

Voorschriften

Artikel 1. Begripsbepalingen

1. het plan:

het bestemmingsplan Heuvel van de gemeente Breda;

2. de plankaart:

de plankaart van het bestemmingsplan Heuvel, bestaande uit de kaart met nummer 235061;

3. aan- uitbouw

een ruimte die is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en door zijn constructie ondergeschikt is aan het hoofdgebouw maar daar wel onderdeel van uit kan maken;

4. aan-huis-verbonden beroep en aan huis verbonden ambachtelijke activiteiten:

een dienstverlenend beroep, niet zijnde prostitutie, of activiteiten, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is en dat degene die de activiteiten uitoefent tevens de (hoofd)bewoner is;

5. ambachtelijke activiteit

een activiteit waarbij de werkzaamheden geheel of nagenoeg geheel met de hand worden uitgevoerd;

6. archeologische waarden

waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en die als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen;

7. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

8. bebouwingspercentage:

een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

9. bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

10. bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

11. belwinkel

een ruimte voor het bedrijfsmatig aan het publiek gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, al dan niet geplaatst in belcabines, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen en het toegang bieden tot het internet. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan belwinkel, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'belwinkel';

12. beroeps- cq. bedrijfsvloeroppervlakte:

De totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-gebonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

13. bestemmingsgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

14. bestemmingsvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

15. bevi-inrichtingen

inrichtingen als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

16. bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw dat in bouwkundig opzicht en qua gebruik ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

17. bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

18. bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

19. bouwgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

20. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

21. bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

22. bouwvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;

23. 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;

24. cultuurhistorische waarden

waarden die bestaan uit de materiële en immateriële neerslag van de cultuur van een gemeenschap;

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. dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf, een seksinrichting en een belwinkel;

27. dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

28. gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

29. groothandel in smart- en growproducten

het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen de uitstalling ter verkoop, ter huur, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen die in het maatschappelijk verkeer worden aangeduid als smart- en growproducten aan tussenhandelaren of verwerkende bedrijven die deze goederen kopen respectievelijk huren voor gebruik, verbruik of aanwending in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit met dien verstande dat het niet is toegestaan om in een groothandel detailhandel te bedrijven;

30. growshop

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen, waterpompen) voor psychotrope stoffen, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; ook ruimten die een andere benaming hebben dan growshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'growshop';

31. headshop

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van artikelen die verwant zijn aan de hasjcultuur, niet zijnde psychotrope stoffen; ook ruimten die een andere benaming hebben dan headshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'headshop';

32. hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmeting als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

33. horecabedrijf:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

34. kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

35. kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van groenten, vruchten, bloemen of planten;

36. maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, (sociaal- en para-)medische, (sociaal-)culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang; hiertoe behoren eveneens de hierraan ondergeschikte detailhandel, horeca en sportvoorzieningen ten dienste van deze voorzieningen;

37. peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. indien in of op het water wordt gebouwd:
 - het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
- c. indien het perceel niet rechtstreeks grenst aan de hoofdtoegang de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld;

38. productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

39. prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

40. recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

41. seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

42. smartshop

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van psychotrope stoffen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; ook ruimten die een andere benaming hebben dan smartshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'smartshop';

43. verkoopvloeroppervlakte:

een voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

44. winkel:

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;

45. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

46. woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

Artikel 2. Wijze van meten

2.1. Meetwijze

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2. de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

3. de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

4. de (bouw)hoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

5. bestaande bouw- en goothoogte

de hoogten zoals die aanwezig zijn waarbij geldt dat indien verschillende goot- of bouwhoogten aanwezig zijn bij dezelfde woning de hoogste maat als maximum geldt met dien verstande dat deze regel niet van toepassing is in gevallen waarin een lessenaarsdak is toegepast;

6. de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

7. diepte van een hoofdgebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken.

2.2. Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Artikel 3. Woondoeleinden

3.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep of aan-huis-verbonden ambachtelijke activiteit;
- b. ter plaatse van de aanduiding (b) tevens voor een bedrijf, dat is genoemd in bijlage A, niet zijnde een groothandel in smart- en growproducten;
- c. ter plaatse van de aanduiding (d) tevens voor dienstverlening, niet zijnde een seksinrichting of belwinkel;
- d. ter plaatse van de aanduiding (h) tevens voor horeca;
- e. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

met de daarbijbehorende:

- f. tuinen en erven;
- g. paden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2. Bouwvoorschriften

3.2.1. Algemene bepalingen

- a. de ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande bebouwing mag, met inachtneming van hetgeen in de volgende leden is gesteld, worden gehandhaafd, hersteld, veranderd, uitgebreid en vervangen;
- b. binnen deze bestemming mag het aantal woningen niet worden uitgebreid tenzij op de plankaart de aanduiding W-1 is opgenomen;
- c. binnen de op de plankaart met W-1 aangeduide gronden, waarvoor een directe bouwtitel geldt, is verdichting met woningbouw, respectievelijk aanvullende woningbouw mogelijk met inachtneming van het bepaalde in dit artikel;
- d. woongebouwen zijn alleen daar toegestaan waar dit op de plankaart nader is aangegeven met de aanduiding (wg);
- e. als de bestaande maatvoering afwijkt van hetgeen in de volgende leden is aangegeven, mag deze afwijkende maatvoering ter plaatse worden gehandhaafd en indien nodig worden vervangen met handhaving van de bestaande maatvoering;
- f. de op plankaart aangegeven bouwgrenzen mogen slechts worden overschreden voor geringe uitbreidingen zoals erkers, entreepartijen en balkons met ten hoogste 1 meter over een breedte van maximaal de breedte van het hoofdgebouw minus 2 meter;
- g. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel, tenzij op de plankaart een bebouwingspercentage is aangegeven:

vrijstaande woningen	40% met een maximum van 500 m2
twee-onder-éénkappers en geschakelde woningen	50% met een maximum van 400 m2
aaneengebouwde woningen	60%
patiowoningen	80%
woongebouwen	100%

3.2.2. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend in of achter de op de plankaart aangegeven bouwgrens worden gebouwd;

- c. het aantal bouwlagen: maximaal twee, eventueel met een kap, tenzij op de plankaart een maximale hoogte is aangegeven; in afwijking hiervan is voor woongebouwen (wg) de bestaande hoogte uitgangspunt, tenzij op de plankaart een maximale hoogte is aangegeven;
- d. de bouwdiepte voor de begane grond mag worden uitgebreid tot een maximale diepte van 12 m; in afwijking hiervan geldt dat voor vrijstaande woningen de bouwdiepte voor de begane grond mag worden uitgebreid tot een maximale diepte van 15 m;
- e. voor de verdiepingen is de ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan bestaande bouwdiepte uitgangspunt;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient bij vrijstaande woningen minimaal 3 m. te bedragen en bij twee-onder-éénkappers en geschakelde woningen aan de zijde waar niet is aangebouwd aan een ander hoofdgebouw minimaal 3 m.

3.2.3. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. situering uitsluitend achter de bouwgrenzen;
- b. de bijgebouwen mogen zowel aangebouwd als vrijstaand worden gebouwd;
- c. vrijstaande bijgebouwen mogen een gezamenlijke oppervlakte hebben van maximaal 50 m²;
- d. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 m. bedragen, dan wel de bestaande hoogte van de begane grondlaag; in afwijking hiervan mag bij vrijstaande woningen, twee-onder-éénkappers en geschakelde woningen de goothoogte van bijgebouwen maximaal 3 m. bedragen en de bouwhoogte maximaal 5,5 m;
- e. vrijstaande bijgebouwen dienen gesitueerd te worden achter de achtergevel.

3.2.4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.2.5. Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen en de bouwhoogte mag niet meer dan 5,5 m bedragen.

3.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

3.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.2 sub d. ten behoeve van het uitbreiden van de bouwdiepte van de begane grond tot maximaal 15 m.;
- b. het bepaalde in lid 3.2.2 sub e. ten behoeve van het uitbreiden van de ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan bestaande bouwdiepte van de verdiepingen tot een maximale diepte van 12 m.;
- c. het bepaalde in lid 3.2.3 sub c. tot 60 m²;
- d. het bepaalde in lid 3.2.4 sub a. tot ten hoogste 2 m. ten behoeve van erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn.

