmingsplan wordt aangegeven.

In het Ginneken zijn vele ontwikkelingen gaande, vooral op het gebied van bouwen en verkeer, echter momenteel bestaat er geen aanleiding tot een totale reconstructie conform de uiteengezette plannen van reclamanten in hun zienswijze. Voor het overige kan meegedeeld worden dat op zich het bestemmingsplan zich niet verzet tegen herinrichting van de openbare ruimte, zoals door reclamanten is voorgesteld voor bijvoorbeeld het Schoolakkerplein. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor die locaties waar binnen afzienbare tijd veranderingen te verwachten zijn.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve ongegrond.

327, 328: Bewonersgroep Dillenburgstraat/Viandenlaan, H.J.W. Struijlaart.

Beide reclamanten hebben een vrijwel gelijklopende zienswijze ingediend, reden waarom deze als één geheel zal worden behandeld.

Samenvatting

Reclamanten hebben in zijn algemeenheid bezwaren tegen het bestemmingsplan in die zin dat de uitgangspunten worden onderschreven doch zijn het met de vertaling hiervan niet eens. In de voorschriften wordt weinig teruggevonden van het behoud van de cultuur-historische waarde en de beeldkwaliteit. Daarnaast zijn reclamanten van mening dat vele locaties volgebouwd worden en dat hieraan geen duidelijke stedenbouwkundige visie hieraan ten grondslag ligt. Voorts doen reclamanten een voorstel tot een geheel andere aanpak van het gedeelte Schoolakkerplein, Viandenlaan en Dillenburgstraat, welke ook reeds door de Bewonersgroep Dillenburgstraat is voorgesteld. Meer specifiek richten de bezwaren zich tegen de ontwikkelingslocatie op de hoek Dillenburgstraat/Viandenlaan, waarbij reclamanten zich niet kunnen vinden in de aangegeven bouwgrens in het verlengde van de rooilijn van de aangrenzende woningen. Reclamant Hr. Struijlaart voegt hieraan toe dat, gezien het feit dat hij tegenover deze woning woont, beperkt zal worden in zijn woongenot o.a. vanwege verminderde lichtinval.

Motivering

De in de zienswijze genoemde overwegingen en bezwaren zijn reeds door vele andere



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

reclamanten, die betrokken zijn bij de ontwikkelingen in het Ginneken, naar voren gebracht.

Voor de beoordeling verwijzen wij dan ook naar hetgeen is gesteld bij reclamanten nrs. 322 t/m 327, 330 en 331.

Gezien de bovengenoemde overwegingen achten wij de ingediende zienswijze gegrond voorzover deze betrekking heeft op de locatie Dillenburgstraat/Viandenlaan en voor het overige ongegrond.

329. Buurtbewoners Viandenlaan

Samenvatting

Reclamanten hebben bezwaren tegen de ontwikkelingslocatie 3 binnen de bestemming "Gemengde Doeleinden GD", zijnde hoek Viandenlaan-Raadhuisstraat en ontwikkelingslocatie 4 binnen de bestemming "Bijzondere Doeleinden-BD", zijnde Viandenlaan-West. De randvoorwaarden voor de locatie hoek Viandenlaan-Raadhuisstraat geven weinig inzicht in een concreet bouwplan. Het gebouwencomplex kan naast de bestaande woningen gerealiseerd worden waarbij het meer naar achteren kan doorlopen, hetgeen een aantasting van het woongenot betekent. Zeker nu ook de locatie Viandenlaan-West hoge en grootschalige bebouwing toelaat, waardoor bezwaarmakers zich ingesloten zullen gaan voelen. Deze mogelijkheden tasten het woongenot sterk aan.

Motivering

Reeds in het voorontwerp-bestemmingsplan Breda-Zuid van april 1997 is de onderhavige locatie als ontwikkelingslocatie opgenomen binnen de bestemming "Gemengde doeleinden GD", waardoor naar onze mening niet gesproken kan worden van een onlangs, onverwacht genomen initiatief, zoals reclamanten aangeven.

In het bestemmingsplan worden slechts randvoorwaarden opgenomen, terwijl te zijner tijd een concreet bouwplan daadwerkelijk inzicht geeft hoe de te realiseren bebouwing gestalte krijgt.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze en nadere bestudering van de locatie en in relatie tot de reeds bestaande bebouwing aan de Viandenlaan, komen wij tot de conclusie dat een goothoogte van maximaal 6 meter ter plekke aanvaardbaar is. Voorts zal opgenomen worden dat de bouwdiepte van de hoofdbebouwing mag bedragen maximaal 12 meter in plaats van 15 meter, hetgeen aansluit aan de bouwdiepte van de bestaande woningen. Door het aanpassen van de bovengenoemde randvoorwaarden wordt naar onze mening tegemoet gekomen aan de wens van reclamanten tot handhaving van het bestaande woongenot. Het grotendeels laten aansluiten van de bebouwing aan de bestaande bebouwing zowel in hoogte en diepte geeft geen vermindering van de privacy en zal ook geen bezonning van betekenis wegnemen.

Wij delen niet de mening van reclamanten dat zij door het opnemen van de ontwikkelingsmogelijkheden naast en tegenover hun woningen "ommuurd" zullen worden, gezien het feit dat de locatie Viandenlaan-West op een grote afstand van de woningen ligt en gescheiden wordt door een ter plaatse zeer brede Viandenlaan.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.



330, 331: J.H. Speelman, G.W.F. van den Berg

Samenvatting

Reclamanten hebben algemene bezwaren tegen het bestemmingsplan en op sommige punten wordt dit geconcretiseerd met betrekking tot specifieke locaties.

1. toekomstige stedenbouwkundige ontwikkeling Ginnekenweg.

Ten aanzien van de Ginnekenweg missen reclamanten een specifieke bestuurlijke visie op het punt van de menging van hoofdfuncties.

2. verkeers- en parkeerproblematiek.

Reclamanten wijzen op de steeds nijpender wordende verkeerssituatie bij het Saksen Weimarplein/Roy van Zuidewijnlaan. Concreet hebben zij bezwaar tegen het opnemen van de Ginnekenweg als wijkontsluitingsweg aangezien de verkeersfunctie van de weg uitgaat boven die van een wijkontsluitingsweg. Voorts zou een ruimtelijke herinrichting van de Ginnekenweg (profilering, parkeerhavens, andere bestrating etc.) zeer wenselijk zijn.

3. Bestemming Gemengde doeleinden.

Reclamanten vinden de definities te ruim, waardoor ontwikkelingen in strijd met de uitgangspunten van het plan denkbaar zijn. Zij vragen zich af waarom de bestaande afwijkende functies niet onder het overgangsrecht zijn gebracht. Het plan laat legalisatie van functies toe welke niet vallen onder de hoofdbestemming. Voorts wijzen reclamanten op het verschil in kamerbewoning en bewoning door particulieren en wensen een restrictief beleid ten aanzien van panden voor kamerbewoning.

4. vestiging groot-winkelbedrijven (Primarkt)

De mogelijkheid tot het vestigen van een Primarkt aan de Ginnekenweg zal leiden tot grote verkeers- en parkeerproblemen, hetgeen tot onaanvaardbare gevolgen leidt. Reclamanten stellen voor ter plekke een woonfunctie toe te laten.

5. functie van parkeerterrein maatschap Van Oers

Reclamanten hebben bezwaren tegen het publieke gebruik van private parkeergelegenheden, zoals bij maatschap Van Oers gebeurd. Reclamanten wijzen op de mogelijkheid van het aanleggen van een parkeerterrein aan de Saksen Weimarlaan.

6. karakteristiek stadsgezicht versus bebouwing Oranjeplein.

In het kader van de mogelijkheden tot overkluizing van het Oranjeplein vragen reclamanten aandacht voor het parkeren binnen deze ontwikkelingslocatie. Daarnaast pleiten reclamanten voor een ruimtelijke herinrichting van het Oranjeplein.

Motivering

1. Wij zijn van mening dat de uitermate uitvoerige behandeling en beschrijving van het plangebied en de voorgestelde ontwikkelingen in de toelichting van het bestemmingsplan een duidelijke visie geven op de toekomstige ontwikkelingen van het plangebied Breda-Zuid, welke de raad bij vaststelling van het bestemmingsplan tot de zijne maakt.



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

Het bestemmingsplan geeft weliswaar het ruimtelijk kader voor de openbare ruimte, doch een bestemmingsplan is geen verkeers- danwel inrichtingsplan en heeft in hoofdzaak tot doel het vormen van een beheerskader voor het bestaande stedelijke gebied.

2. In het gehele wegenverkeersstelsel binnen Breda heeft de Ginnekenweg de functie van een wijkontsluitingsweg, waarbij het uitgangspunt is dat een beperkte hoeveelheid verkeer vanuit de omgeving via de Ginnekenweg de wijk verlaat. Het streven is erop gericht te voorkomen dat teveel doorgaand verkeer op deze weg terecht komt, waardoor deze onaanvaardbaar druk wordt.

3. Het opnemen van de bestemming "Gemengde doeleinden GD" voor de Ginnekenweg past in de structuur van dit lint naar het zuiden waar van oudsher een menging van functies plaatsvindt.

Bestaande functies welke niet vallen onder de in deze bestemming opgenomen toegelaten functies, mogen op grond van vaste jurisprudentie niet zondermeer wegbestemd worden hetgeen zou geschieden indien deze functies onder het overgangsrecht geplaatst zouden worden. Middels het opnemen van deze functies in de betreffende lijst "andere functies" krijgen ze een positieve bestemming.

Voorts is het in een bestemmingsplan niet haalbaar om beperkingen op te leggen aan de mogelijkheid tot het incidenteel verhuren van kamers voor bewoning. In voorkomende gevallen moet voldaan worden aan de van toepassing zijnde regelgeving, zoals o.a. de "verordening op de logeer- en kamerverhuurinrichtingen".

4. De gehele Ginnekenweg is, zoals reeds meerdere malen aangegeven, een gebied met gemengde functies, waarbij voor het noordelijk deel tevens detailhandel is toegelaten. Zoals reeds uit de behandeling van de zienswijze nr. 317 blijkt, is de voorbereiding van de procedure van artikel 19 WRO ten behoeve van het verkrijgen van een bouwvergunning voor de vestiging van de Primarkt ter plekke van de panden nr. 11 - 25 niet meer doorgezet. Een verzwaring van de randvoorwaarden bij de vrijstellingsbevoegdheid ingeval een detailhandelsvestiging van meer dan 400 m² bvo zich wil vestigen aan de Ginnekenweg 11-25 is opgenomen. Voor de definitieve tekst wordt verwezen naar de ambtshalve wijzigingen.

Het karakter van dit noordelijk deel van de Ginnekenweg en het vastleggen van dit karakter in de bestemming "Gemengde doeleinden GD" strookt niet met de wens van reclamanten tot het toelaten van alleen woningen ter plekke van de genoemde locatie. Het handhaven van de winkelfunctie in zijn algemeenheid heeft geen onevenredig zware invloed op de hoeveelheid verkeer op de Ginnekenweg. Wel is het beleid erop gericht de hoeveelheid doorgaand verkeer te beperken, doch geen verdere beperkingen op te leggen aan de gemengde functie.

5. Het feit dat particuliere parkeerterreinen, bereikbaar vanaf de openbare weg, gebruikt worden als openbare parkeergelegenheid is een gegeven dat niet in een bestemmingsplan geregeld en opgelost kan worden.

Het aanleggen van een door reclamanten gewenst parkeerterrein bij de Saksen Weimarlaan is een zaak van inrichting van de openbare ruimte. Het bestemmingsplan op zich geeft hiervoor geen belemmeringen, doch dit is vanuit de inrichting van deze omgeving niet aan de orde.



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

6. Binnen het bestemmingsplan is als randvoorwaarde opgenomen dat het parkeren op eigen terrein gerealiseerd dient te worden. In het kader van een eventueel concreet bouwplan wordt de gekozen oplossing te zijner tijd beoordeeld.

Zoals reeds eerder in dit raadsvoorstel is vermeld geeft het bestemmingsplan geen belemmeringen voor inrichting cq. herinrichting van de openbare ruimte. Reconstructie van het Oranjeplein zal worden gezien in het licht van het totaal van maatregelen in Breda-Zuid.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijzen derhalve ongegrond.

332. Asselbergs & Klinkhamer namens J.J. Jespers, Bavelse laan

Samenvatting

Namens cliënt richt de zienswijze zich op ontwikkelingslocatie 14, Bavelse laan binnen de bestemming "Woongebied W".

Bezwaar wordt gemaakt tegen de bestemming "Woongebied W", aangezien ter plekke een garagebedrijf is gevestigd en, nu dit bedrijf geen plannen heeft om het perceel te verlaten noch de gemeente Breda plannen heeft om het bedrijf uit te kopen, is het volgens vaste jurisprudentie verplicht het bedrijf positief te bestemmen. In dit kader wenst reclamant dan ook de bestemming Garagebedrijf opgenomen te zien voor het gedeelte van de ontwikkelingslocatie gelegen aan de Bavelse laan en eigendom van de heer Jespers. Het overige gedeelte zou de bestemming "groenvoorziening" kunnen krijgen.

Tegen het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Woongebied W" voor het gehele nu als ontwikkelingslocatie opgenomen terrein bestaat geen bezwaar. In verband met een goede bedrijfsvoering vraagt reclamant tevens om een groter bouwvlak en grotere bouw- en goothoogten. Cliënt beschikt over een bouwvergunning van 11 maart 1983 voor een aanbouw cq. het vergroten van een loods. Cliënt is bereid de uit deze vergunning voortvloeiende rechten op te geven op voorwaarde dat in planologisch opzicht een zodanig kader wordt geschapen dat een vergroot bouwvlak de voorgenomen uitbreiding van het bedrijf mogelijk maakt.

Motivering

Reclamant heeft ten tijde van het realiseren van de bouwlocatie in het Laurens park plannen gehad tot bedrijfsverplaatsing, naar aanleiding waarvan voor dit perceel een ontwikkelingslocatie binnen het woongebied is opgenomen.

Bedrijfsverplaatsing is momenteel echter niet aan de orde, reden waarom het bedrijf van reclamant conform de huidige functie een positieve bestemming dient te krijgen. In het vigerende bestemmingsplan "Ginneken 1974/1 (partiële herziening van de uitbreidingsplannen Ginneken 1954 en Wolfslagtiend)" is het bedrijf bestemd tot "kleine ambachtelijke bedrijven Kab". De huidige functie van het bedrijf is een garagebedrijf en conform deze functie zal het bedrijf middels de aanduiding "andere functie" als garagebedrijf opgenomen worden in de betreffende lijst met andere functies. In de voorschriften is in artikel 6 "Woongebied W" opgenomen dat de oppervlakte van de ten opzichte van het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerpplan bestaande bebouwing met ten hoogste 15% mag worden uitgebreid. De vorm en plaats van een binnen deze regelgeving toegestane vergroting kan in nader overleg



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

bepaald worden.

Een verdere uitbreiding van het garagebedrijf en de daarbij behorende milieuaspecten staan haaks op de aanwezige belangen van de omliggende woningen en behoorde volgens het vigerende bestemmingsplan evenmin tot de mogelijkheden.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze gegrond ten aanzien van het positief bestemmen van het bedrijf en voor het overige ongegrond.

333, 334: P.J.M. Bouwens, A.J. van der Meer

Samenvatting

De zienswijze is gericht op ontwikkelingslocatie 6, Tennisstraat binnen de bestemming "Woongebied W".

In de voorschriften is aangegeven dat de ontsluiting plaatsvindt vanaf de Tennisstraat. Indien dit plaatsvindt voor huisnummer 42, dan hebben reclamanten daartegen bezwaar in verband met lichthinder. Tevens zal de waarde van de woning hierdoor enorm dalen.

Voorts zal door het bouwplan de bestaande parkeergelegenheid grotendeels verdwijnen en zal extra parkeergelegenheid voor de nieuwe woningen nodig zijn, welke naar de mening van reclamanten niet geheel op het binnenterrein opgevangen kan worden.

Motivering

De binnen de ontwikkelingslocatie opgenomen mogelijkheid van het realiseren van woningen zal, voor het binnenterrein, geschieden ter plekke van het bestaande bedrijf. Voor de nieuwe woningen zullen op het eigen terrein parkeerplaatsen gerealiseerd worden en met het verdwijnen van het bedrijf en de daarbij behorende parkeerbehoefte zal de parkeerdruk op de openbare weg derhalve niet toenemen. De verkeersbewegingen van en naar het binnenterrein voor de maximaal 3 woningen zijns ons inziens van dermate ondergeschikt belang dat dit geen onevenredige aantasting van het woongenot zal veroorzaken.