3.3.2 De in lid 3.3 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4. Bedrijfsdoeleinden

4.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage A, met uitzondering van Bevi-inrichtingen en geluidzoneringsplichtige inrichtingen, niet zijnde groothandels in smart- en growproducten;
 - 2. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen" voor motorbrandstoffenverkooppunt met de daarbij behorende detailhandelsvoorzieningen met een verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 60 m²;

met de daarbijbehorende:
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. wegen, straten en paden;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2. Bouwvoorschriften

4.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 4.1 onder a genoemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de hoogte: maximaal 4 m, tenzij op de plankaart anders is aangegeven;
- d. de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen mogen slechts worden overschreden voor geringe uitbreidingen zoals erkers, entreepartijen en balkons met ten hoogste 1 meter over een breedte van maximaal de breedte van het hoofdgebouw minus 2 meter.

4.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen, met uitzondering van luifels en lichtmasten waarvan de hoogte respectievelijk ten hoogste 6 en 8 meter mag bedragen.

4.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

4.3.1.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.2. sub a. tot ten hoogste 2 m. ten behoeve van erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn.

4.3.2.

De in lid 4.3.1. genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5. Maatschappelijke doeleinden

5.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor maatschappelijke doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
- b. wonen ter plaatse van de aanduiding op de plankaart;

met daaraan ondergeschikt:

- c. detailhandel en horeca ten dienste van deze bestemming;

met de daarbijbehorende:

- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. water;
- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2. Bouwvoorschriften

5.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte: maximaal 8 m, tenzij op de plankaart anders is aangegeven; in afwijking hiervan is voor bestaande gebouwen de bestaande hoogte uitgangspunt;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

5.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m zal bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 6. Gemengde doeleinden

6.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor gemengde doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. op de begane grond voor gebouwen ten behoeve van:
 - 1. kantoren;
 - 2. maatschappelijke voorzieningen;
 - 3. dienstverlening, niet zijnde seksinrichtingen en belwinkels;
 - 4. bedrijven die zijn genoemd in bijlage A (met uitzondering van Bevi-inrichtingen en geluidzoneringsplichtige inrichtingen, niet zijnde groothandels in smart- en growproducten), met de hierbij behorende productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
 - 5. wonen, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.2.1 sub a.;

ter plaatse van de aanduiding **GD-1** tevens voor:

- 6. detailhandel, niet zijnde smart-, grow- en headshops; met inachtneming van het bepaalde in lid 6.2.1 sub b.;
- 7. maximaal 2 horecavestigingen ter plaatse van het Mgr. Nolensplein met een maximale oppervlakte van 300 m² per vestiging;

- b. op de verdiepingen voor:

- 1. wonen;

en ter plaatse van de aanduiding **GD-2** tevens voor:

- 2. kantoren;
- 3. maatschappelijke voorzieningen;
- 4. dienstverlening, niet zijnde seksinrichtingen en belwinkels;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen en paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen, waaronder ondergrondse parkeerkelders;

met de daarbijbehorende:

- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2. Bouwvoorschriften

6.2.1. Algemene bepalingen

In aanvulling op het bepaalde in lid 6.1 gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. Ter plaatse van de aanduiding "wonen alleen op verdieping" is wonen slechts toegestaan op de verdiepingen en niet op de begane grond;
- b. Detailhandel is toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. ter plaatse van de bestemmingsvlakken GD-1 aan het Mgr. Nolensplein/Flierstraat/Mr. Stormstraat is detailhandel toegestaan tot een maximum van 150 m² per vestiging, met dien verstande dat één vestiging is toegestaan van maximaal 400 m²;
 - 2. ter plaatse van het bestemmingsvlak GD-1 op de hoek Dr. Struyckenstraat/Magelhaenstraat is detailhandel toegestaan tot een maximum van 250 m² per vestiging;
 - 3. ter plaatse van het meest noordelijk gelegen bestemmingsvlak GD-1 aan de Verbeetenstraat is detailhandel toegestaan tot een maximum van 150 m² per vestiging, met dien verstande dat in dit bestemmingsvlak één vestiging is toegestaan van maximaal 300 m².

6.2.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer 10 m. bedragen, tenzij op de plankaart anders is aangegeven;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

6.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 7. Detailhandel

7.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van detailhandel, niet zijnde smart-, grow- en headshops, met dien verstande dat in het pand Haagweg 245/Heuvelstraat 1 slechts detailhandel binnen de branche woninginrichting is toegestaan;
- b. wonen, met uitzondering van het pand Haagweg 245/Heuvelstraat 1; met daaraan ondergeschikt:
 - c. wegen en paden;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. parkeervoorzieningen; met de daarbijbehorende:
 - f. tuinen, erven en terreinen;
 - g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2. Bouwvoorschriften

7.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw: maximaal 10 meter, tenzij op de plankaart anders is aangegeven;
- c. het bebouwingspercentage mag 100% bedragen;
- d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

7.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 8. Horecadoeleinden

8.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor horecadoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van horecabedrijven;
met daaraan ondergeschikt:
- b. wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
met de daarbijbehorende:
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2. Bouwvoorschriften

8.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend in een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw: maximaal 10 m.;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

8.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 9. Sportdoeleinden

9.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor sportdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
met de daarbijbehorende:
- b. wegen en paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water;
- e. groenvoorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2. Bouwvoorschriften

9.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw: maximaal 7 m.

9.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 10. Tuin

10.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor tuinen aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

10.2. Bouwvoorschriften

10.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, waarvoor de volgende bepaling geldt:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;

Artikel 11. Verkeersdoeleinden

11.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water;
waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
met daaraan ondergeschikt:
- e. parkeervoorzieningen;
met de daarbijbehorende:
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals o.a. bruggen, viaducten en bergbezinkbassins.

11.2. Bouwvoorschriften

11.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

11.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 3 m bedragen, met uitzondering van reclameborden en lichtmasten waarvan de hoogte maximaal 12 m mag bedragen.

Artikel 12. Verkeers- en verblijfsdoeleinden

12.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor verkeers- en verblijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
 - b. paden;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. speelvoorzieningen;
 - f. nutsvoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder o.a. bergbezinkbassins en bruggen.

12.2. Bouwvoorschriften

12.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

12.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 3 m bedragen, met uitzondering van reclameborden en lichtmasten, waarvan de hoogte maximaal 9 m mag bedragen.

Artikel 13. Nutsdoeleinden

13.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor nutsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. ontsluitingswegen;
met de daarbijbehorende:
- c. terreinen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2. Bouwvoorschriften

13.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte van een gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen.

13.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 14. Groenvoorzieningen

14.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden en ontsluitingswegen ten behoeve van de aangrenzende functies;
- d. speel-, zit- en schuilvoorzieningen;
- e. gebouwen ten behoeve van een speeltuin aan de Heuvelbrink;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. waterberging, waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen;
- i. het behoud, het herstel en/of de inrichting van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden en de inrichting van een ecologische zone ter plaatse van de Aa of Weerij;

met daaraan ondergeschikt:

- j. verhardingen;

met de daarbijbehorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bergbezinkbassins, bruggen, dammen, duikers, steigers, visstoepen en/of vlonders.

14.2. Bouwvoorschriften

14.2.1. Gebouwen

- a. Op of in deze gronden mogen alleen gebouwen worden gebouwd in de vorm van speelvoorzieningen;
- b. de hoogte van gebouwen mag ten hoogste 6 m. bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid a. en b. zijn ter plaatse van de Heuvelbrink gebouwen toegestaan ten behoeve van een speeltuin met een maximale hoogte van 3 m.

14.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen, met uitzondering van het carillon op de Heuvelbrink, waarvan de hoogte niet meer dan 12 m mag bedragen;
- b. de hoogte van speelvoorzieningen mag ten hoogste 6 m bedragen;
- c. de hoogte van geluidwerende voorzieningen mag ten hoogste 10 m. bedragen.