Op grond van bovengenoemde overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve ongegrond.

335. F.J. Termohlen, vertegenwoordigd door A.L.M. Josten, Stichting Rechtsbijstand

Samenvatting

Reclamants cliënt is eigenaar van percelen aan de Kortestraat en de Zandbergweg. Deze percelen waren in het verleden bestemd als industrieterrein, waarbij de milieucategorieën 1, 2, 3 en 4 waren toegestaan. In het nieuwe plan is opgenomen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" met milieucategorie 1 en 2 en middels vrijstelling 3.

Inmiddels zijn in en op het industrieterrein woningen gebouwd hetgeen de gebruikswaarde van de bedrijfsgebouwen nadelig beïnvloedt en de uitbreidingsmogelijkheden beperkt.

Ook de invoering van een 30 km-zone en het aanleggen van drempels werkt belemmerend voor cliënt, die momenteel werkt als SRV-man. De wijze van aanleggen van drempels veroorzaakt schade aan de winkelwagen en de inventaris.



Reclamant wenst in het bestemmingsplan Breda-Zuid een rechtstreekse mogelijkheid van cat. 3 en 4, of middels overleg een aanvaardbare oplossing voor de geleden en nog te lijden schade. Voorts wenst reclamant dat de invoering van de 30 km-zone zodanig gebeurt dat voor zijn bedrijfsuitoefening geen belemmeringen ontstaan.

Motivering

Het terrein van reclamant is gelegen in een gebied waarvoor in het kader van de stadsvernieuwing een tiental jaren geleden een herinrichting heeft plaatsgevonden. In het kader van deze stadsvernieuwing is gezocht naar een evenwichtige oplossing tussen de wens nieuwbouw te realiseren en de aanwezigheid van het bestaande bedrijventerrein. Inmiddels is woningbouw gerealiseerd zowel op het bedrijventerrein als aangrenzend.

Binnen een woongebied is vestiging van bedrijven anders dan de milieucategorieën 1 en 2 niet toegestaan vanwege de milieueffecten op de woonomgeving; bestaande bedrijven vallend in een hogere milieu-categorie worden gerespecteerd. Het bedrijf van reclamant valt onder de milieu-categorie 3, welke binnen de bestemming "Bedrijven B" als bestaand bedrijf positief bestemd is. Wij menen dan ook dat het bedrijf geen schade ondervindt door methode van bestemmen.

Vanuit het algemeen belang en de verkeersveiligheid is het gewenst drempels op te nemen en een 30-km zone in te voeren, zoals in vele wijken in Breda gebeurt. Uiteraard dient hierbij zorgvuldig te werk gegaan te worden teneinde eventuele overlast voor omwonenden te voorkomen. Herinrichting van de openbare ruimte in het kader waarvan deze maatregelen genomen worden, is echter een kwestie van inrichting en de uitvoering ervan wordt niet geregeld in het bestemmingsplan.

Op grond van bovengenoemde overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve ongegrond.

336. Winkeliersvereniging Ginneken, Stichting Bruisend Ginneken en Verenigde Horeca Ginneken.

Samenvatting

Reclamanten hebben bezwaar tegen de in de toelichting van het bestemmingsplan op pag. 96 opgenomen tekst ten aanzien van de te houden evenementen in het Ginneken. Uit de tekst blijkt dat de evenementen geconcentreerd moeten worden op bepaalde locaties, zoals de Ginnekenmarkt en het Schoolakkerplein en dat het aantal evenementen beperkt moet worden.

Reclamanten stellen echter dat de activiteiten zich in omvang beperken tot de kermis, het carnaval, de braderie en enkele gezelligheidsactiviteiten. Onderdelen van deze activiteiten vinden, buiten de genoemde locaties, ook plaats op de Ginnekenweg/hoek Kon. Emmalaan en op enkele particuliere percelen, zoals het voorplein van de kerk.

Reclamanten wensen dat de toelichting wordt aangepast in die zin dat de evenementen ook mogen plaatsvinden op het aansluitende deel van de Ginnekenweg tot de Burg. Serrarislaan en de Raadhuisstraat en voorts dat het nut en de aantrekkelijkheid van de evenementen tot uiting komt.

Motivering



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

Vanuit het bestemmingsplan is het niet de bedoeling een beperking op te leggen voor de bestaande evenementen danwel de locaties waar deze van oudsher worden gehouden. Wij zullen de toelichting van het bestemmingsplan derhalve conform de wens van reclamanten aanvullen met de zin: "... en het aansluitend deel van de Ginnekenweg vanaf de Burg.Serrarislaan tot Raadhuisstraat".

Op grond van bovengenoemde overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve gegrond.

337. C.M. van Riel.

Samenvatting

Reclamant wijst op een door hem ingediende bouwaanvraag voor de percelen Ginnekenweg 63-65-67 en wensen de juiste bestemming opgenomen te zien. Op de begane grond is een detailhandel gevestigd en op de verdieping kantoren.

Motivering

Uit nader onderzoek is gebleken dat op de begane grond van de percelen Ginnekenweg 63, 65 en 67 zich een detailhandelsvestiging bevindt, conform de bestemming. Op de verdieping van percelen 65 en 67, genummerd 65a, 67a en 67b zijn kantoren gevestigd. De lijst van "andere functies" zal hiermede in overeenstemming worden gebracht.

Op grond van bovengenoemde overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve gegrond.

338. M. Trompenaars en H. Gijsen.

Samenvatting

Reclamanten zijn eigenaren van het perceel Schrepelstraat 23 waarop de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" is gelegd. In het verleden hebben reclamanten reeds gewezen op het feit dat naast bedrijfsactiviteiten en atelier er zich ook woonruimte bevindt. Bij brief van 4 juli 1996 zou toegezegd zijn dat voor hun perceel de bestemming "woondoeleinden" opgenomen zou worden, hetgeen niet is geschiedt.

Motivering

In de "concept-nota van uitgangspunten", als voorloper van het bestemmingsplan Breda-Zuid, was aanvankelijk gedacht aan het opnemen van een woonbestemming o.a. ter plaatse van het perceel van reclamanten.

Naar aanleiding van een beleidswijziging eind 1996, waarin o.a. behoud van bedrijfsterreinen in woonbuurten wordt gestimuleerd, is de gedachte aan een woonbestemming verlaten.

Reclamanten hebben een perceel dat valt binnen de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" en ter plekke is bedrijfsruimte (atelier, werkplaats) en een woning aanwezig. Binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" is een bedrijfswoning toegelaten.

Door deze wijze van bestemmen ontstaat ons inziens geen nadeel voor reclamanten en zijn geen belemmeringen aanwezig voor het voortzetten van bewoning op hun perceel,



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

alsmede voor het bedrijf dat immers ook voortgezet zal worden, ondanks de per brief gedane toezegging.

Gezien bovengenoemde overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve ongegrond.

339. Blom Architectuur en Stedebouw

Samenvatting

Reclamant zienswijze betreft het pand Rozenlaan 89/89a, met op de begane grond een magazijnruimte en op de bovenverdieping een woning. Reclamant wil het gehele pand opknappen en zowel op de begane grond en de verdieping een woning realiseren.

Motivering

Verbouwing van een bestaande woning behoort binnen de regelgeving van artikel 5 "Woongebied W" tot de mogelijkheden, ongeacht het gegeven dat daar tevens een "andere functie" in gevestigd is. Vestiging van 2 woningen op dit kleine perceel leidt tot ongewenste verdichting en parkeerdruk.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve ongegrond.

340. Stichting Behoud Markvallei

Samenvatting

De zienswijze richt zich op het perceel Ulvenhoutselaan 12a met de bestemming "Park". Reclamanten willen binnen de bestemming een zgn. stadsvilla realiseren en menen dat dit een verrijking en een aanzienlijke versterking van het oorspronkelijke karakter van dit gedeelte van het Ginneken zal betekenen. Bovendien zal met het bouwen van een villa de druk van toekomstige bebouwing, zoals is ontstaan in het Laurensark, voorkomen worden.

Hoewel tijdens de inspraak is gebleken dat de Rijksdienst voor de Monumentenzorg negatief heeft geadviseerd, doet de Stichting een dringend beroep om aan hun constructieve verzoek voorrang te geven.

Motivering

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg heeft negatief geadviseerd ten aanzien van bebouwing op de door reclamanten gewenste locatie. In dit advies komt o.a. tot uiting dat de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied gevormd worden door het groene karakter met zichtlijnen tussen de weg en de rivier. Daarnaast zal de beleving van de reeds bestaande villa als individueel monument verloren gaan alsmede wordt de waarde van de typerende overgangszone tussen het Ginneken en het buitengebied, mede gevormd door de bestaande buitenplaatsen en buitenhuizen, aangetast.

Ook wij zijn van mening dat het gebied zodanig van betekenis is voor de omgeving dat een verdere verdichting van dit gebied met bebouwing niet aanvaardbaar is. De waarde



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

van de kwaliteit van de omgeving, de openheid en de natuurwaarden in de Markzone dienen naar onze mening behouden te worden.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve ongegrond.

341. Lambré Producties

Samenvatting

Reclamant heeft geconstateerd dat het pand Raadhuisstraat 20 in het ontwerp-bestemmingsplan geen detailhandelsfunctie meer heeft, terwijl reeds vanaf 1991 op dit perceel een detailhandel aanwezig is.

Motivering

Uit nader onderzoek is gebleken dat op de begane grond van reclamants pand zich een kantoor bevindt ten behoeve van reclamants activiteiten. De lijst van "andere functies" zal derhalve conform het bestaande gebruik aangepast worden.

In het vigerende bestemmingsplan Ginneken 1954 valt het perceel onder de bestemming "bouwklasse d". In dit plan zijn zowel aan de Raadhuisstraat als langs de gehele Bavelse laan binnen de in het plan gegeven voorwaarden winkels en café's toegestaan. Vanuit het door de gemeente vastgestelde detailhandelsbeleid zijn deze gebieden inmiddels niet meer als winkelgebieden aangewezen en gezien de ontwikkelingen en de uitgangspunten van het bestemmingsplan Breda-Zuid alsmede het detailhandelsbeleid is uitbreiding van de detailhandelsfunctie buiten de daarvoor aangewezen gebieden niet gewenst. Er bestaat derhalve geen aanleiding alsnog de detailhandelsfunctie op te nemen en zal de bestaande functie zoals deze op het moment van tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan uitgeoefend werd, in casu zijnde kantoor, opgenomen worden.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze ten aanzien van het opnemen van een "andere functie" gegrond en ongegrond ten aanzien van het opnemen van de functie "detailhandel".

342. W.B.M. Jacobs.

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat in het perceel Kerkhofweg 27/27a op de begane grond is gevestigd een bedrijfsruimte, op de 1e verdieping een kantoor en op de 2e verdieping een woonruimte en wenst dat het bestemmingsplan in overeenstemming met deze functies wordt gebracht.

Motivering

Uit onderzoek is gebleken dat de door reclamant aangegeven functies inderdaad op de genoemde verdiepingen worden uitgeoefend en derhalve zal de lijst van "andere functies" conform deze bestaande situatie worden aangepast.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve gegrond.



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

343. H.J.M. de Weerd

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat op het adres Cartier van Disselstraat 1 zich een woonhuis bevindt en op nr. 1a, achter de huisnummers 1 tot en met 5, een medische voorziening. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan in overeenstemming met deze functies te brengen en de plankaart aan te passen aangezien de grond is betiteld als "tuindersbedrijf T".

Motivering

Uit onderzoek is gebleken dat op het perceel Cartier van Disselstraat 1a zich een medische voorziening bevindt en de lijst met "andere functies" zal derhalve hiermede in overeenstemming worden gebracht en de plankaart zal conform de juiste situatie aangepast worden.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve gegrond.

344, 345: J.C.J.M. Verhaeren en E.J.F. van Aaken

Samenvatting

Het perceel van reclamanten heeft in het bestemmingsplan de bestemming wonen gekregen en wensen tevens de aanduiding detailhandel (antiek). In het pand was in 1997 reeds enige tijd een antiekwinkel gevestigd.

In het kader van het tegengaan van verdere verzakelijking van dit gedeelte van de Baronielaan zou het vestigen van winkels of andersoortige bedrijfsvormen afhankelijk moeten zijn van de aard en omvang en de uitstraling ervan op de omgeving. In dit kader vinden reclamanten dat het toestaan van een antiekwinkel in een voorkamer van hun pand, zonder dat dit kenbaar gemaakt wordt middels reclameuitingen, het beeld van de straat niet schaadt en zelfs een versterking van het karakter kan betekenen.

Motivering

Het vestigen van een antiekwinkel in een voorkamer van het pand is in het verleden aan reclamanten geweigerd en reclamanten hebben hun activiteiten destijds op verzoek van de gemeente beëindigd. Tegen deze weigering zijn reclamanten in beroep gegaan en bij uitspraak van de Arrondissementsrechtbank Breda d.d. 21-9-1998* zijn reclamanten in het gelijk gesteld, reden waarom wij voor het perceel Baronielaan 305 op de begane grond een detailhandelsfunctie als "andere functie" zullen opnemen, zijnde de voortzetting van de in 1997 reeds gestarte doch, achteraf gezien ten onrechte beëindigde, activiteiten.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve gegrond.

346. Van Tooren beheer b.v.

Samenvatting

Reclamant wijst er op dat het pand Teychinélaan 59 is opgenomen in de bestemming "Woongebied W". In het vigerende bestemmingsplan had het perceel de bestemming



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

"bedrijfsdoeleinden B-A".

Reclamant wenst op dit perceel een zestal appartementen te realiseren binnen de gegeven hoogtematen van het ontwerp-bestemmingsplan Breda-Zuid. Indien de voorschriften binnen de bestemming "Woongebied W" dit rechtstreeks mogelijk maken dan kan de zienswijze als niet geschreven beschouwd worden. In het andere geval wenst reclamant of een ontwikkelingslocatie binnen de bestemming Woongebied W" danwel de bestemming "Bedrijfsdoeleinden BD" met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen.

Motivering

Binnen de regelgeving van het bestemmingsplan Breda-Zuid is verdichting of aanvulling met woningbouw slechts toegelaten indien dit middels het opnemen van ontwikkelingslocaties op de plankaart en de voorschriften is mogelijk gemaakt. In het geval van reclamant is toevoeging van woningbouw derhalve niet mogelijk. Daarnaast vinden wij de wens van reclamant tot het realiseren van een zestal appartementen op de gewenste locatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt ter plekke niet aanvaardbaar.

Aanvullende woningbouw ter plekke is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar, reden waarom wij conform reclamants wens een ontwikkelingslocatie zullen opnemen echter met als randvoorwaarde voor maximaal 2 eengezinswoningen.

Het perceel is momenteel gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Verspreid liggende terreinen" en heeft hierin de bestemming "Bedrijfsdoeleinden BA", reden waarom wij de bestaande functie als aanduiding "andere functie" in de betreffende lijst zullen opnemen.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze van reclamant gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

347. Made Ingenieursburo & Vertaalburo

Samenvatting

Reclamanten, de heer en mevrouw Van der Made, hebben sinds 30 januari 1998 in het pand Baronielaan 152 een ingenieurs- en vertaalburo en zien deze functie niet opgenomen in de lijst met "andere functies".

Motivering

Uit nader onderzoek is gebleken dat de activiteiten van reclamanten te betitelen zijn als "aan huis gebonden beroepen", welke qua regelgeving in een hoofdgebouw rechtstreeks toegelaten zijn. Het opnemen van de activiteiten in de lijst met "andere functies" is derhalve niet aan de orde.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve ongegrond.

348. C.P.J.M. Takx

Samenvatting

Reclamants perceel, Raadhuisstraat 22, is in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

als woonbestemming, zonder aanduiding dat detailhandel is toegestaan. Bij aankoop van het pand door reclamant had het pand een detailhandelsbestemming en volgens reclamant zou dit voor de toekomst niet veranderen. Reclamant wenst derhalve dat de functie detailhandel in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Motivering

Uit nader onderzoek is gebleken dat zich op de begane grond van reclamants pand een kantoor bevindt. De lijst van "andere functies" zal derhalve conform het bestaande gebruik aangepast worden.

Reclamant nr. 341 heeft een bijna identieke zienswijze ingediend, derhalve verwijzen wij voor het overige naar hetgeen bij deze reclamant onder "beoordeling" is vermeld. Derhalve wordt alleen de bestaande functie zoals deze op het moment van tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan uitgeoefend werd, in casu zijnde kantoor, opgenomen.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze ten aanzien van het opnemen van een "andere functie" gegrond en ongegrond ten aanzien van het opnemen van de functie "detailhandel".