Artikel 15. Water

15.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding/watervoerende functie;
- c. waterlopen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. kades en schouwpaden;
- f. het behoud, het herstel en/of de inrichting van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden en de inrichting van een ecologische zone;
met de daarbijbehorende:
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bergbezinkbassins, bruggen, dammen, duikers, steigers, visstoepen en/of vlonders.

15.2. Bouwvoorschriften

15.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

15.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 16. Archeologisch waardevol gebied

16.1. Bestemmingsomschrijving

Alle gronden binnen het plangebied zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

16.2. Bouwvoorschriften

Het is binnen het plangebied niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

1. gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
2. het oprichten of uitbreiden van gebouwen met een oppervlakte van maximaal 100 m².

16.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 16.2. indien op basis van een ingesteld archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar gebouwd gaat worden geen waarden als in deze (dubbel)bestemming aangegeven aanwezig zijn.

16.4. Aanlegvergunning

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren mits deze een grotere oppervlakte betreffen dan 100 m²:
 1. Het rooien van diepwortelende beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd;
 2. Het aanleggen van diepwortelende beplantingen, en bomen;
 3. Het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen mits dieper dan 0,30 meter wordt ontgraven;
 4. Het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 5. Het graven en verbreden van sloten, vijvers en andere waterlopen;
 6. Alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.
2. De werken en/of werkzaamheden als bedoeld onder 1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden ontstaat of kan ontstaan.
3. Aan een vergunning als onder 1 bedoeld kunnen voorwaarden worden verbonden indien uit voorafgaand archeologisch onderzoek de aanwezigheid van archeologische waarden is vastgesteld en het om zwaarwichtige redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel te behouden.
4. Geen aanlegvergunning is vereist indien uit voorafgaand archeologisch onderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden aanwezig zijn en door het aanleggen of het uitvoeren van bovengenoemde werken of werkzaamheden, danwel de direct of indirect te verwachten gevolgen, geen archeologische waarden worden toegekend.
5. Het onder 1 bedoelde verbod is niet van toepassing voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:
 - a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 - d. een oppervlakte hebben die minder bedraagt dan 100 m².

Artikel 17. Straalpad

17.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor straalpad aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor straalpad overeenkomstig de aanduiding op de plankaart.

17.2. Bouwvoorschriften

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet hoger worden gebouwd dan op de plankaart nader is aangegeven.

Artikel 18. Overige bepalingen

18.1. Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

18.2. Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeer gelegenheid en laad- en losmogelijkheden en
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

18.3. Algemene gebruiksbeepaling

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de hieraan toegekende bestemming.
- b. In ieder geval in strijd met de bestemming zoals bedoeld in het vorige lid is het gebruiken, het doen of laten gebruiken als smart-, grow- of headshop of als groothandel in producten die in het maatschappelijk verkeer worden aangeduid als smart- en growproducten, of een belwinkel.
- c. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in art. 18.3. lid a en b, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

18.4. Algemene vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 WRO

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, vrijstelling verlenen van:

- a. de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 - 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 20 m² bedraagt;
 - 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

18.5. Algemene wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de bestemmingen worden gewijzigd in de bestemming nutsdoeleinden:

- a. ten behoeve van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals kunstwerken en zoals zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot een hoogte van niet meer dan 50 meter.

18.6. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

18.7. Procedurevoorschriften

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het bestemmingsplan op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is de volgende procedure van toepassing:

- a. Een ontwerp-besluit tot wijziging waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijbehorende stukken, gedurende 6 weken op het gemeentehuis ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen.
- d. Gedurende de in lid a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp-besluit tot wijziging.

Artikel 19. Slotbepalingen

19.1. Strafbaarstellingsbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 18.3 onder a is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

19.2. Overgangsbepalingen

19.2.1. Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken, welke op het tijdstip van de eerste terinzagelegging van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.

19.2.2. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in art. 19.2.1., dat de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in art. 19.2.1. toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

19.2.3. Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

19.2.4. Uitzonderingen op het overgangsrecht

- a. Lid 19.2.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
- b. Lid 19.2.3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

19.3. Toezicht

Met het toezicht op de naleving van dit bestemmingsplan zijn belast de door burgemeester en wethouders op grond van artikel 100 van de Woningwet aangewezen ambtenaren.

19.4. Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan Heuvel van de Gemeente Breda

Bijlagen

Bijlagen bij toelichting

BIJLAGE 1. Nota van commentaar inspraakreacties

COMMENTAARNOTA INSPRAAK VOORONTWERP-BESTEMMINGSPLAN HEUVEL

Oktober 2007

	Naam	Inhoud inspraakreactie	Commentaar
1. 2. 3.	M. Aarts, Verbeetenstraat 26-2; J. Klomp, Verbeetenstraat 22-3; T. Kuijpers, Verbeetenstraat 22-5	Gevraagd wordt waarom voor het gehele pand op de hoek Verbeetenstraat/Oosterstraat 4 verdiepingen zijn toegestaan, terwijl in een eerder stadium is aangegeven dat er maximaal 3 verdiepingen zouden worden gerealiseerd, met alleen op de hoek 4 verdiepingen? In relatie tot de omliggende bebouwing is 4 verdiepingen te hoog.	De plannen voor het project Hogeschool Verbeetenstraat zijn in ontwikkeling. Het bouwblok op de hoek Oosterstraat/Verbeetenstraat (Blok C) is inmiddels zodanig gewijzigd dat aan de zijde van de Oosterstraat één bouwlaag wordt gerealiseerd en dat de kop aan de Verbeetenstraat vier bouwlagen krijgt. Ook de bebouwing aan de nieuwe ontsluiting tussen de bestaande bebouwing aan de Verbeetenstraat en de nieuwbouw op de hoek Verbeetenstraat-Oosterstraat zal vier bouwlagen gaan bedragen. Hiermee zal aan de bezwaren van insprekers zoveel mogelijk worden tegemoetgekomen.
4.	Autobedrijf Peter Bakker, Haagweg 193 bis	Vraagt waarom zijn garagebedrijf niet is meegenomen bij de plannen voor het VOS-complex, maar een bedrijfsbestemming heeft gekregen?	Voor dit perceel is de bestaande situatie in het voorontwerp-bestemmingsplan vastgelegd. Vanwege de ligging op een binnenterrein is het perceel niet geschikt om aan te sluiten bij de ontwikkelingen op het VOS-terrein.
5.	Mw. de Rooy, Haagweg 157	Vraagt om een achtertoegang tot hun tuinen via het VOS-complex.	Het voorontwerp laat een brandgang toe. Het verzoek is bekend bij de projectleider van het VOS-terrein en zal bij de verdere planvorming worden bekeken. Hierover zal met betrokkenen overleg plaatsvinden.
6.	Mw. Baelemans, De Brink	Merkt op dat er verlies aan uitzicht is vanuit noordzijde Brink door korte situering/afstand van het Huis van de Heuvel.	Er zal inderdaad een verlies aan uitzicht zijn. Dit is in bestaand stedelijk gebied soms onvermijdelijk. Een blijvend recht op uitzicht bestaat niet. Bij de afweging van belangen is aan het algemeen belang van de bouw van de Brede School meer gewicht toegekend dan aan de individuele belangen van omwonenden, die verlies aan uitzicht hebben.
7.	A. Norbart, Don Boscoplein 29	Heeft bedenkingen tegen een parkeerdak op het gebouw van Satelliet. Omdat de auto's gaan rijden op de helling en op een hoogte van 4,5 m. op het dak wordt gevreesd voor overlast in de vorm van geluid, licht en fijnstof.	De oprit en het parkeerdak zullen dusdanig worden afgeschermd dat er geen overlast ontstaat ten gevolge van het licht van de auto's. Hierdoor zal tevens de geluidhinder worden beperkt. Ten behoeve van de plannen in de Heuvel is een luchtkwaliteitsonderzoek verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat de luchtkwaliteit in de Heuvel aan de normen voldoet, ook als alle nieuwe