349. L.C. Ruys en F.J.C. Ruys

Samenvatting

Reclamanten zijn eigenaar van de panden Ulvenhoutselaan 5 en 7. Conform de vigerende bestemming worden deze panden gebruikt voor wonen en kantoren op de begane grond en de verdieping. Reclamanten wensen derhalve voor de Ulvenhoutselaan 5 opgenomen te zien op de begane grond en de verdieping de functie kantoor en voor het pand nr. 7 op de begane grond eveneens kantoor.

Motivering

Uit nader onderzoek is gebleken dat op de percelen Ulvenhoutselaan 5 en 7 zich zowel op de begane grond als op de verdieping een combinatie plaatsvindt van kantoren en wonen. De lijst van "andere functies" zal derhalve met deze bestaande situatie in overeenstemming worden gebracht.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve gegrond.

350. Beleggingsmaatschappij Tuinzigt b.v.

Samenvatting

Reclamant geeft in de zienswijze aan dat het perceel Ginnekenweg 285 sinds 1988 in gebruik is als kantoor- en opslagruimte en werkplaats, terwijl voor de overdrachtsdatum in dit perceel een postkantoor was gevestigd. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan in overeenstemming met deze functie te brengen.



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

Motivering

Uit nader onderzoek is gebleken dat reclamants zienswijze juist is en de lijst van "andere functies" zal derhalve hiermede in overeenstemming worden gebracht.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve gegrond.

351. P.J.W.M. Sliepenbeek.

Samenvatting

Reclamant woont aan de Burg. Serrarislaan 30 en heeft bezwaren tegen de bestemming "Woongebied W" betreffende de strook grond tegenover zijn woning, indien dit betekent dat op deze strook bebouwing kan gaan plaatsvinden. Reclamant pleit voor handhaving van de groenvoorzieningen in de wijk.

Motivering

De strook grond is inderdaad bestemd tot "Woongebied W". In artikel 6 is echter geregeld dat de bestaande groenvoorzieningen gehandhaafd blijven, tenzij een ontwikkelingslocatie voor wonen is aangegeven. In de onderhavige situatie is dit voor de betreffende groenstrook niet aangegeven, zodat derhalve geen bebouwing kan plaatsvinden.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze derhalve ongegrond.

352. Foto Fundi

Samenvatting

Reclamant heeft een bedrijf aan de Poolseweg 172, dat niet als zodanig in het bestemmingsplan is opgenomen.

Reclamant heeft voorts bezwaar tegen de ontwikkelingslocatie I binnen de bestemming "Bijzondere doeleinden BD(I)", hoek Steynlaan/Poolseweg. Het karakter van deze hoek is zodanig dat verdere bebouwing uitgesloten zou moeten worden.

Motivering

In 1992 is reclamants bedrijf beoordeeld als zijnde een aan-huis-gebonden beroep, hetwelk uitgeoefend wordt in het bestaande bijgebouw. De voorschriften van het destijds vigerende bestemmingsplan kenden geen mogelijkheid voor het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep in een bijgebouw; het bestemmingsplan Breda-Zuid kent deze mogelijkheid wel middels vrijstelling door Burgemeester en Wethouders. Gezien het feit dat het bedrijf op moment van tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan reeds enige jaren ter plekke bestond, wordt de vrijstelling geacht te zijn verleend.

Op een gedeelte van het perceel hoek Steynlaan/Poolseweg is een ontwikkeling mogelijk gemaakt en middels de opgenomen randvoorwaarden kan het waardevolle karakter van het gebied behouden blijven.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijzen derhalve



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

ongegrond.

353. Van Loon

Samenvatting

Reclamant heeft onlangs verworven het perceel Poolseweg 94, waarin van oudsher op de begane grond een slagerij/winkel was gevestigd. In het ontwerp-bestemmingsplan is deze functie niet als zodanig vermeld.

Motivering

Uit nader onderzoek is gebleken dat reclamants zienswijze juist is, reden waarom wij de lijst met "andere functies" hiermede in overeenstemming zullen brengen.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de ingediende zienswijze derhalve gegrond.

Ambtshalve aanpassingen

1. Naar aanleiding van de mogelijkheid tot het vestigen van een supermarkt op het perceel Ginnekenweg 11-25 en het intrekken van de in voorbereiding zijnde bouwaanvraag hiertoe, is besloten de mogelijkheid voor het vestigen van een detailhandelsvestiging van meer dan 400 m2 bvo (na vrijstelling en een ruime afweging) open te houden. Ten einde een goede afweging te kunnen maken zullen bij de vrijstellingsbevoegdheid extra randvoorwaarden opgenomen worden. Aangegeven wordt dat geen onevenredige hinder voor omwonenden mag optreden, geen verslechtering van betekenis van de verkeerssituatie van alle verkeer in de Ginnekenweg mag ontstaan en dat ter plekke van de Leistraat de detailhandelsactiviteiten definitief beëindigd zullen worden indien aan de Ginnekenweg 11-25 sprake zal zijn van een detailhandelsvestiging van meer dan 400 m2 bvo. De voorschriften zullen hierop aangepast worden.

2. Naar aanleiding van toekomstige verplaatsingsmogelijkheden van het bedrijf Teodur aan de Eggestraat is besloten voor het perceel een wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" op te nemen teneinde een ontwikkeling voor wonen en groenvoorzieningen, alsmede bijzonder doeleinden, sport & recreatie, kleine bedrijven en zakelijke dienstverlening toe te laten.

Hierbij zullen de volgende randvoorwaarden opgenomen worden:

- een planontwikkeling gericht op een woonbuurt in combinatie met extra groenvoorzieningen voor de buurt en gemengd met andere functies;
- een omvang van de andere bestemmingen dan wonen of groenvoorzieningen van niet meer dan $\pm 30\%$ en niet minder dan $\pm 15\%$ van de uit te geven gronden;
- een omvang van de uit te geven gronden voor wonen, bijzondere doeleinden, sport & recreatie-gebouwen, kleine bedrijven, zakelijke dienstverlening en bijbehorend parkeren van niet meer dan 55% en structuurversterkende groenvoorzieningen tenminste 15%;
- een aantal woningen van maximaal 150;
- woningtypes, die zijn afgestemd op de behoefte van de aangrenzende buurten;



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

- tenminste 50% eengezinswoningen;
- zakelijke dienstverlening ten hoogste 1000 m² b.v.o. alsmede het oude hoofdkantoor aan de Gen. Maczekstraat, waarvan behoud uitgangspunt is;
- een bouwhoogte van de gebouwen, welke voor $\pm 90\%$ niet meer bedraagt dan maximaal 10 m en incidenteel maximaal 20m.;
- de geluidhinder op de woningen mag niet meer bedragen dan 55 dB(A).

3. Binnen de bestemming "Woongebied W" zijn uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande woningen opgenomen tot maximaal 15 meter en binnen het "karakteristiek gebied" tot 20 m. diepte en bijgebouwen tot maximaal 60 m². Voor woningen met een bestaande diepte van 15 meter of meer zouden op grond van deze regeling geen bebouwingsmogelijkheden meer aanwezig zijn. Voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen op grote percelen zullen daarom ook bebouwingsmogelijkheden in de voorschriften opgenomen worden. Deze zijn zodanig dat een hoofdbebouwing mag uitbreiden tot maximaal 300 m² mits het totale bebouwde oppervlak niet meer is dan 25% van het bouwperceel en de afstand tot de perceelgrens tenminste 4 m. zal bedragen. Voorts kunnen bijgebouwen tot maximaal 100 m². gerealiseerd worden eveneens onder de voorwaarde dat het totale bebouwde oppervlak 25% bedraagt.

4. Binnen de bestemming "Gemengde Doeleinden GD" is hoofdbebouwing tot 15 meter diepte uitgangspunt. Uitbreiding van deze hoofdbebouwing vanaf 15 meter diepte kan geschieden tot een bouwhoogte van 3 meter. De bestaande begane grondlaag van de hoofdbebouwing binnen deze bestemming kan hoger zijn dan 3 meter en bij uitbreiding wordt vaak aansluiting gezocht bij deze bestaande maat. Reden waarom een vrijstelling tot een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter wordt opgenomen voor het realiseren van bebouwing vanaf een bouwdiepte van 15 m.

5. Naar aanleiding van het vermelde bij reclamant nr. 307 onder b zullen binnen de kaart "Ruimtelijke karakteristiek" goothoogten van minimaal 9 en maximaal 12 meter opgenomen worden voor het hoekpand van de Ginnekenweg (appartementencomplex) en de noordwestzijde van het Oranjeplein.

6. Naar aanleiding van het vermelde bij reclamanten 284 t/m 286 zal bij de ontwikkelingslocatie 12 binnen de bestemming "Woongebied W" als extra randvoorwaarde worden opgenomen dat de locatie als één integraal project ontwikkeld dient te worden.

7. Naar aanleiding van een verzoek is geconstateerd dat zich op het perceel Ginnekenweg 344 een loods bevindt welke opgenomen dient te worden binnen de bestemming "Gemengde Doeleinden GD" en niet binnen de bestemming "Woongebied W".

8. Voor het terrein van Teodur is op de plankaart vermeld een bouwhoogte van maximaal 7 meter. Uit onderzoek blijkt dat delen van de bestaande bebouwing een bouwhoogte hebben van ruim 7,5 meter reden waarom de bouwhoogte op de plankaart aangepast zal worden tot maximaal 8 meter.

9. Uit onderzoek is gebleken dat de lijst met "andere functies" niet geheel correct is weergegeven, reden waarom voor de onderstaande locaties de juiste functie is aangegeven danwel de locatie op zich wordt opgenomen:



Gemeente Breda

Raadsvoorstel vervolg
Registratienummer 4404

- Wilhelminasingel 1, kantoor (verdieping)
- Wilhelminastraat 1-3, kantoor (verdieping)
- Gen. Maczekstraat 35, detailhandel (begane grond)
- Gen. Maczekstraat 67, praktijkruimte (begane grond)
- Gen. Maczekstraat 31-33, detailhandel/praktijkruimte (begane grond)
- Ginnekenweg 172, horeca I (begane grond)
- Parkstraat 10, kantoor (begane grond en verdieping)

Voorts zijn geconstateerde onjuistheden in toelichting, voorschriften en plankaart gecorrigeerd.

Consequenties

Juridische

Op grond van het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen diegenen die zienswijzen hebben ingebracht, danwel diegenen die kunnen aantonen daartoe niet in de gelegenheid te zijn geweest, alsmede een ieder tegen vastgestelde wijzigingen, bedenkingen inbrengen bij Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en eventueel daarna beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan zo spoedig mogelijk ter inzage gelegd worden gedurende 4 weken en publicatie hiervan zal plaatsvinden middels aankondiging in Het Stadsblad en De Staatscourant.

Commissiebehandeling

De commissie Ruimtelijke Ordening stemt in meerderheid grotendeels in met dit voorstel.

Burgemeester en wethouders van Breda,

C.G.J. Rutten

burgemeester.

B. Ouwerkerk

secretaris.

* Ligt ter inzage



Gemeente Breda

Raadsbesluit
Registratienummer 4404
Dienst/afdeling RME/JZ
Aantal bijlagen

De raad van de gemeente Breda;

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

gelet op het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

besluit:

1. de zienswijzen nrs. 313 en 354 t/m 357 niet-ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen nrs. 1 t/m 10, 308, 315, 316, 336, 337, 342 t/m 345, 349, 350 en 353 gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen nrs. 64 t/m 197, 199, 288 t/m 306, 309 t/m 311, 319, 330, 331, 333 t/m 335, 338 t/m 340, 347, 351 en 352 ongegrond te verklaren;
4. de zienswijzen nrs. 11 t/m 63, 198, 200 t/m 287, 307, 312, 314, 317, 320, 322 t/m 329, 332, 341, 346 en 348 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
5. zienswijze nr. 321 deels ongegrond en deels niet-ontvankelijk te verklaren;
6. zienswijze nr. 318 deels gegrond en deels niet-ontvankelijk te verklaren;

7. tot de volgende wijzigingen in de voorschriften van het bestemmingsplan Breda-Zuid:

a. artikel 5, Gemengde Doeleinden GD, aanhef, eerste gedachtenstreepje toe te voegen als volgt:

"..... culturele en woondoeleinden en ter plekke van de ontwikkelingslocatie 1 tevens voor kantoren met baliefunctie en dienstverlening,.....".

b. artikel 5, Gemengde Doeleinden GD, I lid 2, locatie 2: hoek Ginnekenweg-Kalishoek aan te vullen als volgt:

" -... "

- goothoogte aan alle zijden Ginnekenweg/hoek Kalishoek: minimaal 6 m. en maximaal 8 m."

c. artikel 5, Gemengde Doeleinden GD, I lid 2, locatie 3: hoek Viandenlaan-Raadhuisstraat te wijzigen als volgt:

"-... "

- goothoogte: maximaal 6 m.;

- de bouwdiepte van de hoofdbebouwing mag op de begane grond ten hoogste 12 m. bedragen;"

d. artikel 5, Gemengde Doeleinden GD, toe te voegen een nieuwe vrijstelling onder III, onder vernummering van de vrijstelling III t/m VII naar IV t/m VIII, als volgt:

"III. Vrijstelling bouwdiepte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid II, sub 2 tot een hoogte van maximaal 4,5 meter."



Gemeente Breda

Raadsbesluit vervolg
Registratienummer 4404

e. artikel 5, Gemengde Doeleinden GD, lid V, de vrijstellingsbevoegdheid aan te vullen als volgt:

"V. Vrijstelling met betrekking tot uitbreiding bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandelsvestigingen.

1. Burgemeester en wethouders..... voorwaarde:

- op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd te worden;
- er geen onevenredige hinder ontstaat voor omwonenden;
- er geen verslechtering van betekenis optreedt van de verkeerssituatie van alle verkeer op de Ginnekenweg;
- ingeval sprake is van vestiging van een detailhandelsvestiging groter dan 400 m² bvo op dit perceel de vrijstelling slechts verleend zal worden indien op de locatie Leistraat de detailhandelsactiviteiten ter plekke definitief beëindigd zullen worden;
- de vrijstelling is mogelijk indien dit past binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van de detailhandelsstructuur of na gehouden distributie-planologisch onderzoek."

alsmede het toevoegen van een nieuw lid IX als volgt:

"IX. Procedure

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid V is het bepaalde in artikel 22 van overeenkomstige toepassing."

alsmede het aanvullen van artikel 22 Procedurevoorschriften met een nieuw lid 5 als volgt:

"5. Burgemeester en wethouders beslissen op het verzoek om vrijstelling als bedoeld in artikel 5 lid IX nadat een positief advies van de commissie Ruimtelijke Ordening is ontvangen."

f. artikel 6, Woongebied W, I lid 2, locatie 9: Ploegstraat (achter nr. 62-96) aan te passen als volgt:

"-...

- bouwhoogte: maximaal 3,5;

alsmede het laten vervallen van de zinsnede:

- een kapconstructie is bedraagt;"

g. artikel 6, Woongebied W, I lid 2, locatie 12: Overakkerstraat, aan te passen als volgt:

"-

- het binnenterrein: maximaal 10 eengezinswoningen;
- de locatie dient als één integraal project ontwikkeld te worden;

-...



Gemeente Breda

Raadsbesluit vervolg
Registratienummer 4404

- bouwhoogte op het achterterrein: maximaal 9 meter;
- op het binnenterrein dient een minimaal 10 meter brede strook aan de achterzijden Overakkerstraat, Bavelse laan tot aan de ecologische zone te worden ingeplant met opgaande beplanting;"

alsmede het vervallen van de volgende zinsnede:

" - de inhoud van het woongebouw op het achterterrein mag maximaal 4500 m³ bedragen;"

en alsmede het dienovereenkomstig aanpassen van het bouwvlak op de plankaart en de voorschriften.

h. artikel 6, Woongebied W, I lid 2, locatie 15: Valentijn aan te passen als volgt:
" - goothoogte: maximaal 3,5 meter;"

alsmede het dienovereenkomstig aanpassen van de toelichting en de bouwgrens op de plankaart.

i. artikel 6, Woongebied W, I lid 2, locatie 18: Viveslaan aan te vullen als volgt:
"- de bouwdiepte bedraagt maximaal 25 m;"

j. artikel 6, Woongebied W, I lid 2, locatie 20: Ginnekenweg 284 (terrein Verlegh) aan te passen als volgt:

"-...
-...