			ontwikkelingen (waaronder de ontwikkeling van Satelliet) die in het bestemmingsplan zijn opgenomen worden gerealiseerd.
8.	P. van Tienen, Don Boscoplein 42	Heeft bezwaar tegen de hoogte van 48 m. van de flat op het Dr. Struyckenplein. Gevraagd wordt naar veranderingen voor wat betreft bezonning, schaduwvlakken, luchtwervelingen en inkijk. Daarnaast wordt gevraagd de mogelijkheid te bezien een "wegaansluiting" te maken aan de achterzijde van het Amarantgebouw aan het Don Boscoplein 39. Hierdoor zouden de taxibusjes niet meer door de buurt van het Don Boscoplein hoeven rijden, hetgeen de verkeersveiligheid ten goede komt.	In het kader van de ontwikkeling van de plannen voor het Dr. Struyckenplein is een schaduwstudie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in het voor- en najaar en in de zomer geen sprake is van schaduwwerking op de woning van inspreker. Alleen in de winter zal dit het geval zijn. In dit jaargetijde is er echter vaak geen sprake van direct zonlicht maar van diffuus licht, zodat het verlies aan zonlicht beperkt blijft. Door de ruime afstand tussen de bebouwing en de woning van inspreker (circa 100 m) is het niet te verwachten dat er overlast zal ontstaan in de vorm van luchtwervelingen. Voor wat betreft inkijk wordt opgemerkt dat tussen de te realiseren bebouwing en de woning van inspreker nog een wooncomplex staat, dat het zicht vanuit het grootste deel van de nieuwe appartementen zal belemmeren. Alleen vanaf de bovenste verdiepingen zal de woning zichtbaar zijn. Vanwege bovengenoemde ruime afstand zal eventuele inkijk minimaal zijn. Verder is er in stedelijk gebied altijd kans op enig verlies aan privacy. Aan de achterzijde van het Amarant-gebouw komt een langzaam-verkeersroute voor fietsers en voetgangers. Er is te weinig ruimte voor een volwaardige rijweg voor autoverkeer. De gevraagde wegaansluiting voor taxibusjes past derhalve niet in de plannen voor dit gebied.
9.	Th. Meijer en E. Reijnen, Oranjeboomstraat 167	De inspraakreactie heeft betrekking op de gymzaal aan de Oranjeboomstraat 163, de naastgelegen woning nr. 167 en de achter de woning gelegen groenvoorziening: a. Insprekers willen meer inzicht in de bestemming "Sportdoeleinden" en vragen naar de toekomstplannen voor de gymzaal (schaal en gebruik van het pand, hinder, mobiliteit, etc.). b. De in het voorontwerp opgenomen mogelijkheid om binnen de bestemming "Sportdoeleinden" tot een hoogte van 7 m. te bouwen zou vanwege de korte afstand tot de tuin het karakter van de achterzijde van de woning ingrijpend wijzigen. Gevraagd wordt om binnen het bouwvlak een onderscheid te maken in bouwhoogtes, zodanig dat in de	Er bestaan vergevorderde plannen om de bestaande gymzaal te verbouwen tot nieuwe huisvesting voor de Vereniging de Bredase Boksring. Deze vereniging zoekt een alternatief voor het onderkomen in de Talmazone. De bestaande gymzaal zal hierbij waarschijnlijk worden gehandhaafd. De totale bebouwde oppervlakte blijft gelijk. Om extra ruimte te creëren zal ter plaatse van de bestaande laagbouw in twee bouwlagen worden gebouwd. Het parkeren zal aan de zijde van de Dr. Struyckenstraat plaatsvinden, zodat hierdoor voor insprekers zo min mogelijk overlast zal ontstaan. Tussen de bebouwing en de erfafscheiding van insprekers ligt een pad van 3 m. breed. Hierdoor is er voldoende afstand tussen de tuin en de

		toekomst de bestaande afstand tussen het hogere deel van de gymzaal (de feitelijke sportruimte) en het huis met tuin in stand blijft als 1 bouwlaag. Daarnaast wordt gevraagd om waarborgen op te nemen om de bestaande privacy in de woning en achtertuin te garanderen. c. Insprekers wijzen er op dat in par. 3.2 en 3.4 van de toelichting (groenstructuur) de groenvoorziening langs de Aa of Weerij niet wordt vermeld.	nieuwe bebouwing en zal het karakter van de achterzijde van de woning niet ingrijpend wijzigen. De privacy van insprekers zal niet worden aangetast, omdat in de tweede bouwlaag aan de zijde van het perceel van insprekers geen ramen zijn voorzien. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.
10.	VvE Oostervanck, Verbeetenstraat 24-3	Insprekers hebben vragen over de nieuwbouw op het terrein van Avans Hogeschool. Het gaat m.n. om het te realiseren appartementencomplex tegenover het bestaande gebouw aan de Oosterstraat/Verbeetenstraat (blok C). Wat is de afstand tussen de nieuwbouw en het bestaande gebouw? Wat is de hoogte van de nieuwbouw? Wat gebeurt er met de bomen aan de Oosterstraat? In welke mate beïnvloedt dit de zoninval tijdens de diverse jaargetijden? In welke mate is de privacy in het geding?	Deze vragen kunnen als volgt worden beantwoord: De begane grond van blok C komt op 14 meter van de bestaande bouw van Oostervanck. Blok C wordt vier lagen hoog (één utilitaire laag zoals ook bij Oostervanck en twee standaard woonlagen en een terugliggende derde woonlaag). Aan de zijde van de Oosterstraat komt alleen een utilitaire laag. Op de kop van de Verbeetenstraat komen 3 volle woonlagen bovenop de utilitaire laag, vergelijkbaar met de hoek van Oostervanck. De bomen aan de Oosterstraat zullen worden gerooid. Doordat de zijde aan de Oosterstraat zich grotendeels beperkt tot één bouwlaag is er geen beperking van de lichtinval. Naar de hoek Oosterstraat-Verbeetenstraat toe is de bebouwing vier lagen hoog. In de winter levert dit een schaduw op de tegenover gelegen gevel op. De afstand van de rooilijn Oostervanck - rooilijn Blok C is 14 meter. Dat is een normaal profiel voor een woonstraat. De afstand van de achtergevel van de woningen aan de doorgang tussen de bestaande bouw aan de Verbeetenstraat en de nieuwbouw van Blok C bedraagt 22 meter.
11.	Laurentius, Doenradestraat 50	De inspraakreacties van Laurentius hebben betrekking op de locaties Verbeetenstraat 40 en Dr. Struyckenstraat 100. De plannen die voor deze locaties in ontwikkeling zijn, zijn niet in overeenstemming met het voorontwerp-bestemmingsplan: 1. Verbeetenstraat 40: Geconstateerd wordt dat het ontwikkelde bouwplan niet geheel past in het voorontwerp-bestemmingsplan. Verzocht wordt de in samenwerking met de gemeente opgestelde inrichtingsschets op te	1. Verbeetenstraat 40: Het bouwplan is nog steeds in ontwikkeling. Inmiddels is het op diverse punten aangepast. Het aangepaste bouwplan en het ontwerp-bestemmingsplan zullen met elkaar in overeenstemming worden gebracht. Op deze plek zal geen detailhandel mogelijk worden gemaakt. Detailhandel