- een voetgangersverbinding aan de westzijde van het terrein naar de aangrenzende buurt dient gerealiseerd te worden;"

k. artikel 6, Woongebied W, I lid 2, locatie 23: Valentijnlaan 24 vervalt en tot dienovereenkomstige aanpassing van de plankaart en de toelichting.

l. artikel 6, Woongebied W, I lid 2, aan te vullen als volgt:

"Locatie 23: Olympiastraat

- de locatie is bestemd voor 1 vrijstaande woning;
- situering: binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- bouwhoogte: maximaal 3,5 meter;
- ontsluiting vindt plaats op de Olympiastraat;
- het parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Locatie 24: Teychinélaan

- de locatie is bestemd voor maximaal 2 woningen;
- situering: in de op de plankaart aangegeven bouwgrens.

en tot dienovereenkomstige aanpassing van de plankaart en de toelichting voor deze locaties.



Gemeente Breda

Raadsbesluit vervolg
Registratienummer 4404

m. artikel 6, Woongebied, II Bouwvoorschriften, lid 1 toe te voegen een nieuw lid d onder vernummering van d naar e:

"-...

- d. voor vrijstaande en half-vrijstaande woningen wordt uitgegaan van de bestaande hoofdbebouwing;

n. artikel 6, Woongebied, II Bouwvoorschriften, lid 7 toe te voegen een nieuw lid e onder vernummering van e en f tot f en g:

"-...

e. van het bepaalde in lid 1 sub d voor het vergroten van de hoofdbebouwing tot een maximum van 300 m², mits het totale bebouwde oppervlak niet meer is dan 25% van het perceel en de afstand tot de perceelgrens tenminste 4 m. bedraagt;

o. artikel 6, Woongebied, III Vrijstelling met betrekking tot bebouwingspercentage en oppervlakte bijgebouwen, lid 1 te wijzigen als volgt:

"1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid II voor:

a. verhoging van het bebouwingspercentage van 50% naar 60%;

b. vergroting van het maximum oppervlak van bijgebouwen van 50 tot 60 m²;

c. vergroting van het maximum oppervlak van bijgebouwen bij vrijstaande en half-vrijstaande woningen tot 100 m², mits de totaal bebouwde oppervlakte niet groter is dan 25% van het bouwperceel."

p. Artikel 7, Bijzondere Doeleinden BD onder I lid 1 het wijzigen van sub e als volgt:

" e. Voorzover binnen de bestemming onderwijsdoeleinden is begrepen de locatie Baronielaan 228, dient de parkeergelegenheid en de bebouwing zodanig gesitueerd te worden dat het groene karakter en het zicht op de villa zoveel als mogelijk gehandhaafd blijft;"

q. Artikel 7, Bijzondere Doeleinden BD, I lid 2, locatie 3: Viandenlaan-Oost aan te vullen als volgt:

"- uitgangspunt is het behoud van de 2 bomen aan de Dillenburgstraat;"

alsmede het aanpassen van de bouwgrens op de plankaart.

r. Artikel 7, Bijzondere Doeleinden BD, II, Bouwvoorschriften, aanhef aan te vullen als volgt:

"Tenzij..... 50 mag bedragen danwel een percentage conform de aanduiding op de plankaart en....." en tot dienovereenkomstige aanpassing van de plankaart.

s. Artikel 7, "Bijzondere Doeleinden BD", VII, Wijzigingsbevoegdheid de tekst aan te passen en aan te vullen als volgt:



Gemeente Breda

Raadsbesluit vervolg
Registratienummer 4404

"Burgemeester ennavolgende:

a. Locatie Baronielaan/Heilig Hartkerk:

-...
-...

b. Locatie Baronielaan 228/Huize Trianon:

- Huize Trianon dient behouden te blijven;
- het bebouwingspercentage is maximaal 25%;
- de bouwhoogte is maximaal 9 meter.

t. Artikel 9, Bedrijfsdoeleinden B, aanhef toe te voegen een nieuw sub c onder vernummering van c en d tot d en e als volgt;

"...

c. op de gronden met de aanduiding * tevens voor verkooppunt motorbrandstoffen;

u. Artikel 9, Bedrijfsdoeleinden B, II, Bouwvoorschriften een nieuw sub 4 toe te voegen onder vernummering van 4 t/m 7 tot 5 t/m 8 als volgt:

"4. ten aanzien van functies, voorkomend op de "lijst van andere functies bestemmingsplan "Breda-Zuid", mag de oppervlakte ten opzichte van de op het tijdstip van het terinzage leggen van het ontwerpplan bestaande bebouwing met ten hoogste 15% worden uitgebreid;"

v. Artikel 9, Bedrijfsdoeleinden B, III, Vrijstellingen toe te voegen een nieuwe alinea als volgt:

"Voor bestaande categorie-3 bedrijven c.q. inrichtingen welke voorkomen in de als bijlage bij het plan opgenomen Staat van Bedrijven en Inrichtingen, ongeacht of deze qua invloed op de woonomgeving gelijk te stellen zijn met categorie 1 en/of 2 bedrijven c.q. inrichtingen, wordt geacht vrijstelling te zijn verleend."

w. Artikel 9, Bedrijfsdoeleinden B, V Wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen sub b, en sub a te vernummeren tot 1 en tot dienovereenkomstige aanpassing van de plank-aart en de toelichting.

x. Artikel 9, Bedrijfsdoeleinden B, V Wijzigingsbevoegdheid toe te voegen een nieuwe wijzigingsbevoegdheid als volgt:

" 2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" voorzover dit betreft de locatie "Teodur" aan de Eggestraat te wijzigen in de bestemming "Bijzondere Doeleinden BD (I)" onder toevoeging van de functies "recreatie", "kleine bedrijven" en "zakelijke dienstverlening" onder de navolgende randvoorwaarden:

- een planontwikkeling gericht op een woonbuurt in combinatie met extra groenvoorzieningen voor de buurt en gemengd met andere functies;
- een omvang van de andere bestemmingen dan wonen of groenvoorzieningen van niet meer dan $\pm 30\%$ en niet minder dan $\pm 15\%$ van de uit te geven gronden;



Gemeente Breda

Raadsbesluit vervolg
Registratienummer 4404

- een omvang van de uit te geven gronden voor wonen, bijzondere doeleinden, sport & recreatie-gebouwen, kleine bedrijven, zakelijke dienstverlening en bijbehorend parkeren van niet meer dan 55% en structuurversterkende groenvoorzieningen tenminste 15%;
- een aantal woningen van maximaal 150;
- woningtypes, die zijn afgestemd op de behoefte van de aangrenzende buurten;
- tenminste 50% eengezinswoningen;
- zakelijke dienstverlening ten hoogste 1000 m² bvò alsmede het oude hoofdkantoor aan de Gen. Maczekstraat, waarvan behoud uitgangspunt is;
- een bouwhoogte van de gebouwen, welke voor $\pm 90\%$ niet meer bedraagt dan maximaal 10 m en incidenteel maximaal 20 m.;
- de geluidhinder op de woningen mag niet meer bedragen dan 55 dB(A).".

en tot dienovereenkomstige aanpassing van de plankaart en de toelichting.

8. Tot de volgende wijzigingen in de toelichting:

a. pag. 97, *evenementen aan te vullen als volgt:

".... Schoolakkerplein en het aansluitende deel van de Ginnekenweg vanaf de Burg. Serrarislaan tot de Raadhuisstraat.".

9. Tot de volgende wijzigingen op de plankaart:

a. Het opnemen van een bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" ter plekke van de Vive-slaan, Groene Woud, Mastland en Valkenierslaan.

b. Het ter plekke van het bedrijf Teodur binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" verandere van de hoogte van 7 naar 8 meter.

c. Tot verandering van het bouwvlak ter plekke van huize Trianon, Baronielaan 228 binnen de bestemming "Bijzondere Doeleinden BD".

d. Tot wijzigen van de bestemming "Tuindersbedrijf T" in "Woongebied W" ter plekke van de locatie Cartier van Disselstraat 1a.

e. Tot wijzigen van de bestemming "Woongebied W" in "Gemengde Doeleinden (I)" ter plekke van de Ginnekenweg 344.

f. Tot opnemen van de aanduiding "% bebouwingspercentage" op de kaart "verklaring".

g. Tot het aanpassen van de kaart "Ruimtelijke karakteristiek" van de goothoogte van minimaal 6 en maximaal 9 naar minimaal 9 en maximaal 12 ter plekke van de Ginnekenweg 170, de overzijde en de noord-westzijde van het Oranjeplein.

10. Tot wijzigen van de volgende percelen in de lijst andere functies:

- Baronielaan 2, "medische voorziening" in "detailhandel";



Gemeente Breda

Raadsbesluit vervolg
Registratienummer 4404

- Cartier van Disselstraat 1 in 1a;
- Ginnekenweg 13-23? in 11-25;
- Ginnekenweg 172, "detailhandel" in "horeca I";
- Ginnekenweg 273-275 in 275, kantoor met baliefunctie;
- Jorisstraat, "Laurus entertainment??" in "kantoor";
- Leistraat 2-12 in 2-4, 8-12;
- Prins Hendrikstraat 190, "detailhandel" in "maatschappelijke voorziening";

11. Tot opnemen van de volgende percelen in de lijst andere functies:

- Baronielaan 305, detailhandel (begane grond);
- Bavelse laan 68, garagebedrijf (begane grond);
- Generaal Maczekstraat 31-33, detailhandel, praktijkruimte (begane grond);
- Generaal Maczekstraat 35, detailhandel (begane grond);
- Generaal Maczekstraat 67, medische voorziening (begane grond);
- Ginnekenweg 65a, kantoor (verdieping)
- Ginnekenweg 67 a en b, kantoor (verdieping)
- Ginnekenweg 96, kantoor (begane grond en verdieping);
- Ginnekenweg 285, kantoor, opslag (begane grond);
- Kerkhofweg 27-27a, bedrijf (begane grond), kantoor (verdieping)
- Leistraat 6, drukkerij (begane grond);
- Leistraat 62, detailhandel (begane grond);
- Leistraat/Zandbergweg binnenterrein, parkeerplaats;
- Olympiastraat 67, medische voorziening (begane grond);
- Poolseweg 94, detailhandel (begane grond);
- Raadhuisstraat 20, kantoor (begane grond);
- Raadhuisstraat 22, kantoor (begane grond);
- Parkstraat 10, kantoor (begane grond en verdieping);
- Teychinelaan 59, bedrijf (begane grond en verdieping);
- Ulvenhoutselaan 5, kantoor (begane grond en verdieping);
- Ulvenhoutselaan 7, kantoor (begane grond);
- Wilhelminasingel 1, kantoor (verdieping);
- Wilhelminstraat 1-3, kantoor (verdieping);
- Zandbergweg 126-126a en 128, bedrijf (begane grond en verdieping).

12. Tot het vervallen van de volgende percelen in de lijst andere functies;

- Ginnekenweg 277, kantoor met baliefunctie;
- Mastland 16, caravanstalling;

13. vast te stellen het bestemmingsplan Breda-Zuid, zoals dat met ingang van 22 juni 1998 ter visie heeft gelegen, met inbegrip van de hierboven onder 7 t/m 12 voorgestelde wijzigingen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 22 oktober 1998

voorzitter.

secretaris.





Provincie Noord-Brabant

Dienst Ruimte, Economie en Welzijn

VERZONDEN

11 JUN 1999

Provinciehuis
Brabantlaan 1
Correspondentie-adres:
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefax: (073) 612 36 10

Telefoon (073) 681 28 12

Ons kenmerk: nr. 14702/619093
Uw kenmerk : RME/98.14189
Afdeling : SG
Doorkiesnr.: 6812573 R. Geelen
Bijlagen : diversen (pak A + besluit)
Datum : 8 juni 1999
Onderwerp : Bestemmingsplan "Breda-Zuid"

Het college van burgemeester
en wethouders van Breda
Postbus 90156
4800 RH BREDA

GEMEENTE BREDA	
RME9907531	
DD	14 JUNI 1999
CL	-1-121212
ADP	J2 01111111

Geacht college,

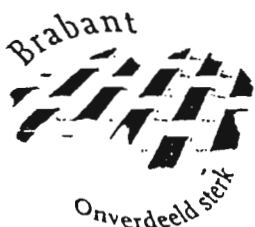
Aan het door de raad van uw gemeente bij besluit van 22 oktober 1998 vastgestelde bestemmingsplan "Breda-Zuid" hebben wij heden gedeeltelijk goedkeuring verleend om redenen in ons besluit, waarvan hierbij een afschrift gaat, vermeld.

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

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, alsmede de daarbijbehorende stukken gaan hierbij in enkelvoud.

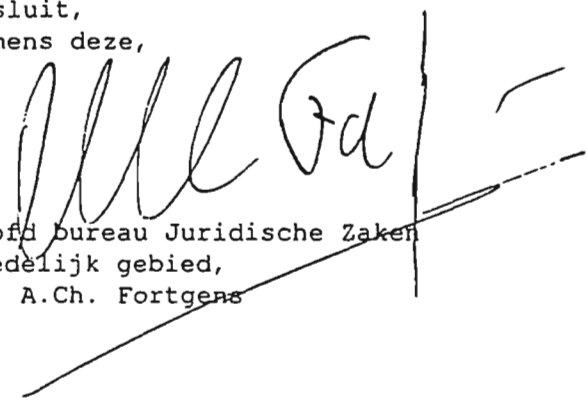
Voorzover ons besluit strekt tot onthouding van goedkeuring delen wij u mede dat de raad ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd is tegen onze beslissing beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit dient te geschieden binnen de termijn van zes weken waarin ons besluit door u ter inzage wordt gelegd.

Ingevolge de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening treedt ons besluit inzake goedkeuring daags na afloop van de beroepstermijn van zes weken in werking. Wij wijzen u erop dat de raad bevoegd is om binnen de beroepstermijn, naast het beroepschrift, een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak. Indien de raad, of een andere belanghebbende, van deze mogelijkheid gebruik maakt, treedt ons besluit niet in werking voordat op een dergelijk verzoek is beslist.



Voor het instellen van elk afzonderlijk rechtsmiddel is een griffierecht verschuldigd van f 225,-- voor natuurlijke personen en f 450,-- voor rechtspersonen, over te maken op postbankrekening-nummer 50.75.90, ten name van de secretaris van de Raad van State. Het postadres is Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

Overeenkomstig het namens Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant genomen
besluit,
namens deze,



hoofd bureau Juridische Zaken
Stedelijk gebied,
mr. A.Ch. Fortgens



Provincie Noord-Brabant

Dienst Ruimte, Economie en Welzijn

Provinciehuis
Brabantlaan 1
Correspondentie-adres:
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefax: (073) 612 36 10

Telefoon (073) 681 28 12

Nummer : 206704/14702
Afdeling : SG
Onderwerp : vastgesteld bestemmingsplan
"Breda-Zuid"

De raad van de gemeente
Breda

BESLISSING van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 8 juni 1999 nummer 206704, over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Breda-Zuid" van de gemeente Breda.