	nemen; verzocht wordt de bestemming "Gemengde doeleinden" om te zetten in de bestemming "Gemengde doeleinden-1", omdat op de begane grond tevens detailhandel mogelijk moet zijn; het zal niet haalbaar zijn om de in de toelichting genoemde uitgangspunten van de Nota Kwaliteit Wonen in acht te nemen, omdat het hier een gemeentelijk monument betreft. 2. Dr. Struyckenstraat 100: de plannen voor deze locatie worden in de toelichting (pag. 32) niet vermeld als concrete ingreep; de bestemmingen "Tuin", "Wonen" en "Maatschappelijke doeleinden" moeten worden gewijzigd in de bestemming "Gemengde doeleinden-1" en er moet rekening worden gehouden met een maximale bouwhoogte van 18 m. de nadere eisen-bepaling van art. 20.6 van de voorschriften is onverbindend in het licht van KB 6 april 1994, AB 1994, 472.	is voorzien in de bestaande detailhandelsconcentraties in de buurten en wijken. Dit om de fijnmazige detailhandelsstructuur op het gebied van dagelijkse goederen te behouden en versterken. In de detailhandelsnota 2002 is vastgelegd dat buiten deze centra detailhandel ongewenst is. Op het VOS-terrein mag dan ook geen reguliere detailhandelontwikkeling ontstaan. Op een gedeelte van het VOS-terrein (de linkerzijde van het meest noordelijke gedeelte van de Verbeetenstraat, zoveel mogelijk aansluitend op de Haagweg) zal wel een beperkte vorm van detailhandel op kleine schaal mogelijk worden gemaakt, evenals één ruimte voor meer volumineuze detailhandel (max. 300 m²). De Nota Kwaliteit Wonen ligt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. 2. Dr. Struyckenstraat 100: De toelichting zal hierop worden aangepast. Detailhandel op deze plek past niet in het detailhandelsbeleid. Zie hiervoor het gestelde onder punt 1 van de beantwoording van deze inspraakreactie. Verder is deze locatie onlangs opnieuw in gebruik genomen voor een maatschappelijke functie. Het is te verwachten dat het nog minimaal enkele jaren duurt voor deze locatie herontwikkeld wordt. Met het oog hierop kan te zijner tijd medewerking worden verleend door middel van een bestemmingsplanherziening of een procedure ex art. 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Voor dit moment geldt dat de huidige situatie zal worden vastgelegd. De nadere eisenregeling van het in de uitspraak genoemde bestemmingsplan van de gemeente Apeldoorn is niet te vergelijken met de regeling van dit voorontwerp-bestemmingsplan. In het geval van de gemeente Apeldoorn ging het om een globaal eindplan, waarbij niet duidelijk was welke functie waar was gelokaliseerd. De criteria die in de beschrijving in hoofdlijnen waren opgenomen met betrekking tot structuur, open gebied en beleving waren volgens de Kroon niet objectief bepaald. Voorwaarde voor het toepassen van het instrument van nadere eisen is dat het bestemmingsplan de basiseisen bevat. Hieraan wordt in dit voorontwerp-bestemmingsplan voldaan, in tegenstelling tot het Apeldoornse bestemmingsplan. De primaire eisen ten aanzien van plaats en afmetingen van de bebouwing zijn i.c. in de planvoorschriften opgenomen en in specifieke situaties kan er aanleiding
--	---	--

			zijn om hieraan nadere eisen te stellen. Er is geen reden om te veronderstellen dat de regeling van art. 20.6 onverbindend zal worden verklaard.
--	--	--	---

Bijlagen bij voorschriften

SBI-CODE		OMSCHRIJVING		INDICES			
					Verkeer	Visueel	Bodem Lucht
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	2	1 G	1		
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	2	1 G	1		
0142		Kl-stations G	2	1	1		
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	2	1 G	1		
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	2	1 G	1		
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	2	1 G	1		
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	2	1 G	1		
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2	1 G	1		
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer) G	2	2	2		
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2	1 G	1		
221		Uitgeverijen (kantoren)	1	1 P	1		
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2	1 P	1	B	
2223	A	Grafische afwerking	1	1 G	1		
2223	B	Binderijen	2	2 G	1		
2224		Grafische reproductie en zetten	2	2 G	1	B	
2225		Overige grafische activiteiten	2	2 G	1	B	
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	1	1 G	1		
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	2	2 G	1		
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2	1 G	1		L
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	2	1 G	1		
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2	1 G	1		
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2	1 G	1		
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	1	1 P	1		
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2	1 G	1	B	
363		Muziekinstrumentenfabrieken	2	2 G	2		
3661.1		Sociale werkvoorziening	2	1 P	1		
40	C1	- < 10 MVA	2	1 P	1	B	
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1	1 P	1		
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2	1 P	1		
40	E2	- blokverwarming	2	1 P	1		
41	B1	- < 1 MW	2	1 P	1		
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	2	1 G	1	B	
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	2 P	1	B	
5020.4	B	Autobeklederijen	1	1 G	1		
5020.5		Autowasserijen P	2	3	1		
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2	1 P	1		
505	3	- zonder LPG P	2	3	1	B	
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	1	1 P	1		
5122		Grth in bloemen en planten	2	2 G	1		
5134		Grth in dranken G	2	2	1		
5135		Grth in tabaksprodukten	2	2 G	1		
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2	2 G	1		
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2	2 G	1		
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2	2 G	1		
514		Grth in overige consumentenartikelen	2	2 G	1		
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2	2 G	1		
5148.7	5	- munitie	2	2 G	1		
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	2	1 G	1		
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	2	1 G	1		
5154	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	2	1 G	1		
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	2	1 G	1		
5156		Grth in overige intermediaire goederen	2	2 G	2		
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2	2 G	1		
5249		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	1	1 P	1		

527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	P	1	1	1		
5511, 5512		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra		1	2 P	1		
5551		Kantines		1	1 P	1		
5552		Cateringbedrijven		2	1 G/P	1		
6022		Taxibedrijven		2	2 P	1		
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen		2	1 P	1	B	
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)		1	2 P	1		
6321	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages		2	3 P	1		L
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)		1	2 P	1		
634		Expeditieuren, cargadoors (kantoren)		1	1 P	1		
641		Post- en koeriersdiensten		2	2 P	1		
642	A	Telecommunicatiebedrijven		1	1 P	1		
642	B2	- FM en TV		1	1 P	2		
642	B3	- GSM en UMTS-steunzenders		1	1 P	2		
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed		1	1 P	1		
711		Personenautoverhuurbedrijven		2	2 P	1		
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.		2	2	2		
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.		1	1 P	1		
72	B	Switchhouses		2	1 P	1		
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek		1	1 P	1		
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales		2	2 G	1	B	
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.		1	2 P	1		
9001	B	rioolgemalen		2	1 P	1		
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvanisch afval		2	1 G	1	B	L
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)		1	1 P	1		
9131		Kerkgebouwen e.d.		2	2 P	1		
9133.1	A	Buurt- en clubhuizen		2	2 P	1		
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)		2	2 G	1		
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.		1	2 P	1		
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen		2	2 G	1	B	L
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen		2	1 G	1		
9301.3	B	Wasserettes, wassalons		1	1 P	1		



Raadsvoorstel

Agendapuntnummer: 6

Aantal bijlagen: --

Betreft:

Het vaststellen van het bestemmingsplan Heuvel

Inleiding

Het bestemmingsplan Heuvel geeft een planologische regeling voor de wijk Heuvel, waarbij de plangrenzen worden gevormd door de Mastbosstraat, het Heuvelplein, de Heuvelstraat, de achterzijde van de percelen aan de Haagweg en de Rijnstraat, de Oosterstraat, de Oranjeboomstraat, de middellijn van de Aa of Weerijds en de noordzijde van de Dirk Hartogstraat en de Talmastraat. Het Dr. Struijckenplein is niet in het bestemmingsplan opgenomen en zal, wanneer de plannen voor deze locatie voldoende concreet zijn, apart worden geregeld.

Het bestemmingsplan is opgesteld om een beheerregeling te maken voor het bestaande gebied en daarnaast de plannen mogelijk te maken voor o.a. de herontwikkeling van het Huis van de Heuvel, het VOS-terrein en de school aan de Verbeetenstraat.