1. Behandelingsprocedure

- 1.1 De raad van de gemeente Breda heeft op 22 oktober 1998 het bestemmingsplan "Breda-Zuid" vastgesteld. Burgemeester en wethouders van die gemeente hebben bij brief van 13 november 1998, die wij op 16 november 1998 hebben ontvangen, dit bestemmingsplan aan ons ter goedkeuring ingezonden.
- 1.2 Artikel 10:31 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat, tenzij bij wettelijk voorschrift anders is bepaald, wij binnen dertien weken na de verzending ter goedkeuring ons besluit omtrent goedkeuring bekend dienen te maken aan de gemeenteraad. Ingevolge artikel 28 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedraagt deze termijn zes maanden, te rekenen vanaf de afloop van de termijn van terinzagelegging van het vastgestelde plan, indien daartegen tijdig bedenkingen zijn ingebracht.
- 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 Provinciale Planologische Commissie heeft ons op 2 juni 1999 over de goedkeuring van dit plan advies uitgebracht.
- 1.4 Blijkens de stukken is de procedure, die in de Wet op de Ruimtelijke Ordening is voorgeschreven met betrekking tot het bestemmingsplan, geheel gevolgd.
- 1.5 Tegen het bestemmingsplan hebben bij ons bedenkingen ingebracht:
 1. Beleggingsmaatschappij Tuinzigt b.v., Rouge, 47370 Tournon d'Agenais, Frankrijk;
 2. P. de Jong, Parkstraat 24, 4818 SJ Breda;
 3. Vereniging Van Eigenaars Belvedere Nieuw Wolfslaar, Bavelsebaan 420, 4834 TL Breda;



4. Ing. P.V. Loeliger, Baronielaan 69, 4818 PC Breda;
5. R.H. Fisscher, Olympiastraat 38, 4818 TR Breda;
6. Van Tooren Beheer B.V., Haven 20, 4811 WL Breda;
7. Welling Wiercx B.V., Postbus 2254, 4800 CG Breda;
8. Fam. A. Jongenelen-Verdaasdonk, Jan Nieuwenhuyzenstraat 1, 4818 RH Breda;
9. Vereniging Van Eigenaren Okeghemlaan 17-39c, Postbus 3331, 4800 DH Breda;
10. R. Trumpi, Valentijnlaan 24, 4834 SG Breda;
11. F.J. Termohlen, vertegenwoordigd door mw. mr. A.M.L. Josten, Stichting Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg;
12. P. Graauijms en C. Teurlings, Delbergen 30, 4834 AE Breda;
13. G.W.F. van den Berg, Ginnekenweg 142, 4818 JK Breda, en J.H. Speelman, Ginnekenweg 147, 4818 JD Breda;
14. J.A.M. van der Mullen en S.L. Boersma, Bieberglaan 64, 4834 ML Breda;
15. Th. Schouten, vertegenwoordigd door mw. mr. A. Groenewoud, Rassers, Jacobs & Spiegel Advocaten, Postbus 3404, 4800 DK Breda;
16. Buurtbewoners Viandenlaan, p/a mw. E. Backx, Viandenlaan 17, 4835 EG Breda;
17. Mr. K.W. Brevet, Valentijnlaan 36, 4834 SG Breda;
18. J.J. Jespers, vertegenwoordigd door mr. B. Baan, Asselbergs & Klinkhamer Advocaten, Postbus 301, 4870 AH Etten-Leur;
19. Beheermaatschappij Tigchelaar B.V. en Autobedrijf Tigchelaar B.V., vertegenwoordigd door mr. G.J.M. Cartigny, Nauta-Dutilh-Advocaten, Notarissen en Belastingadviseurs, Postbus 1110, 3000 BC Rotterdam;
20. J.H. Peek, Ginnekenweg 84-84a, 4818 JH Breda;
21. A. van Ophoven en Q. Verhoog, Baronielaan 119, 4818 PD Breda;
22. W.J. v.d. Biggelaar, Valentijnlaan 55, en J.F.M. van Dijk, Valentijnlaan 67, 4834 SE Breda.

Op grond van artikel 27 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen zij die hun zienswijze tijdig bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt alsmede belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze niet in staat zijn geweest overeenkomstig artikel 23 hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen tegen het bestemmingsplan inbrengen. Voorzover de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft ingebracht ten opzichte van het ontwerp, kan eenieder gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen inbrengen tegen de aldus gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan.

Blijkens de stukken kunnen de bedenkingen worden ontvangen.

- 1.6 Reclamanten en het gemeentebestuur van Breda zijn in de gelegenheid gesteld om op 28 januari 1999 hun standpunt mondeling nader toe te lichten tegenover een vertegenwoordiger van ons college. Van deze gelegenheid hebben reclamanten onder 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17 en 18 en het gemeentebestuur gebruik gemaakt.
- 1.7 Op grond van artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht vindt gehele of gedeeltelijke onthouding van goedkeuring niet plaats dan nadat aan het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen, gelegenheid tot overleg is geboden. Indien het bestuursorgaan van deze gelegenheid gebruik heeft gemaakt, verwijst de motivering van het goedkeuringsbesluit naar hetgeen in het overleg aan de orde is gekomen. Naar aanleiding van ons voornemen tot onthouding van goedkeuring aan onderdelen van dit bestemmingsplan is het gemeentebestuur in de gelegenheid gesteld tot het voeren van overleg als bedoeld in artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht.
Het gemeentebestuur heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt door mondeling overleg d.d. 1 juni 1999. Het gemeentebestuur heeft daarbij laten weten in te kunnen stemmen met ons voorgenomen besluit.

2. Beoordeling van het bestemmingsplan

Met betrekking tot dit bestemmingsplan merken wij het volgende op. Het plan laat bedrijven in de categorieën 1 en 2 direct toe en bedrijven in categorie 3 via vrijstelling (artikel 9 – "Bedrijfsdoeleinden B"). Voor bestaande bedrijven in categorie 3 wordt deze vrijstelling geacht te zijn verleend. Daarmee is in dit plan de reeds vele jaren volgens constante jurisprudentie van de Kroon en Raad van State ontoelaatbare figuur van de fictieve vrijstelling opgenomen (zie bijvoorbeeld KB 11 februari 1988, nr. 62, inzake gemeente Maarheeze en KB 7 september 1990, nr. 90.018956, inzake gemeente Best). Hoewel wij kunnen instemmen met de intentie van het gemeentebestuur om bestaande bedrijven in categorie 3 positief te bestemmen, kunnen wij niet met de in de in artikel 9, lid III, van de planvoorschriften opgenomen regeling instemmen wegens strijd met de wet. Wij onthouden dan ook goedkeuring aan artikel 9, lid III, de laatste alinea, van de planvoorschriften.

Voor het overige achten wij dit plan uit provinciaal planologisch oogpunt aanvaardbaar en komt het plan uit dien hoofde voor goedkeuring in aanmerking.

3. Beoordeling van de bedenkingen

De ingediende bedenkingen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de bedenkingen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij onze beoordeling zouden worden betrokken. De bedenkingen worden in hun geheel beoordeeld.

3.1 Bedenkingen van Beleggingsmaatschappij Tuinzigt B.V.

Samenvatting

Reclamant merkt op dat de raad zijn zienswijze gegrond heeft verklaard en dat de lijst van "andere functies" aangepast zou worden. Voor wat betreft het perceel Ginnekenweg 285 zijn de functies werkplaats en kantoor (verdieping) niet vermeld. Reclamant vindt dat deze functies toegevoegd moeten worden.

Beoordeling

Uit het raadsbesluit blijkt inderdaad dat de zienswijze van reclamant door de raad gegrond is verklaard en dat de lijst "Lijst van andere functies bestemmingsplan Breda-Zuid" (bijlage 2 bij de planvoorschriften) niet aan het besluit van de raad is aangepast. Deze bedenking achten wij derhalve gegrond. Wij onthouden goedkeuring aan de betreffende regel in de bijlage 2 bij de voorschriften zodat de raad dit door middel van een artikel 30 W.R.O.-plan kan corrigeren.

3.2 Bedenkingen van P. de Jong

Samenvatting

Reclamant merkt op dat het bestemmingsplan onder andere ten doel heeft cultuurhistorische waarden te behouden. Een belangrijk element daarin is de Heilig Hartkerk. Deze kerk is in het plan opgenomen met de bestemming "Bijzondere doeleinden". Hieraan is echter een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld om deze bestemming om te kunnen zetten in een woonbestemming. Reclamant vreest dat deze wijzigingsbevoegdheid tot sloop van het gebouw zal leiden en vraagt daarom goedkeuring aan deze bepaling te onthouden.

Beoordeling

Uit het plan blijkt dat de kerk positief is bestemd ("Bijzondere doeleinden", artikel 7 van de planvoorschriften) en dat het streven van het gemeentebestuur erop is gericht het kerkgebouw te behouden. Voor het geval dat niet mogelijk mocht blijken te zijn is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in een woonbestemming.

Gezien de expliciet aangegeven intentie van de gemeente om het gebouw te behouden en de mogelijkheid om tegen eventueel gebruik van de wijzigingsbevoegdheid bedenkingen in te dienen, zien wij geen noodzaak om aan (delen van) de regeling goedkeuring te onthouden. Deze bedenking achten wij derhalve ongegrond.

3.3 Bedenkingen van V.V.E. Belvedere Nieuw Wolfslaar

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat in het kader van ontwikkelingslocatie 12 (Overakerstraat) een recreatieve fietsroute is gepland over het privéterrein van Belvedere Nieuw Wolfslaar. De gemeenteraad heeft hierover opgemerkt dat het terrein geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan. Reclamant wijst erop dat dan of de fietsroute niet in het plan had moeten worden opgenomen, of het belang van reclamant had moeten worden meegewogen. Het lijkt er zo op dat de gemeente locatie 12 aantrekkelijker heeft willen maken ten koste van de bestaande bewoners.

Beoordeling

Op deze locatie is blijkens de toelichting bij het plan op dit moment een tuindersbedrijf gevestigd. Het plan beoogt op deze locatie, naast natuurontwikkeling langs de Ley, enige woningbouw mogelijk te maken. In de toelichting is op deze locatie tevens een fietsroute geprojecteerd, welke echter in de voorschriften niet is opgenomen onder de specifieke regeling van ontwikkelingslocatie 12, maar wel mogelijk is onder de algemene bepalingen van de bestemming "Woongebied" (artikel 6 van de planvoorschriften).

Wil het fietspad volledig aangelegd kunnen worden, dan dient dat inderdaad voor een deel over het (buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen) perceel van reclamanten plaats te vinden. Uit het raadsbesluit blijkt dat hiertoe nog geen concrete plannen bestaan, temeer daar met reclamanten en andere omwonenden nog niet is gesproken over de uitwerking van plannen in die richting of eventuele aanleg op hun terrein. Bovendien zal daar een aanpassing van het ter plaatse geldende bestemmingsplan voor nodig zijn. Tot die tijd kan er van aanleg van het pad op het terrein van reclamanten sowieso geen sprake zijn.

Resumerend merken wij op dat het plan slechts rekening houdt met de aanleg van het fietspad en dat de belangen van reclamanten niet worden geschaad door het in dit plan opnemen van die mogelijkheid. Voor aanleg van een fietspad over het terrein van reclamanten is een planherziening van het ter plaatse geldende plan vereist, welke in deze procedure niet aan de orde is.

Deze bedenking achten wij ongegrond.

3.4 Bedenkingen van ing. P.V. Loeliger

Samenvatting

Reclamant heeft er bezwaar tegen dat de gemeente niet bereid is zijn gehele pand een bestemming als kantoor te geven. In 1991 heeft reclamant het pand gekocht van de Dienst Domeinen als kantoorruimte, welke functie het pand al 30 tot 40 jaar had. Reclamant wil binnenkort in de binnenstad gaan wonen en wil dan zijn pand aan de Baronielaan volledig als kantoor in gebruik nemen. Dit bestemmingsplan laat alleen op de begane grond kantoorfuncties toe, reden waarom reclamant vraagt goedkeuring te onthouden aan de bepaling om op de verdieping uitsluitend wonen toe te laten.

Beoordeling

Uit het plan en het raadsbesluit blijkt dat het de intentie van het gemeentebestuur is om de woonfunctie in het gebied te versterken en de woonomgeving in relatie tot bedrijven te

verbeteren. Specifiek ten aanzien van de Baronielaan gaat het plan uit van versterking van de woonfunctie aan deze straat en bevrozing van de zakelijke functies. Daarom zijn slechts de op het moment van tervisielegging van het plan bestaande zakelijke functies positief bestemd. Met dit uitgangspunt kunnen wij instemmen. Voor reclamant betekent dit dat de op dat moment uitgeoefende zakelijke activiteiten positief zijn bestemd, maar dat gebruik van het volledige pand voor zakelijke doeleinden niet meer mogelijk is. Naar onze mening levert het bestemmen conform het bestaande gebruik geen onevenredige vermindering van reclamants belangen op. Mocht reclamant echter van mening zijn dat hij door dit plan op onevenredige wijze wordt benadeeld, dan staat het hem vrij een beroep te doen op de planschaderegeling in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Deze bedenking achten wij ongegrond.

3.5 Bedenkingen van R.H. Fisscher

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar namens een aantal bewoners van de Olympiastraat. Het bezwaar van reclamant heeft betrekking op de locatie aan de Eggestraat/Generaal Maczekstraat, die in het plan de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" heeft gekregen en wel wordt aangeduid als de locatie Teodur.

Reclamant heeft bezwaar tegen het feit dat er na de inspraak een ingrijpend gewijzigd plan naar de raad is gestuurd. In het nu vastgestelde plan wordt bebouwing met een maximale hoogte van 20 meter mogelijk gemaakt, terwijl de bewoners van de Olympiastraat nu een vrij uitzicht hebben op een voetbalveld achter een karakteristieke bommenrij. De huidige omringende bebouwing heeft een maximale hoogte van 12 meter. Reclamanten wijzen erop dat het plan niet aangeeft waar deze bebouwing komt te staan.

Voorts wijzen reclamanten erop dat zij het een merkwaardige gang van zaken vinden dat Breda enerzijds overcapaciteit creëert op de Vinex-locaties en anderzijds waardevolle groenvoorzieningen volbouwt.

Tot slot maakt reclamant bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid waarin sprake is van "Woningtypes afgestemd op de behoefte van de aangrenzende buurt". Goed overleg met de buurt lijkt reclamant daarvoor een vereiste, waarbij duidelijk is dat geen van de bewoners van de Olympiastraat zit te wachten op bebouwing van het Teodurterrein.

Beoordeling

Op deze locatie is momenteel een verffabriek gevestigd. Gezien de ontwikkelingen in deze bedrijfstak houdt het gemeentebestuur rekening met vertrek van het bedrijf. Deze ontwikkelingen zijn echter geenszins zeker. Het bedrijf is daarom positief bestemd, met een wijzigingsbevoegdheid om het gebied te kunnen omzetten in een woonomgeving met gemengde functies (groen, sport- en recreatie, kleine bedrijven en zakelijke functies). Uit de stukken is ons gebleken dat er nog geen concrete plannen voor het gebied zijn, maar dat op hoofdlijnen voor de hiervoor omschreven functies is gekozen (en die dan ook via de wijzigingsbevoegdheid in het plan mogelijk worden gemaakt). De gemeente is voornemens om, voordat een wijzigingsplan in procedure wordt gebracht, met de omwonenden overleg te voeren over de concrete invulling van het gebied (in welk kader ook over behoud van de karakteristieke bommenrij gesproken kan worden). Tegen het wijzigingsplan zelf bestaat bovendien de mogelijkheid om bedenkingen in te dienen.

Inhoudelijk zijn van mening dat hergebruik van een zo centraal in de woonwijk gelegen gebied voor gemengde functies (met wonen als belangrijkste onderdeel) voor de hand ligt. Het gaat immers om een zeer stedelijke locatie, welke om een stedelijke invulling vraagt. De voorstellen van de gemeente gaan uit van het behoud van groen als één van de primaire functies, terwijl het Wilhelminapark in de directe nabijheid van deze locatie is gelegen. Voor een tekort aan groen in de wijk hoeft naar onze opvatting dan ook niet gevreesd te worden. Qua bebouwing gaat de wijzigingsbevoegdheid uit van een hoogte van maximaal 10 meter in 90% van het gebied, terwijl

op incidentele plaatsen, een hoogte van 20 meter als accent wordt toegelaten. Dit is voor een locatie als deze zeker geen verkeerde maatvoering, temeer daar reclamanten zelf al aangeven dat de gemiddelde bebouwingshoogte in de omgeving 12 meter is. Voor een ernstige aantasting van het woongenot van de bewoners van de Olympialaan hoeft naar onze opvatting dan ook niet gevreesd te worden.

Gelet op bovenstaande overwegingen achten wij deze bedenkingen ongegrond.

3.6 Bedenkingen van Van Tooren Beheer B.V.

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat de gemeente het verzoek om op de locatie Teychinélaan een zestal appartementen te mogen bouwen niet heeft gehonoreerd. Ambtelijk heeft reclamant echter vernomen dat een drietal appartementen in de luxe categorie wel tot de mogelijkheden zou behoren. Reclamant is van mening dat een zestal kleinere appartementen dan ook mogelijk zou moeten zijn, mits deze in de maatvoering passen. Zowel stedenbouwkundig als milieu-technisch gezien zou dit moeten kunnen. Volgens reclamant zou een dergelijke bebouwing ook goed passen in het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Breda.

Beoordeling

Het perceel Teychinélaan 59 heeft in het geldende plan nog een bedrijvenbestemming. In dit bestemmingsplan is het perceel opgenomen in de bestemming "Woongebied"—als ontwikkelingslocatie voor wonen, met daarnaast "Bedrijven" als nevenfunctie. Gezien het overwegend woonkarakter van de Teychinélaan kunnen wij met dit uitgangspunt instemmen. De Teychinélaan wordt gekarakteriseerd door woonbebouwing in twee lagen met kap. De locatie waar het hier om gaat vormt een onderbreking in een verder vrijwel volledig gesloten rij van eengezinswoningen. Het plan gaat daarom uit van de bouw van twee eengezinswoningen, bestaande uit twee lagen met kap. De bouw van een zestal appartementen op deze locatie ligt uit stedenbouwkundig oogpunt dan ook niet voor de hand en zou een wezenlijke aantasting van het straatbeeld opleveren. Het feit dat aan de beide uiteinden van de straat wel appartementen staan, doet hier niets aan af.