Voorstel

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

Motivering/Toelichting

Het ontwerp-bestemmingsplan Heuvel heeft met ingang van 7 februari t/m 19 maart voor een ieder gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn schriftelijke zienswijzen* kenbaar gemaakt door:

1. Rassers Advocaten en Notarissen, Postbus 3404, 4800 DK Breda, namens de heer en mevrouw Van Ginneke-Coret;
2. Brunet Advocaten, Postbus 1106, 6501 BC Nijmegen, namens de heer en mevrouw Payne-Brunet de Rochebrune;
3. DW Management&Consultancy, Postbus 135, 4840 AC Prinsenbeek, namens Princenhage Investments BV;
4. T. Meijer en E. Reijnen, Oranjeboomstraat 167, 4812 EC Breda;
5. Maas-Jacobs Vastgoed BV, Postbus 40, 4880 AA Zundert;
6. Laurentius, Postbus 2199, 4800 CD Breda;
7. VVE Oostervanck, p/a E. van Namen, Verbeetenstraat 24 – 3, 4812 XL Breda;
8. De heer en mevrouw Norbart, Don Boscoplein 29, 4812 TP Breda.

Ontvankelijkheid

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

Zienswijzen

Alle 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.

1. **Rassers Advocaten en Notarissen, namens de heer en mevrouw Van Ginneke-Coret**

Samenvatting

In het pand Laan van Mertersem 61b is momenteel de fysiotherapiepraktijk van de heer en mevrouw Van Ginneke gevestigd. Reclamant verzoekt om de bestemming "Woondoeleinden" die in het ontwerpbestemmingsplan voor het pand is opgenomen te wijzigen in de bestemming "Gemengde doeleinden".



Raadsvoorstel

Reclamant verzoekt tevens om de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" van het pand Laan van Mertersem 65 om te zetten in de bestemming "Gemengde doeleinden", omdat de heer en mevrouw van Ginneke in dit pand hun praktijk voor fysiotherapie voort willen zetten c.q. willen uitbreiden. Hiervoor is in 2007 vrijstelling verleend van het geldende bestemmingsplan. Voorts wil reclamant voor het pand Laan van Mertersem 65 een ruimer bouwvlak, zodat er enige uitbreidingsruimte ontstaat om bijvoorbeeld een entree/voorportaal te kunnen realiseren. Tenslotte wordt geconstateerd dat de bestemmingsgrens niet overeenstemt met de perceelsgrens. Verzocht wordt om voor het gehele perceel I 4731 de bestemming "Gemengde doeleinden" toe te kennen.

Beoordeling

Het pand Laan van Mertersem 61a-b is in 1995 gebouwd als woning met praktijkruimte. De fysiotherapiepraktijk is een aan-huis-gebonden-beroep, zoals de heer Van Ginneke ook aangeeft in zijn aanvraag in 1994.

In het vigerende bestemmingsplan Heuvel, dat dateert van 1998, is daarom voor het pand een woonbestemming opgenomen, waarbij de fysiotherapiepraktijk is toegestaan als aan-huis-gebonden-beroep.

In het ontwerp-bestemmingsplan Heuvel is een fysiotherapie-praktijk eveneens mogelijk als aan-huis-gebonden-beroep binnen de bestemming Woondoeleinden. Omdat hier sprake is van een woongebied is het niet wenselijk om deze bestemming te wijzigen in de bestemming Gemengde doeleinden. Hierdoor zou een ongewenste verruiming van toegelaten functies ontstaan. Er bestaat dan ook geen aanleiding het ontwerp-bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

In 2007/2008 is door het college van burgemeester en wethouders medewerking verleend aan het vestigen van een fysiotherapiepraktijk in het pand Laan van Mertersem 65. Het ontwerp-bestemmingsplan zal hiermee in overeenstemming worden gebracht door de bestemming Bedrijfsdoeleinden te wijzigen in de bestemming Gemengde doeleinden. Tevens zal het bouwvlak enigszins worden verruimd, zodat het realiseren van een nieuwe entree wordt mogelijk gemaakt. Tenslotte zal de bestemmingsgrens in overeenstemming worden gebracht met de perceelsgrens. Hiermee wordt op dit punt aan de bezwaren van reclamant tegemoetgekomen.

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

2. Brunet Advocaten, namens de heer en mevrouw Payne-Brunet de Rochebrune

Samenvatting

Reclamant maakt namens de eigenaren van het pand Laan van Mertersem 63 bezwaar tegen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" van het naastgelegen pand Laan van Mertersem 65. De woonfunctie van dit pand zou behouden moeten blijven en gestreefd zou moeten worden naar het terugdringen van bedrijfsactiviteiten in een woongebied als het onderhavige.

Beoordeling

Zoals hierboven bij de behandeling van zienswijze 1. nader is gemotiveerd zal de bestemming Bedrijfsdoeleinden voor het pand Laan van Mertersem 65 worden gewijzigd in de bestemming Gemengde doeleinden. Binnen deze bestemming is onder andere de woonfunctie toegestaan. Hiermee wordt gedeeltelijk aan de bezwaren van reclamant tegemoetgekomen.

Verder dienen de bestaande rechten van de eigenaar van het pand in het bestemmingsplan te worden vastgelegd.

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

Raadsvoorstel**3. DW Management&Consultancy namens Princenhage Investments BV**Samenvatting

Reclamant verzoekt om een nieuw bouwplan dat voorziet in de realisatie van 5 geschakelde grondgebonden eengezinswoningen aan de Heuvelstraat en 21 zogenaamde bereikbare appartementen op het binnengebied in te passen in het bestemmingsplan.

Tevens wordt verzocht de bestemmingsgrens tussen de percelen Heuvelstraat 41 en Laan van Mertersem 65 in overeenstemming te brengen met de huidige eigendomsgrens.

Beoordeling

Voor dit bouwplan is inmiddels de procedure artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gestart. Het bouwplan is in het bestemmingsplan ingepast. De plankaart is gewijzigd.

De bestemmingsgrens tussen de percelen Heuvelstraat 41 en Laan van Mertersem 65 zal in overeenstemming worden gebracht met de eigendomsgrens. Zie hiervoor ook zienswijze 1. Ook op dit punt wordt aan de bezwaren van reclamant tegemoetgekomen.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze gegrond.

4. T. Meijer en E. ReijnenSamenvatting

Reclamanten wonen in het pand Oranjeboomstraat 167. Hun zienswijzen hebben op de eerste plaats betrekking op de naast dit pand gelegen gymzaal Oranjeboomstraat 163. Ze willen een verduidelijking van het begrip sport en de bestemming sportdoeleinden in de voorschriften en een juiste weergave van de situatie in de toelichting.

Reclamanten zijn van mening dat de vestiging van een boksvereniging hier niet op zijn plaats is en een verzwaring betekent ten opzichte van het huidige gebruik. Zij vinden dat het ontwerpbestemmingsplan een forse wijziging van de bouwmogelijkheden inhoudt, waardoor het karakter van de achterzijde van de woning met tuin geheel wijzigt. Het bouwplan waarvoor in december 2007 bouwvergunning is verleend, domineert het tuinbeeld volledig. De voorschriften moeten zodanig worden aangescherpt dat vanuit bouwwerken die gerealiseerd kunnen worden op het perceel Oranjeboomstraat 163 geen zicht mag ontstaan op het perceel Oranjeboomstraat 167.

Verder zijn reclamanten verontrust over de bestemming "Groenvoorzieningen" voor de ruimte tussen de gymzaal en de tuinmuur van het pand Oranjeboomstraat 167. Zij vrezen dat hier een openbaar pad zal worden gerealiseerd.

Tenslotte vragen reclamanten de rooilijn die strak langs het pand Oranjeboomstraat 167 loopt te verleggen naar de perceelsgrens. Dit zou beter aansluiten bij de mogelijkheden van de overige woningen in de straat.

Beoordeling

In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan wordt nog uitgegaan van plannen om de boksvereniging "De Bredase Ring" te verplaatsen. Inmiddels is de bouwvergunning verleend en heeft de verhuizing plaatsgevonden. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

Het begrip sportvoorzieningen achten wij voldoende duidelijk.

De vestiging van een boksvereniging is op grond van het vigerende bestemmingsplan mogelijk en het bouwplan past binnen de geldende bouwvoorschriften. Deze ontwikkeling staat dus los van het ontwerpbestemmingsplan, maar dient hierin wel te worden opgenomen.

In het ontwerp-bestemmingsplan is geen sprake van een forse wijziging van de bouwmogelijkheden.

Zoals hierboven vermeld was de verbouwing van de sporthal op grond van het vigerende bestemmingsplan al mogelijk. In het ontwerp-bestemmingsplan is ten opzichte van het bouwplan voor de sporthal slechts een beperkte uitbreidingsmogelijkheid opgenomen. Het opnemen van enige uitbreidingsruimte in een bestemmingsplan is gebruikelijk.

De in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen hoogte van 7 meter is geen verruiming ten opzichte van de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan, omdat hierin de hoogte niet begrensd was.

Raadsvoorstel

De bestemmingsomschrijving in het ontwerp-bestemmingsplan is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan ingeperkt, omdat het begrip recreatie ruimer is dan het begrip sport.

De privacy van reclamanten is door de nieuwe bebouwing niet aangetast omdat vanuit de nieuwe onlangs gerealiseerde tweede bouwlaag geen zicht mogelijk is in hun tuin. Verder is er voldoende afstand tussen de tuin en de nieuwe bebouwing, waardoor de bebouwing op deze plaats aanvaardbaar is.

De bestemming Groenvoorzieningen voor de ruimte tussen de sporthal en de woning van reclamanten is opgenomen om enige afstand te waarborgen tussen sporthal en woning. Hierdoor kan niet worden gebouwd tot aan de perceelsgrens. Dit is een beperking van de bebouwingsmogelijkheden op grond van het geldende plan omdat de bebouwing nu tot aan de perceelsgrens kan worden opgericht. Verder is het pad afgesloten door middel van hekken en zijn er geen plannen om het openbaar te maken. De angst voor een intensief gebruik van het pad door zwervers, hondenbezitters, etc. is dus onnodig.

De rooilijn op de plankaart is enigszins verruimd door de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen door te trekken. Op dit punt is de plankaart aangepast.

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

5. Maas-Jacobs Vastgoed BVSamenvatting

Reclamant voert aan dat de maximale bouwhoogtes die in het bestemmingsplan zijn opgenomen niet in overeenstemming zijn met de afgegeven bouwvergunning voor de bouwblokken "Satelliet" en "Spetter". Tevens heeft reclamant bezwaar tegen de aanduiding "wonen alleen op verdieping" voor de zogenaamde woonwerkwoningen die zij wil realiseren op het VOS-terrein.

Beoordeling

De plankaart wordt aangepast aan de in februari j.l. afgegeven bouwvergunningen voor de locaties "Satelliet" en "Spetter". Dit houdt in dat de hoogte van de bestaande bedrijfshal van Satelliet wordt verhoogd van 12 naar 13 m. Voor de lokatie "Spetter" was in het ontwerp abusievelijk een maximale hoogte van 4 m. opgenomen. Deze hoogte geldt echter voor een gedeelte van het naastgelegen "Blok C". Ook op dit punt is de plankaart aangepast. Verder is voor de lokatie "ThijsMann" conform de afgegeven bouwvergunning een maximale hoogte van 10 m. opgenomen.

De maximale hoogte van 14 m. voor de appartementen op de lokatie "Satelliet" is voldoende, omdat alleen de liftschaft deze hoogte overschrijdt en deze valt onder de vrijstellingsregeling van artikel 19 lid 4 van de voorschriften.

Voor de woonwerkwoningen wordt vastgehouden aan de aanduiding "wonen alleen op verdieping". Zoals ook met reclamant is besproken is voor dit gedeelte van de wijk gekozen voor het creëren van een gemengd woon-werkmilieu. Om de buurteconomie te bevorderen wordt een functiemenging voorgestaan van woon-werk combinaties. Vanuit dit streven is bovengenoemde aanduiding opgenomen. Op de begane grond zijn kantoren, maatschappelijke doeleinden en dienstverlening toegestaan, maar geen wonen en detailhandel. Op dit punt zal het ontwerp dan ook niet worden aangepast.

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

6. LaurentiusSamenvatting

Verzocht wordt om het bouwplan dat voor de lokatie Verbeetenstraat 40 is ontwikkeld in het bestemmingsplan op te nemen.

Reclamant wil tevens dat de woningbouwplannen voor de lokatie Dr. Struyckenstraat 100 in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Hiervoor moet de in het ontwerpbestemmingsplan

Raadsvoorstel

opgenomen bestemming Maatschappelijke doeleinden worden gewijzigd. Tevens dient de toegestane bouwhoogte te worden aangepast.

Beoordeling

Het bouwplan dat voor de locatie Verbeetenstraat 40 is ontwikkeld, wordt in het bestemmingsplan opgenomen. Dit betekent dat de maximale hoogte van 4 meter die in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk was opgenomen bij de locatie Spetter (zie ook zienswijze 5. en 7.) in oostelijke richting is opgeschoven naar de noordzijde van het bouwplan voor Blok C. De plankaart is op dit punt aangepast.

Het voormalig schoolgebouw aan de Dr. Struijckenstraat 100 is momenteel in gebruik voor het project buurteconomie en voor een tijdelijke jongerenruimte. Met het oog op de toekomstige woningbouwplannen van Laurentius wordt bij de bestemming Maatschappelijke doeleinden de aanduiding (w) Wonen opgenomen. Tevens zal op de plankaart de maximale hoogte van 12 m. en een enigszins ruimer bouwvlak worden opgenomen. Op grond van de voorschriften in het ontwerp-bestemmingsplan was een hoogte van 8 m. opgenomen en een iets kleiner bouwvlak. Hiermee zijn de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan Heuvel uit 1998 in het plan overgenomen.

De plannen van Laurentius voor deze locatie zijn nog niet in een zodanig vergevorderd stadium dat het bestemmingsplan hier nog verder aan kan worden aangepast. Te zijner tijd kan aan deze ontwikkeling medewerking worden verleend door een bestemmingsplanherziening.

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

7. VVE Oostervanck**Samenvatting**

Bezwaar wordt gemaakt tegen de bouwhoogte van het bouwplan Verbeetenstraat 40 ("Blok C"). Na de inspraakronde van het voorontwerp-bestemmingsplan en het Breda Bericht over de artikel 19-procedure voor het bouwplan is niet meer duidelijk hoe hoog de nieuwbouw zal worden. Gevraagd wordt wat de consequenties zijn voor de lichtinval tijdens de verschillende jaargetijden en voor het vrije uitzicht en de privacy.

Beoordeling

Naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamanten in het kader van het voorontwerp-bestemmingsplan Heuvel is het bestemmingsplan voor de locatie Verbeetenstraat 40 aangepast. Tijdens de daaropvolgende fase van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan Heuvel heeft tevens het verzoek om vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO ter visie gelegen ten behoeve van onder andere de nieuwbouw van appartementen met op de begane grond commerciële ruimten aan de Verbeetenstraat 40 (Blok C). Hierdoor is bij reclamanten onduidelijkheid ontstaan. In het Breda Bericht voor de artikel 19-procedure wordt gesproken over vrijstelling van het bestemmingsplan Heuvel vanwege strijd met dit bestemmingsplan. Hier wordt bedoeld het vigerende bestemmingsplan Heuvel van 1998 en niet, zoals reclamanten dachten, het ontwerp-bestemmingsplan Heuvel. Vrijstelling moet worden verleend van het op dit moment geldende plan van 1998, omdat het ontwerpbestemmingsplan nog in procedure is. Hier komt bij dat op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk een verkeerde hoogte is opgenomen voor Blok C aan de zijde van de Oosterstraat (zie ook zienswijzen 5. en 6.). Reclamanten wijzen hier terecht op en de plankaart wordt zodanig aangepast dat de hoogte aan het grootste gedeelte van de Oosterstraat maximaal 4 meter mag bedragen.

Verder blijft overeind hetgeen in de commentaarnota tijdens de inspraakfase is opgemerkt. De maximale hoogte van Blok C aan de zijde van de Oosterstraat bedraagt 4 meter. Voor de overige delen geldt een maximale hoogte van 9 en 14 meter. Het verlies aan privacy zal beperkt zijn. Er zal door genoemde hoogte ook geen beperking van de lichtinval zijn en alleen in de winter zal er schaduw zijn op de gevel van de appartementen van reclamanten.