Deze zijn namelijk vooral op de haaks op de Teychinélaan gelegen Duivelsbruglaan en Cartier van Disselstraat georiënteerd.

Gelet op bovenstaande overwegingen achten wij deze bedenking ongegrond.

3.7 Bedenkingen van Welling Wiercx b.v.

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaar tegen de wijze waarop ontwikkelingslocatie 20 in het plan is opgenomen. Door de wijze van omschrijving in de voorschriften en de aanduidingen op de plankaart worden de mogelijke ontwikkelingen op het voorterrein van genoemde locatie beperkt tot drie meter hoogte. Reclamant vraagt als contractueel ontwikkelaar hogere bebouwing toe te laten, temeer omdat de te vervangen huidige bebouwing ter plaatse ook grotendeels uit twee bouwlagen bestaat.

Beoordeling

Op deze locatie is een bouwmaterialenhandel gevestigd, welke wil verplaatsen. Gezien de ligging temidden van een woonomgeving is ervoor gekozen om deze locatie voor woningbouw te herontwikkelen. De locatie betreft concreet een binnenterrein, aan vrijwel alle zijden door woningen omringd. Het plan voorziet daarom centraal in het gebied een bebouwingsvlak met een maximale bebouwingshoogte van 6 meter en aan de randen hiervan een maximale bebouwings-

hoogte van 3 meter. Uit de stukken is ons gebleken dat deze maatvoering na overleg met omwonenden tot stand is gekomen en gekozen is om de privacy in de aangrenzende achtertuinen zoveel mogelijk te behouden. Met deze opzet kunnen wij instemmen; wij zien ook uit stedenbouwkundig oogpunt geen aanleiding om tot een andere opzet (of een andere maatvoering) te komen.

Gelet op bovenstaande overwegingen achten wij deze bedenkingen ongegrond.

3.8 Bedenkingen van A. Jongenelen-Verdaasdonk

Samenvatting

Reclamanten verwijzen naar hun bij de raad ingediende zienswijzen. Deze hebben de volgende strekking.

De nota van uitgangspunten van het bestemmingsplan "Breda-Zuid" dateert van mei 1996. Deze nota geeft voor de "Slokker-locatie" aan de Jan Nieuwenhuysenstraat ook de bestemming "wonen" aan. In de "Nota van wijzigingen" is deze bestemming vervallen omdat de vroegere initiatiefnemer Slokker B.V. zich heeft teruggetrokken. Het pand is echter eigendom van de gemeente; reclamanten zijn dan ook van mening dat de woonfunctie in hun gedeelte van het pand behouden kan blijven, temeer daar hun pand aansluit bij bestaande woningen. Reclamanten vragen toepassing van het overgangsrecht.

~~Voorts zijn reclamanten~~ het niet eens met de motivering van het raadsbesluit. In enkele andere situaties in het plan zijn woonbestemmingen wel gehonoreerd en is op de locatie van autobedrijf Tigchelaar een wijzigingsbevoegdheid voor wonen opgenomen.

Beoordeling

De locatie waar het hier om gaat betreft de hoek Boeimeersingel/Jan Nieuwenhuysenstraat. Op de hoek bevindt zich een schoolgebouw (nummer 1, thans in gebruik als studentenhuysvesting) met een inliggende dienstwoning, geflankeerd door een pand (nummer 3) waarin cultureel café "Den Denker" en een sportzaal zijn gevestigd. Beide panden hebben in dit plan een bestemming "Bijzondere doeleinden" gekregen, waarin de bestaande functies positief zijn bestemd. Uitsluitend op de hoeklocatie is dan ook wonen als functie toegelaten, terwijl het pand Jan Nieuwenhuysenstraat 3 uitsluitend bijzondere doeleinden als maatschappelijke-, religieuze-, (para)medische-, sociale-, onderwijs-, culturele en nutsdoeleinden toelaat. Gezien de aard van de bebouwing en de ligging temidden van andere bijzondere- en bedrijfsfuncties, ligt een woonbestemming op het pand Jan Nieuwenhuysenstraat 3 niet voor de hand.

Het feit dat op de locatie van autobedrijf Tigchelaar een wijzigingsbevoegdheid voor wonen ligt doet daar niets aan af; het gaat daar immers om een mogelijkheid om de gehele locatie om te zetten in een woonbestemming en niet om een menging van functies.

Toepassing van het overgangsrecht hoeft niet afzonderlijk te worden verklaard; het overgangsrecht wil zeggen dat functies die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan kunnen worden voortgezet. Voorzover ons is gebleken komen in dit pand echter geen woonfuncties voor. Aanleiding voor toepassing van het overgangsrecht is er naar onze opvatting dan ook niet.

Gelet op bovenstaande overwegingen achten wij deze bedenkingen ongegrond.

3.9 Bedenkingen van de Vereniging Van Eigenaren Okeghemlaan

Samenvatting

Reclamanten hebben bezwaar tegen de wijziging van de bestemming van Huize Trianon, grenzend aan de Baronielaan en de Okeghemlaan. Reclamanten zijn van mening dat de nieuwe functie van de locatie, namelijk educatief centrum, een inbreuk op hun privacy zal opleveren. Zij zijn het niet eens met het besluit van de raad om het bebouwingsvlak op deze locatie op te schuiven in de richting van hun flats, tot een afstand van ongeveer 15 meter. Deze afstand is veel te kort, mede gezien de toegelaten bebouwingshoogte en de hoogte van de bestaande flats. De

tussenliggende bomenrij biedt te weinig afscherming terwijl behoud van deze bomen geenszins is gewaarborgd door de zinsnede "ter behoud van de bestaande bomenrij".

Voorts merken reclamanten op dat zij de zinsnede "wordt afgezien van de mogelijkheid logies ter plekke te realiseren" en de omschrijving van "educatief centrum" te vaag vinden en dat het groene karakter van het park uitgangspunt van het plan moet blijven.

Beoordeling

Uit de stukken is ons gebleken dat Huize Trianon ook in het geldende bestemmingsplan de bestemming "Bijzondere doeleinden" had. In dit bestemmingsplan is dat ook weer zo, met als verschil dat aan de doeleinden van de bestemming "Bijzondere doeleinden" de functie "Onderwijs" is toegevoegd. Dit is gedaan in het kader van de standaardisering van de bestemmingswijze in bestemmingsplannen van de gemeente Breda.

In tegenstelling tot wat reclamanten veronderstellen is het niet noodzakelijk dat er nu een educatief centrum in Huize Trianon gevestigd zal worden. Het begrip "educatief centrum" wordt ook niet in het plan gebruikt. Gezien het feit dat de bestemming van Huize Trianon in dit bestemmingsplan niet of nauwelijks afwijkt van de bestemmingsmogelijkheden in het geldende plan, valt niet in te zien hoe deze bestemming tot een inbreuk op de privacy van reclamanten zal leiden.

Voor wat de bebouwingsmogelijkheden betreft wijzen wij erop dat deze beperkt zijn tot het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak, met een bebouwingspercentage van 25%. Het bebouwingsvlak bevindt zich op 15 meter van de perceelsgrens; de afstand tot het appartementengebouw van reclamanten bedraagt op de kortste afstand ongeveer 30 meter (op de hoeken van het gebouw) en varieert verder tot ruim 50 meter. Een maximale bebouwingshoogte van 9 meter is daarmee naar onze opvatting goed te rijmen. Het lage bebouwingspercentage laat daarnaast geen intensieve bebouwing toe.

Uit de beschrijving in hoofdlijnen bij de bestemming "Bijzondere doeleinden" blijkt bovendien dat behoud van het aanzicht en het groene karakter van Huize Trianon bij nieuwe ontwikkelingen voorop dienen te staan.

Wij wijzen er daarbij op dat de afschermende bomenrij tussen Huize Trianon en het appartementencomplex buiten het bebouwingsvlak valt. Naar onze mening geven de bepalingen in dit plan voor Huize Trianon geen aanleiding om voor aantasting van het woongenot van omwonenden te vrezen.

Gelet op bovenstaande overwegingen achten wij deze bedenkingen ongegrond.

3.10 Bedenkingen van R. Trumpi

Samenvatting

Reclamant heeft bedenkingen tegen de beslissing van de raad om ontwikkelingslocatie 23 (aan de Valentijnlaan 24) uit het bestemmingsplan te halen. Het college van burgemeester en wethouders heeft aanvankelijk positief beslist op het verzoek tot splitsing van het perceel Valentijnlaan 24. Omdat de goedkeuring voor deze kavelsplitsing kort voor het ter visie leggen van het nieuwe bestemmingsplan plaatsvond, is na overleg met de gemeente besloten deze op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Reclamant is verbaasd dat het gemeentebestuur na bezwaren van omwonenden plotseling tot het inzicht kwam dat splitsing van de kavel Valentijnlaan 24 uit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt niet aanvaardbaar zou zijn. Reclamant voert een aantal tegenargumenten aan tegen dit besluit en de bezwaren van omwonenden.

De meeste kavels in het gebied hebben een oppervlakte van ongeveer 1.000 m². Na splitsing van de kavel Valentijnlaan 24 blijven twee kavels van die omvang over, terwijl de resterende frontbreedte van 18 meter in die wijk normaal is. Ook aan de minimale bebouwingsafstand tot de perceelsgrens kan na splitsing voldaan worden. Het plan laat zeer ruime uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bebouwing toe, die een met splitsing vergelijkbare ruimtelijke impact hebben. Splitsing zal ook geen nadelige gevolgen voor de privacy van omwonenden

hebben. Reclamant is desnoods bereid de bestaande bebouwing te slopen en door twee gelijkwaardige woningen te vervangen.

Reclamant wijst er tenslotte op dat hij tijdig bij de gemeente heeft geïnformeerd naar de mogelijkheden op deze kavel en reeds toestemming voor splitsing had. Splitsing van de kavel is nodig om de bestaande bebouwing te kunnen renoveren en op het perceel een aangepaste woning voor zijn ouders te kunnen realiseren.

Beoordeling

Ten aanzien van deze bedenking merken wij het volgende op.

De Valentijnlaan vormt in dit stadsdeel de zuidelijke afronding van de stad. De straat wordt gekenmerkt door ruime kavels, met vrij forse woningen in één of anderhalve bouwlaag. De woningen zijn steeds vrij centraal op de kavels gesitueerd. Visueel vormt deze bebouwing een vast patroon van elkaar op gelijke afstand opvolgende elementen, door ruime groenvoorzieningen omzoomd. Reclamant heeft het verzoek ingediend om op zijn perceel (aan de zuidzijde van de Valentijnlaan) een woning naast de bestaande te mogen bouwen, of anders twee nieuwe woningen in plaats van de bestaande. Hoewel het gemeentebestuur hier aanvankelijk mee heeft ingestemd, heeft de raad naar aanleiding van zienswijzen van omwonenden besloten hier vanaf te zien. De raad heeft hiertoe overwogen dat extra bebouwing op het perceel Valentijnlaan 24 uit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt een verstoring van de stadsrand zou opleveren.

Uit de situatie ter plaatse is ons gebleken dat het uit stedenbouwkundig oogpunt inderdaad ongewenst is om de bebouwing op het perceel Valentijnlaan 24 te verdichten, hetzij door het toevoegen van een woning, hetzij door het vervangen van de bestaande woning door twee kleinere. Door een verdichting op deze locatie zou het stedenbouwkundige patroon van de straat wezenlijk veranderen; immers de zuidzijde van de straat bestaat uit vijf kavels met een vergelijkbare bebouwingsvorm en omvang.

Hier verandering in aanbrengen zou het beeld verstoren en inderdaad zoals de raad stelt, afbreuk doen aan het karakter van de stadsrand. Wij zien dan ook geen aanleiding om met het verzoek van reclamant in te stemmen.

Gelet op voorgaande overwegingen achten wij deze bedenking ongegrond.

3.11 Bedenkingen van F.J. Termohlen, vertegenwoordigd door mw. mr. A.M.L. Josten

Samenvatting

Reclamant is eigenaar van percelen aan de Kortestraat en de Zandbergweg. Hij exploiteert daar een SRV-bedrijf en een groothandel in speelautomaten. In het vigerende bestemmingsplan hebben deze percelen een industriebestemming, waarin bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 tot en met 4 is toegestaan. Reclamant heeft de percelen ook als industrieterrein gekocht.

In het nieuwe plan zijn de gronden echter bestemd als "Bedrijfsdoeleinden B" waarbij slechts bedrijven in de categorieën 1 en 2 zijn toegelaten en categorie 3 middels vrijstelling. De gebruiksmogelijkheden van de percelen worden door deze bestemming beperkt, terwijl deze aanpassing is ingegeven door ontwikkelingen in de omgeving welke in strijd waren met het geldende bestemmingsplan. Er is immers woningbouw gerealiseerd op en grenzend aan het bedrijventerrein. Reclamant heeft daar meerdere malen bezwaar tegen gemaakt.

Reclamant wijst ook op de beperkte bereikbaarheid van bedrijf door de ontwikkelingen in de omgeving. Niet alleen door de toegenomen parkeerdruk, maar ook door het instellen van een 30 km-zone. De verkeersdrempels vormen een ernstige belemmering voor zijn winkelwagen. Overleg met de gemeente heeft niets opgeleverd; het gemeentebestuur gaat volgens reclamant gewoon voorbij aan het gegeven dat er hier sprake is van een bedrijventerrein.

Beoordeling

Het perceel van reclamant ligt op een klein bedrijventerreintje, temidden van een woonomgeving. Uit de stukken is ons gebleken dat het karakter van het gebied de laatste jaren inderdaad is veranderd. Door de stadsvernieuwingsprojecten in de omgeving is in de wijk de nadruk op de woonfunctie komen te liggen. Om die reden heeft het gemeentebestuur ervoor gekozen de bedrijven conform het bestaande gebruik te bestemmen. Dat houdt voor reclamants bedrijf inderdaad in dat de gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het bestaande plan worden beperkt. Wij wijzen er echter op dat bestemmingsplannen geen eeuwigheidswaarde hebben; het gemeentebestuur heeft gemotiveerd aangegeven dat gezien de relatie met de omliggende woonomgeving categorie 3-bedrijven de zwaarst wenselijke categorie is op het terrein. Daarmee kan het bestaande gebruik worden gecontinueerd; voorzover reclamant meent dat hij, door het schrappen van de (ongebruikte) mogelijkheid voor bedrijvigheid in categorie 4, benadeeld wordt, kan hij een beroep doen op de planschaderegeling in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Ten aanzien van de inrichting van het gebied als 30 km-zone en de daarbij behorende verkeersmaatregelen wijzen wij erop dat het hier gaat om inrichtingsaspecten die niet in een bestemmingsplan geregeld kunnen worden.

Gelet op bovenstaande overwegingen achten wij deze bedenkingen ongegrond.

3.12 Bedenkingen van P. Graauwmans en C. Teurlings

Samenvatting

In dit bestemmingsplan wordt op de hoek Groene Woud/Delbergen de mogelijkheid gecreëerd voor de bouw van een woongebouw op de locatie van de huidige gymzaal van de school. Door de omvang van het bebouwingsvlak zullen naar verwachting 6 van de in totaal 7 bestaande bomen op de betreffende locatie moeten verdwijnen.

In reactie op de zienswijze van reclamanten heeft de gemeente het bebouwingsvlak weliswaar verkleind, maar dan nog zal dit ten koste gaan van de bomen. Het gemeentebestuur heeft zich blijkbaar niet gerealiseerd dat de bomen binnen het getekende bebouwingsvlak staan.

Reclamanten vragen om deze ontwikkelingslocatie af te keuren zodat de gemeente het bebouwingsvlak kan verkleinen of verplaatsen, zodanig dat op zijn minst de drie grote bomen behouden kunnen blijven.

Beoordeling

Het gaat op deze locatie om een schoolgebouw, met de mogelijkheid om deze in de toekomst voor woningbouw te ontwikkelen. Het plan gaat in dat geval uit van het zoveel mogelijk behouden van het groene karakter van de locatie. De bebouwingsmogelijkheid strekt zich niet uit over het gehele terrein, maar slechts over het gedeelte waar thans het schoolgebouw staat, met een vrij geringe uitbreidingsmogelijkheid aan de westzijde, waar reclamanten nu bezwaar tegen maken. Wij wijzen erop dat het achterste gedeelte het huidige groene karakter zal behouden, terwijl de uitbreidingsmogelijkheid vrij beperkt is. Inderdaad zou dit ten koste van enkele bomen kunnen gaan, die nu dicht tegen de bestaande bebouwing aan staan. Uit de situatie ter plaatse is ons echter gebleken dat er geen sprake is van bomen met een bijzondere waarde die specifiek om behoud vragen. Bebouwing ter plaatse zou dan ook geen ernstige aantasting van het karakter van die locatie betekenen.

Wij achten deze bedenkingen dan ook ongegrond.

3.13 Bedenkingen van G.W.F. van den Berg en J.H. Speelman

Samenvatting

Reclamanten hebben bezwaar tegen een aantal bestemmingen in het plan.

- Bestemming "VWB (verkeersdoeleinden: wijk- en buurtontsluitingswegen)". Reclamanten zijn tegen het aanwijzen van de Ginnekenweg als buurtontsluitingsweg omdat dit volgens hen in strijd is met de realiteit. Ofwel de weg is een stedelijke hoofdontsluitingsweg (waar reclamanten ook tegen zijn), ofwel de bij een buurtontsluitingsweg horende verkeersremmende en parkeerbeperkende maatregelen dienen in het plan te worden aangegeven.
- Bestemming "Gemengde doeleinden". Binnen deze bestemming wordt een verscheidenheid aan bedrijfsfuncties toegelaten die niet scherp zijn gedefinieerd. Zo is bijvoorbeeld de ontwikkeling van grootschalige winkelbedrijven binnen deze bestemming denkbaar, waar reclamanten gezien de verkeeraantrekkende werking tegen zijn.
- "Woonfunctie". In de voorschriften is niets gegarandeerd omtrent aard en omvang van de woningbouw.
- Legalisatie horecabedrijf. Recent is in strijd met de horecanota en in strijd met het principe van parkeren op eigen erf een bouwvergunning verleend voor vestiging van een horecabedrijf op het perceel Ginnekenweg 138. Reclamanten zijn hier tegen vanwege de overlast.
- "Karakteristiek stadsgezicht". Deze aanduiding in het plan is juridisch niet uitgewerkt waardoor er geen garanties bestaan voor het behoud van het bedoelde stadsdeel.
- Oranjeplein (ontwikkelingslocatie 1). Reclamanten zijn het eens met de wenselijkheid van reconstructie van de historische gevelwanden. Het plan is echter te vaag in de omschrijving van mogelijke gebruiksfuncties en regelt niets over parkeren ingeval er zakelijke functies komen.
- Betekenis ontwikkelingslocaties. Op de plankaart zijn verschillende ontwikkelingslocaties ingetekend. Onduidelijk is of deze onder het plan vallen dan wel op zichzelf staan. Tijdens de tervisielegging van het plan zijn namelijk bouwvergunningen verleend op locatie 2, zonder dat een anticipatieprocedure is gevolgd. Reclamanten vinden dat de onbebouwde terreinen benut moeten worden om de parkeerproblemen aan de Ginnekenweg op te lossen.

Beoordeling

- Voor wat betreft de aanduiding van de Ginnekenweg als buurt- of wijkontsluitingsweg wijzen wij erop dat de raad in 1996 voor dit gebied een verkeerscirculatieplan heeft opgesteld. Hierin is een integrale visie op de verkeersafwikkeling in het gebied gegeven, waarnaar in de toelichting bij het plan wordt verwezen. Met de gekozen opzet kunnen wij instemmen. Overigens heeft de raad toegezegd de verkeersontwikkelingen in het gebied te zullen blijven monitoren; indien blijkt dat de reeds genomen maatregelen onvoldoende resultaten bieden, dan zal de gemeente aanvullende maatregelen nemen om het verkeer in goede banen te leiden.
- De Ginnekenweg is een oud lint met van oudsher een sterke menging van functies die elders in den lande ook veel voorkomt bij dit type straten. Daar past dan ook bij uitstek een bestemming "Gemengde doeleinden" op waar verschillende functies onder vallen, zoals ambachtelijke bedrijven, culturele- en maatschappelijke doeleinden en wonen. In tegenstelling tot reclamanten zijn wij van mening dat de doeleindenomschrijving van deze bestemming voldoende duidelijk is en door een differentiatie aan te brengen in gebieden waar wel of geen detailhandel is toegelaten, voldoende onderscheidend. Detailhandel is slechts aan de noordelijke en zuidelijke uiteinden van de straat toegelaten. Gezien het vrij beperkte toegelaten bedrijfsploeroppervlakte van 400 m² voor detailhandel is de vrees van reclamanten voor grootschalige detailhandelsvestigingen onterecht.
- Voor wat betreft de woonfunctie binnen deze bestemming wijzen wij erop dat deze

bestemming zowel algemene bebouwingsvoorschriften bevat als specifieke voor de op de plankaart en nader omschreven ontwikkelingslocaties. Het gaat bovendien om een conserverende bestemming voor een grotendeels bestaand gebied.

- De vraag of in het verleden al dan niet terecht een bouwvergunning is verleend staat in deze procedure niet ter discussie. In deze procedure staat slechts de planologische aanvaardbaarheid van dit bestemmingsplan ter discussie.
- Het "Karakteristieke stadsgezicht" is vastgelegd in de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 4 van de planvoorschriften). Het gaat hier om een streefnorm, welke de gemeente hanteert bij de uitleg van de planvoorschriften. Het gaat niet om een juridisch hard gegeven zoals een beschermd dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet.
- Het plan gaat op deze locatie ook uit van de functies die binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" zijn toegelaten, met uitzondering van detailhandel (deze locatie valt buiten het gebied, binnen deze bestemming, waar detailhandel als functie is toegelaten). Het streven is blijkens de toelichting gericht op het realiseren van woningen op deze locatie waarbij parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden.
- De ontwikkelingslocaties maken deel uit van de bestemmingen waarbinnen zij zijn gelegen en zijn ook als zodanig in de voorschriften opgenomen. Ook ten aanzien van eventueel in het verleden op locatie 2 verleende bouwvergunningen wijzen wij erop dat deze in deze procedure niet ter discussie staan.

Gelet op bovenstaande overwegingen achten wij deze bedenkingen ongegrond.

3.14 Bedenkingen van J.A.M. van der Mullen en S.L. Boersma

Reclamanten hebben bezwaren tegen de wijzigingen die na de ter visie legging van het plan in de bebouwingsvoorschriften voor vrijstaande en half-vrijstaande woningen zijn aangebracht. Met name hebben zij bezwaar tegen de bepaling dat bij het vergroten van de hoofdbebouwing de afstand tot de perceelsgrens minstens 4 meter moet zijn (artikel 6, lid II, 7 sub e). Deze bepaling belemmert de verbouwingsplannen van reclamanten voor hun pand aan de Bieberglaan 64. De gemeente heeft reclamanten verzocht met hun plannen te wachten tot het nieuwe bestemmingsplan er zou zijn omdat die plannen daarin zouden passen. Dat blijkt nu juist niet het geval te zijn.

Reclamanten hebben drie redenen om de 4 meter- grens te moeten overschrijden:

1. Hun woning grenst aan één zijde via een stuk bos op het eigen perceel aan een gebied met een ecologische bestemming. Reclamanten willen liever niet aan die zijde uitbreiden.
2. De oprijlaan ligt reeds aan de oostzijde. Het ligt voor de hand de garage aan dié zijde te bouwen; ook omdat aan de andere zijde bomen staan.
3. De architectuur van de bestaande bebouwing maakt uitbreiding aan de westzijde onmogelijk.

Volgens de gemeente is de "4 meter-grens" juist bedoeld om het karakter van bestaande vrijstaande en half-vrijstaande woningen te beschermen. In dit geval zou die bepaling het karakter van de bestaande bebouwing juist wel schaden.

Beoordeling

- Met betrekking tot deze bedenking merken wij het volgende op.
De regeling waar reclamanten bezwaar tegen hebben betreft het uitbreiden van de hoofdbebouwing. Het plan gaat er terecht van uit dat (half-)vrijstaande woningen op enige afstand van de perceelsgrens moeten blijven, om dit vrijstaande karakter te bewaren. Het gaat hier echter om de gehele bouwmassa. Aan- en-bijgebouwen-kunnen echter wel tot aan de perceelsgrens gebouwd worden. Dat betekent dat dit plan zich niet verzet tegen een aanbouw in de door reclamanten aangegeven richting.

Gelet op voorgaande overwegingen achten wij deze bedenking ongegrond.

3.15 Bedenkingen van Th. Schouten, vertegenwoordigd door mw. mr. A. Groenewoud

Samenvatting

Reclamant is in 1989 eigenaar geworden van de (voormalige) boerderij aan de Bavelse laan 180, met het oogmerk om de boerderij te restaureren en verder de vervallen stal/landbouwschuur te vervangen door een nieuw te bouwen vrijstaande woning aan de Valentijnlaan-zijde van het perceel. Een verzoek in die richting is in 1990 door de gemeente geweigerd in afwachting van een voor het gebied te maken ontwikkelingsschets. In 1994 heeft de gemeente reclamant bericht geen beletsel te zien in zijn voornemen. In het ontwerp-bestemmingsplan was de bebouwingsmogelijkheid ter plaatse van de stal opgenomen.

Naar aanleiding van enkele bezwaren uit de buurt zijn de bebouwingsvoorschriften echter aangepast; de bebouwingsgrens is naar achteren geschoven en de goothoogte is beperkt tot 3,5 meter (in plaats van 6 meter).

Reclamant is het hier niet mee eens. Aanvankelijk heeft de gemeente zich steeds op het standpunt gesteld dat de nieuwbouw op dezelfde locatie moest worden teruggebouwd als de stal. Hier is nu geen sprake meer van. Bovendien beperkt de verlaging van de goothoogte de mogelijkheden van reclamant aanzienlijk. Er bestaan geen stedenbouwkundige argumenten om de nieuwbouw naar achteren te schuiven of om de goothoogte te verlagen ten opzichte van de bestaande situatie.

Beoordeling

Het gaat in dit geval om het perceel op de hoek van de Valentijnlaan-Bavelse laan. Op het perceel staat de woning van reclamant, een voormalige, gerestaureerde boerderij, met daarachter een oude schuur. Het plan biedt de mogelijkheid deze schuur te vervangen door een nieuwe woning. Het plan voorziet in bebouwing die iets verder op het perceel komt te liggen ten opzichte van de huidige locatie van de stal en een goothoogte van maximaal 3,5 meter. De raad is van mening dat op deze wijze beter tegemoet wordt gekomen aan de gewenste openheid van het gebied als afronding van de stad en dat zo tevens wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing.

Met deze uitgangspunten kunnen wij instemmen. Gezien de profilering van de Valentijnlaan ter plaatse en het feit dat de schuur zeer dicht tegen de weg aan is gebouwd, ligt het enigszins terugleggen van de rooilijn voor de hand. De afstand tussen de nieuwe woning en de tegenover gelegen bestaande woningen zou anders vrij krap worden, wat de beleving van de straat niet ten goede zou komen. De toegelaten goothoogte is ingegeven door de maatvoering van de omliggende woningen die over het algemeen uit één laag met kap beschikken. Een hogere bebouwing zou ook naar ons oordeel, gezien de situatie ter plaatse, afbreuk doen aan de overgang naar het buitengebied. Er bestaat naar onze mening dan ook geen aanleiding om een ander standpunt dan de raad in te nemen.

Gelet op bovenstaande overwegingen achten wij deze bedenkingen ongegrond.

3.16 Bedenkingen van mw. E.C.J.M. Backx

Samenvatting

Reclamante maakt namens alle bewoners van de Viandenlaan bezwaar tegen dit bestemmingsplan. Reclamante heeft bezwaar tegen de gevolgde procedure en tegen de ontwikkelingslocatie "Gemengde doeleinden" hoek Viandenlaan- Raadhuisstraat (ontwikkelingslocatie 3) en Viandenlaan-West (ontwikkelingslocatie 4).

De opmerkingen van reclamanten in zowel de inspraak als op de hoorzitting bij de gemeente zijn niet in de notulen opgenomen. Reclamante vindt dit niet correct.

Inhoudelijk geeft reclamante aan dat zij de groenvlek aan beide zijden van de Viandenlaan-West wil behouden. Reclamante is er daarom op tegen dat er wordt gebouwd tot aan de hoek van de Raadhuisstraat.

Verder vraagt reclamante de voorstellen van de bewoners van de Dillenburgstraat/Viandenlaan omtrent het Schoolakkerplein serieus te nemen (punten 327–329 van het raadsbesluit).

Tot slot wijst reclamante op punt 329 van het raadsbesluit, waar reclamantes zienswijze gegrond is verklaard en de bebouwingsdiepte is teruggebracht tot 12 meter. Zij wijst erop dat de diepte van de woningen aan de Viandenlaan 8 meter is en als bedoeld wordt dat de bebouwingslijn gelijk met deze woningen moet lopen er mogelijk problemen kunnen rijzen. Zij vraagt het plan op dit punt te corrigeren. Het verzoek van reclamante om geen balkonuitbouwen van 3 meter toe te laten is niet in het plan terug te vinden.

Beoordeling

Voor wat betreft de notulen van de inspraakbijeenkomst wijzen wij erop dat wij in het kader van de goedkeuringsprocedure van het plan niet kunnen nagaan in hoeverre de verslagen van de inspraak en de hoorzitting bij de raad volledig zijn. Uit de stukken is ons echter niet van onregelmatigheden gebleken.

Voor wat betreft de bebouwing aan de zijde van de Raadhuisstraat wijzen wij erop dat uit de situatie ter plaatse is gebleken dat hier een bedrijfspand staat. Van een groenvlek aan deze zijde van de Viandenlaan is geen sprake. In het plan is op deze locatie een ontwikkelingsmogelijkheid opgenomen om deze bebouwing door woningbouw te kunnen vervangen. Met het standpunt van de gemeente dat de bestaande bebouwing niet in het straatbeeld past en aan vervanging toe is, kunnen wij instemmen. Aan de overzijde van de Viandenlaan is naast de school wel enig groen aanwezig. Ook voor deze locatie is een ontwikkelingsmogelijkheid opgenomen. Dat wil echter niet zeggen dat deze locatie volledig bebouwd zal worden; het plan geeft slechts de randvoorwaarden aan waarbinnen deze locatie ontwikkeld kan worden (functie en bebouwingsmaten). Het plan geeft aan dat de grote bomen op het terrein zoveel mogelijk bewaard zullen blijven.

Voor wat betreft de zienswijzen van de bewoners Dillenburgstraat/Viandenlaan waar reclamanten naar verwijzen merken wij op dat dit plan slechts de bestemmingen en daarmee de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied aangeeft. De bedenkingen van reclamanten hebben vooral betrekking op de concrete inrichting van het gebied, die pas bij concrete bouwplannen uitgewerkt kan worden.

Voor wat betreft de bebouwingsdiepte aan de zijde van de Raadhuisstraat merken wij op dat het de bedoeling van de raad was om de bebouwingsdiepte zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de bestaande woningen. Enig verschil in bebouwingsdiepte is aanvaardbaar; het gaat vooral om het creëren van een redelijke overgang van het ene woonblok naar het andere.

Het verzoek van reclamanten met betrekking tot balkonuitbouwen is een kwestie die niet in een bestemmingsplan thuishoort, maar door de bouwverordening wordt geregeld.

Gelet op bovenstaande overwegingen achten wij deze bedenkingen ongegrond.

3.17 Bedenkingen van mr. K.W. Brevet

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen ontwikkelingslocatie nummer 15 in het plan. Reclamant verwijst terug naar zijn bij de raad ingediende zienswijze waarin hij een pleidooi houdt voor het openhouden van de stadsrand. Hij is het niet eens met de redenering van de gemeenteraad dat de vervangende bebouwing op deze locatie (ter vervanging van de bestaande schuur) geen verdere aantasting van de openheid van het gebied en de afronding van de stadsrand vormt. Reclamant is van mening dat een boerderij met schuur een andere uitstraling naar het buitengebied heeft dan een villa of bungalow.

Tot slot is hij van mening dat het plan slechts het financiële belang van de eigenaar dient en niet het algemene belang.

Beoordeling

Deze bedenking heeft betrekking op de hoek Valentijnlaan-Bavelselaan. Het gaat daarbij om de mogelijkheid om op de locatie van de bestaande schuur een nieuwe woning te bouwen. Zoals wij in onze overwegingen onder punt 3.15 hebben overwogen, achten wij dit een aanvaardbaar initiatief. Het gaat immers om het vervangen van een bestaand gebouw, terwijl bij de bebouwingsmogelijkheid rekening is gehouden met de omliggende bebouwing en de relatie met het achterliggende buitengebied. De locatie ligt immers in één lijn met de achtertuinen van de woningen aan de Bavelselaan en vormt daardoor geen verdere inbreuk op het buitengebied. Door het beperken van de bebouwingshoogte wordt de beoogde openheid tevens gewaarborgd. Overigens wijzen wij erop dat waar reclamant van mening is dat een villa of bungalow niet in de waardevolle stadsrand thuishoort, dit dan eveneens geldt voor zijn eigen woning, namelijk een villa in de stadsrand.

Tenslotte wijzen wij erop dat de motieven van de eigenaar om op deze locatie te bouwen in deze procedure niet ter discussie staan. Het gaat hier slechts om de planologische aanvaardbaarheid van het bouwen op deze locatie.

Gelet op bovenstaande overwegingen achten wij deze bedenkingen ongegrond.

3.18 Bedenkingen van J.J. Jaspers, vertegenwoordigd door mr. B. Baan

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de wijze waarop ontwikkelingslocatie 14 in het plan is opgenomen. Reclamant exploiteert op deze locatie een garagebedrijf. In het vigerende plan is de mogelijkheid tot uitbreiding van het bedrijf opgenomen en is op die basis in 1983 een bouwvergunning verleend voor het bouwen van een loods. In het nieuwe plan is met deze bestaande rechten geen rekening gehouden.

Reclamant is van mening dat uitbreiding van zijn bedrijf geen nadelige milieugevolgen zal hebben voor eventuele woningbouw in de omgeving. Hierover is reeds vele malen overleg gevoerd met de gemeente.

Beoordeling

Het bedrijf is in dit plan opgenomen in de bestemming "Woondoeleinden" (artikel 6 van de planvoorschriften) en door middel van een aanduiding positief bestemd als garagebedrijf. Daarin zijn de bestaande rechten van reclamant vervat, inclusief de in 1983 verleende en nog onbenutte bouwvergunning. Dit is op de hoorzitting voor ons college d.d. 28 januari 1999 ten overvloede door het gemeentebestuur bevestigd.

Gelet hierop achten wij deze bedenking ongegrond.

3.19 Bedenkingen van Beheermaatschappij Tigchelaar BV en Autobedrijf Tigchelaar BV, vertegenwoordigd door mr. G.J.M. Cartigny

Samenvatting

Reclamants zienswijze is weliswaar door de raad gegrond verklaard, maar de door de raad gekozen oplossing is volgens reclamant niet correct en evenmin toereikend.

Ten eerste wijst reclamant erop dat niet duidelijk is wat bedoeld wordt met de vrijstelling "die geacht wordt te zijn verleend". De wet kent geen fictieve vrijstellingen; alleen al om die reden biedt het raadbesluit geen soelaas.

Ten tweede is reclamant van mening dat zijn bedrijfsterrein, dat grenst aan de door de gemeente bedoelde as (Ginnekenstraat, Wilhelminastraat en Ginnekenweg), zeer geschikt is voor een bestemming welke aansluit bij de andere bestemmingen aan deze as (gemengde doeleinden, of bijzondere doeleinden). Mogelijk biedt deze locatie ruimte voor het (her-) vestigen van een supermarkt. Overigens wijst reclamant erop dat de raad niet is ingegaan op zijn bezwaar dat de

wijzigingsbevoegdheid in het plan onvoldoende objectief is bepaald.

Aan het besluit zou alleen vanwege dit motiveringsgebrek goedkeuring moeten worden onthouden.

Voor wat betreft het motorbrandstoffenverkooppunt is reclamant van mening dat een positieve bestemming moet leiden tot een afzonderlijke bestemming, welke ook op de plankaart als zodanig is aangegeven.

Beoordeling

Met betrekking tot de in het plan opgenomen fictieve vrijstelling verwijzen wij naar onze overwegingen onder punt 2, "Beoordeling van het plan", waar wij aangeven dat deze regeling inderdaad zoals reclamant stelt, in strijd is met de wet. Dit deel van reclamants bedenkingen achten wij dan ook gegrond.

Reclamants opvatting dat de locatie van het garagebedrijf ook geschikt zou zijn voor een bestemming "Gemengde doeleinden" delen wij niet. De raad heeft deze bestemming op de percelen aan de Ginnekenweg gelegd vanwege de veelheid van gemengde functies in dat gebied, waarbij valt op te merken dat detailhandel niet in het hele gebied met de bestemming "Gemengde doeleinden" is toegelaten. De locatie van het garagebedrijf heeft een wezenlijk ander karakter, zowel ten opzichte van de omringende bestemmingen (het ligt buiten de hoofdas waar detailhandel is toegelaten), als qua ontsluiting (het ligt aan de Boeimeersingel, waar een supermarkt zeker niet voor de hand ligt).

Voor wat betreft de wijzigingsbevoegdheid wijzen wij erop dat niet expliciet omschreven hoeft te worden onder welke omstandigheden deze benut kan worden. Toepassing kan immers slechts plaatsvinden met medewerking, of na vertrek van het garagebedrijf; eerdere toepassing van de bevoegdheid zou namelijk een onuitvoerbaar bestemming opleveren. Qua inhoud is de wijzigingsbevoegdheid voldoende objectief bepaald.

Het motorbrandstoffenverkooppunt is opgenomen in de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" en door middel van een aanduiding op de plankaart aangegeven.

Deze delen van reclamants bedenkingen achten wij ongegrond.

Samenvattend achten wij reclamants bedenkingen deels gegrond en deels ongegrond.

3.20 Bedenkingen van J.H. Peek

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen het (mogelijk) verlenen van een horeca- c.q. cafébestemming aan het perceel Ginnekenweg 90 en 90C.

Aankankelijk was er onduidelijkheid of aan het perceel Ginnekenweg 90C ook een dergelijke bestemming zou worden gegeven; in het ontwerp-plan was dat zo. Op de hoorzitting heeft de wethouder aangegeven dat deze bestemming op het perceel Ginnekenweg 90C alsnog zou vervallen. In het raadbesluit is daar echter niets van terug te vinden.

Tenslotte merkt reclamant op dat hij ten onrechte niet ontvankelijk is verklaard; zijn zienswijze is tijdig ingediend.

Beoordeling

Voor wat betreft de ontvankelijkheid van reclamants zienswijze merken wij op dat het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 22 juni 1998 gedurende vier weken ter visie heeft gelegen. Dat houdt in dat de termijn op 20 juli 1998 afliep. De zienswijze van reclamant is op 20 juli 1998 verzonden en op 21 juli 1998 door de gemeente ontvangen. Naar ons oordeel gaat reclamant er dan ook terecht van uit dat zijn zienswijze door de raad behandeld had moeten worden.

Voor wat betreft de inhoud van reclamants bedenking wijzen wij erop dat uit de situatie ter plaatse is gebleken dat het op de genoemde adressen om bestaande functies gaat (snackbar,

c.q. eetcafé), welke in het plan positief zijn bestemd. Uit ambtelijke informatie van de gemeente is ons gebleken dat na de tervisielegging van het plan (ambtelijk) een wijziging in de bestemming van het perceel Ginnekenweg 90c was voorgesteld, doch deze is na nader onderzoek ter plaatse en vóór vaststelling van het plan niet doorgevoerd. Waarschijnlijk is reclamants stelling hierop terug te voeren. Het plan is naar onze opvatting op correcte wijze vastgesteld. Gelet op bovenstaande overwegingen achten wij deze bedenking ongegrond.

3.21 Bedenkingen van A. van Ophoven en Q. Verhoog

Samenvatting

Reclamanten maken bezwaar tegen de bestemming "Woongebied" voor de locatie Heilig Hartkerk aan de Baronielaan. Het verzoek van 132 personen om de kerk te behouden en als zodanig te bestemmen is door de gemeente afgewezen. Volgens reclamant is het beleid van de gemeente in grote lijnen wel gericht op behoud van de kerk; de reden om toch de mogelijkheid van sloop en nieuwbouw open te houden is dat er in de afgelopen 15 jaar geen werkelijke pogingen zijn gedaan om de kerk te behouden. Andere functies in het gebouw zijn zeer goed denkbaar.

Reclamanten wijzen op de cultuurhistorische waarde van het gebouw en de omgeving, de bijzondere architectuur, het parkachtige karakter van de locatie en de waarde van het gebouw als beeldbepalend pand in de buurt (zichtlijnen).

Beoordeling

Deze bedenking is naar aard en strekking gelijklopend aan de bedenking onder punt 3.2. Korthedshalve verwijzen wij dan ook naar onze overwegingen onder punt 3.2. Deze bedenkingen achten wij ongegrond.

3.22 Bedenkingen van W.J. v.d. Biggelaar en J.F.M. van Dijk

Samenvatting

Reclamanten maken bezwaar tegen ontwikkelingslocatie nummer 15 in het plan (woningbouw achter de boerderij op de hoek van de Bavelse laan). De raad is slechts gedeeltelijk aan het bezwaar tegemoetgekomen.

Reclamanten verwijzen naar hun bij de raad ingediende zienswijze, welke als strekking had dat reclamanten bezwaar hebben tegen extra bebouwing in de stadsrand, terwijl het plan dit als uitgangspunt verwerpt.

Beoordeling

Voor wat betreft de beoordeling van deze bedenking verwijzen wij hier korthedshalve naar onze overwegingen ten aanzien van de bedenkingen onder de punten 3.15 en 3.17. Zoals daar aangegeven achten wij bebouwing onder de door dit bestemmingsplan gestelde voorwaarden aanvaardbaar. Wij achten deze bedenking dan ook ongegrond.

4. Beslissing

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening,

BESLUITEN:

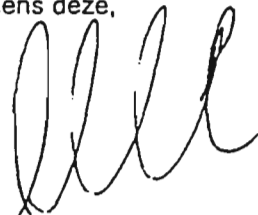
- 4.1 goedkeuring te verlenen aan het bestemmingsplan "Breda-Zuid", vastgesteld door de raad van de gemeente Breda op 22 oktober 1998, behoudens aan de volgende gedeelten van de planvoorschriften:
- artikel 9, lid III, de laatste alinea;
 - de toegelaten functies voor het adres Ginnekenweg 285 in de "lijst van andere functies bestemmingsplan Breda-Zuid" (bijlage 2 bij de voorschriften);
- 4.2 de bedenkingen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
- 4.3 te bepalen dat besluiten tot wijziging van het bestemmingsplan geen goedkeuring van ons college behoeven, voorzover tegen die wijziging niet van bedenkingen is gebleken.

5. Bekendmaken en mededeling aan:

- de raad van de gemeente Breda;
- degenen die bij ons bedenkingen hebben ingediend;
- de Provinciale Planologische Commissie;
- de inspecteur van de Ruimtelijke Ordening te Eindhoven.

's-Hertogenbosch, 8 juni 1999,

Overeenkomstig het door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant genomen besluit, namens deze,



hoofd bureau Juridische Zaken
Stedelijk gebied,
mr. A.Ch. Fortgens

Aan Raad van State
Afdeling bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA 's-Gravenhage

RAAD VAN STATE	
INGEKOMEN	
20 JUL 1999	
ZAAKNR. 199901204	
AAN:	
BEHANDELD DOOR: DH/	PAR:
ANS.	

Breda, 19 juli 1999

Betreft: beroep tegen de beslissing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 8 juni 1999 nummer 206704 bestemmingsplan "Breda-Zuid" van de gemeente Breda, onder 3.8 van A. Jongenelen-Verdaasdonk.

Geacht college,

Wij maken gebruik van de ons geboden gelegenheid in beroep te gaan tegen de ongegrondverklaring door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 8 juni 1999 nummer 206704 bestemmingsplan Breda-Zuid.

Onderstaand volgt onze motivatie.

Op 19 april 1994 hebben wij aan Burgemeester en Wethouders van de gemeente Breda gevraagd of er op de panden Boeimeersingel 10, Jan Nieuwenhuyzenstraat nr. 1 en Jan Nieuwenhuyzenstraat nr. 3 een bestemmingsplan van toepassing was omdat wij daar o.a. studentenhuysvesting wilden realiseren.

Op 27 juli 1994 kregen wij een schrijven van de gemeente Breda, dat er geen bestemmingsplan van toepassing was en dat het mogelijk was een woonfunctie te realiseren.

Deze informatie door de gemeente Breda was voor ons aanleiding om het object Boeimeersingel 10, Jan Nieuwenhuyzenstraat 1 en Jan Nieuwenhuyzenstraat 3 te laten taxeren. De taxatie is verricht door DTZ Zadelhoff makelaars en taxateurs O.G. Uiteindelijk hebben wij Jan Nieuwenhuyzenstraat nr. 1 en nr. 3 aangekocht. De eigendomsoverdracht vond plaats op 17-1-1996.

De plankaart behorende bij de "Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Breda-Zuid" mei 1996 geeft aan dat het pand Jan Nieuwenhuyzenstraat 3 ligt in een gebied, waar naast de bestaande functies de bestemming "wonen" toegevoegd is.

Dit kwam dus overeen met hetgeen B&W van Breda ons bij schrijven van 27 juli 1994 berichtte.

Genoemde Nota van uitgangspunten laat menging van functies toe, terwijl Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant dit in hun beoordeling als bezwaar naar voren brengt.

In de "Nota van wijzigingen t.b.v. het ontwerp-bestemmingsplan Breda-Zuid" van 20 januari 1998 heeft de gemeente Breda de hiervoor genoemde woonfunctie wegbestemd. Het motief van Breda was dat het plan van Slokker geen doorgang vindt. Ons inziens heeft dit laatste geen invloed op een woonfunctie van ons pand Jan Nieuwenhuyzenstraat nr. 3.

Enerzijds zegt de gemeente Breda: "er is geen bestemmingsplan, dus wonen is toegestaan" (brief van 27 juli 1994, op grond waarvan wij tot aankoop zijn overgegaan), anderzijds komt de gemeente Breda op de inspraakavond met: "Jan Nieuwenhuyzenstraat 3 gelegen is binnen de bestemming Bijzondere Doeleinden BD, waarbij geen woningen zijn toegelaten". Deze 2 uitspraken staan lijnrecht tegenover elkaar.

Wij houden vast aan de schriftelijk gedane toezegging d.d. 27 juli 1994 door B&W van de gemeente Breda dat wonen toegestaan was omdat er geen bestemmingsplan van kracht was.

Overigens hebben wij meerdere malen schriftelijk aangegeven dat wij op de bovenverdieping van dit pand woningen c.q. studentenhuisvesting willen realiseren.

Wij zijn het niet eens met de Beoordeling van Gedeputeerde Staten, dat een woonbestemming op de eerste verdieping van het pand Jan Nieuwenhuyzenstraat nr. 3 niet voor de hand ligt.

Op het naastgelegen terrein van Tigchelaar zal in de nabije toekomst woningbouw gerealiseerd worden.

Menging van functies wordt o.i. niet uitgebreid omdat een woonbestemming juist aansluit aan de beoogde realisering van woningbouw op het naastgelegen terrein. Bovendien sluit wonen op nr. 3 aan op het naastgelegen pand nr. 1. Indien wonen toegestaan wordt, is er op de eerste verdieping naast de sportzaal voldoende ruimte om deze te realiseren. Als uw college niet met deze optie kan instemmen, zouden wij als 2e optie de sportzaal erbij willen betrekken.

Het is ons onduidelijk, dat in het pand Jan Nieuwenhuyzenstraat 1 wonen toegestaan is plus datgene wat onder bijzondere doeleinden valt volgens het bestemmingsplan en dat er in dit pand tevens een café en kantoor gevestigd zijn, en dat Jan Nieuwenhuyzenstraat 3 onder dezelfde bestemming valt en dat wonen dan niet toegestaan is.

Omdat wij meermalen schriftelijk melding hebben gemaakt dat wij in het betreffende pand woningen/studentenhuisvesting willen realiseren zijn wij de mening toegedaan, dat wij wat dit betreft vallen onder toepassing van het overgangsrecht.

Bijgevoegd een drietal kopieën, welke onze zienswijze ondersteunen.

In afwachting van uw uitnodiging bovenstaande mondeling toe te lichten, verblijven wij met de meeste hoogachting,

Fam. A. Jongenelen-Verdaasdonk
Jan Nieuwenhuyzenstraat 1
4818 RH Breda
tel. 076 - 5149049

bijl.: 3.