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



Raadsvoorstel

8. De heer en mevrouw Norbart

Samenvatting

Reclamanten hebben bezwaar tegen de hoogtes van de bouwplannen voor de locaties Verbeetenstraat 40 en Haagweg 243/Oosterstraat 107. Zij zijn van mening dat hierdoor een volledig verlies aan privacy en uitzicht ontstaat. Er zal sprake zijn van horizonvervuiling, waardoor ook waardevermindering optreedt van hun woning.

Beoordeling

De afstand van de woning van reclamanten tot de locatie Verbeetenstraat 40 bedraagt 70 à 75 meter. Tussen de woning en de bebouwing staan bomen en het complex van Amarant. Hierdoor en vanwege genoemde afstand zal de inkijk minimaal zijn. Hoewel de afstand van de woning tot het bouwplan Haagweg 243/Oosterstraat 107 kleiner is en de nieuwbouw zichtbaar zal zijn, zal deze gezien de afstand niet zorgen voor een opgesloten gevoel. Eventuele inkijk zal minimaal zijn. In stedelijk gebied bestaat er geen blijvend recht op uitzicht. Er is altijd kans op enig verlies aan privacy en uitzicht.

De bouwplannen bestaan uit vier bouwlagen, met een hoogteaccent in de vorm van een bouwvolume van zes bouwlagen. In dit gebouw van Satelliet zal alleen een kantoorfunctie gevestigd worden, waardoor er in de avonden en weekenden geen mensen aanwezig zijn.

De bebouwing is niet uitzonderlijk hoog en staat in goede verhouding tot de omliggende bebouwing.

Of de plannen tot waardevermindering van de woning van reclamanten zal leiden is (nog) niet aan te geven. Indien reclamanten menen door het plan schade te leiden doordat hun perceel in waarde daalt, dan kan te zijner tijd een verzoek worden ingediend tot vergoeding van deze planschade op grond van artikel 49 WRO.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze ongegrond.

Ambtshalve aanpassingen

1. Het Dr. Struijckenplein maakt geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan Heuvel. De plannen voor deze locatie zijn nog niet in een zodanig stadium, dat ze in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Te zijner tijd zullen de ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt door middel van een bestemmingsplanherziening. De toelichting, voorschriften en plankaart zijn hierop aangepast.
2. Voor de locatie van het Huis van de Heuvel aan het Mgr. Nolensplein wordt de maximale bouwhoogte gedeeltelijk gewijzigd van 9 meter naar 12 meter.
3. De gronden met de bestemming "Groenvoorzieningen" aan de Talmastraat grenzend aan De Brink krijgen de bestemming "Maatschappelijke doeleinden". Hierdoor kunnen op deze plek parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor het Huis van de Heuvel.
4. In artikel 6.1.a van de voorschriften is aan de bestemmingsomschrijving toegevoegd dat lichte bedrijvigheid is toegestaan binnen de bestemming Gemengde doeleinden. Dit is met name noodzakelijk om het gemengde woon-werkmilieu op het VOS-terrein te kunnen realiseren.
5. 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 degenen die een zienswijze hebben ingebracht, danwel diegenen die kunnen aantonen daartoe niet in de gelegenheid te zijn geweest, alsmede een ieder tegen de vastgestelde wijzigingen, bedenkingen naar voren brengen 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 gedurende zes weken ter inzage worden gelegd en publicatie hiervan zal plaatsvinden door aankondiging in het Stadsblad en de Staatscourant.



Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.

Commissiebehandeling

De commissie Bouwen & Wonen kan zich met dit voorstel van het college van burgemeester en wethouders verenigen.

, griffier.



Raadsbesluit

Registratienr: [32246]

Dienst/afdeling: VSO/JP

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. zienswijzen nr. 3 gegrond te verklaren;
2. zienswijze nr. 8 ongegrond te verklaren;
3. zienswijzen nr. 1, 2, 4, 5, 6 en 7 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
4. tot de volgende wijzigingen op de plankaart van het bestemmingsplan Heuvel:
 - a. voor het pand Laan van Mertersem 65 wordt de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" gewijzigd in de bestemming "Gemengde doeleinden", het bouwvlak wordt enigszins verruimd en de bestemmingsgrens wordt in overeenstemming gebracht met de perceelsgrens;
 - b. voor het perceel Heuvelstraat 41 wordt het bouwvlak vervangen door twee bouwvlakken: op het achterterrein een bouwvlak met de aanduiding W-1(wg) en een maximale goothoogte van 9 meter en aan de straatzijde een bouwvlak met de aanduiding W-1;
 - c. voor het pand Oranjeboomstraat 167 is de rooilijn enigszins verruimd;
 - d. voor de bedrijfshal van Satelliet aan de Haagweg 243 wordt de maximale bouwhoogte gewijzigd van 12 meter in 13 meter;
 - e. voor het gedeelte van de locaties "Spetter" en "Blok C" aan de Oosterstraat wordt de maximale bouwhoogte van 4 meter die was opgenomen bij de "Spetter" verplaatst naar "Blok C";
 - f. voor de locatie ThijsMann aan de Oosterstraat 126 wordt een maximale goothoogte opgenomen van 10 meter;
 - g. voor het pand Dr. Struijckenstraat 100 wordt aan de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" de aanduiding (w) Wonen toegevoegd en een maximale bouwhoogte van 12 meter opgenomen en een enigszins ruimer bouwvlak;
 - h. het meest noordelijk gelegen Bestemmingsvlak GD-1 aan de Verbeetenstraat is aan de zuidkant iets verruimd;
 - i. de locatie Dr. Struijckenplein wordt uit het bestemmingsplan gehaald;
 - j. ter plaatse van het bouwplan voor het Huis van de Heuvel aan het Mgr. Nolensplein wordt de maximale bouwhoogte gedeeltelijk gewijzigd van 9 meter in 12 meter;
 - k. de bestemming "Groenvoorzieningen" aan de Talmastraat grenzend aan De Brink wordt gewijzigd in de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen";
5. tot de volgende wijzigingen in de voorschriften:
 - a. aan artikel 6.1.a wordt toegevoegd: "4. bedrijven die zijn genoemd in bijlage A (met uitzondering van Bevi-inrichtingen en geluidzoneringsplichtige inrichtingen, niet zijnde groothandels in smart- en growproducten), met de daarbij behorende productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;"
 - b. de bestemming "Centrumdoeleinden" is uit de voorschriften verwijderd;
6. tot de volgende wijzigingen in de toelichting:
 - a. in paragraaf 3.3.5 (Sport) en paragraaf 6.8 (Sportdoeleinden) is de laatste stand van zaken met betrekking tot de huisvesting van bokssvereniging De Bredase Ring verwerkt;
 - b. in de toelichting is verwerkt dat het dr. Struijckenplein niet meer in het bestemmingsplan is opgenomen;
7. vast te stellen het bestemmingsplan Heuvel, zoals dat van 7 februari tot en met 19 maart ter visie heeft gelegen, met inbegrip van de hierboven onder 4 t/m 6 voorgestelde wijzigingen.



Raadsbesluit

Registratienr: [32246]
Dienst/afdeling: VSO/JP

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 6 januari 2009

, voorzitter.

, griffier.

Het college van burgemeester en
wethouders van Breda
Postbus 3920
4800 DX BREDA

GEMEENTE BREDA	
 * B R D 2 0 0 9 1 0 5 3 7 *	
DD	22 APR. 2009
CL	bestemmingsplan
AFO	SE

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

VERZONDEN

21 APR 2009

Onderwerp

Bestemmingsplan "Heuvel"

Geacht college,

Aan het door de raad van uw gemeente bij besluit van 6 januari 2009 vastgestelde bestemmingsplan "Heuvel" hebben wij heden 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 gaat 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, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.
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 van de Raad van State.

Datum

17 april 2009

Ons kenmerk

1491612/1529980

Uw kenmerk

Contactpersoon

G.C. Toenbreker

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 680 82 29

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

Besluit en pak A

E-mail

GToenbreker@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

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.

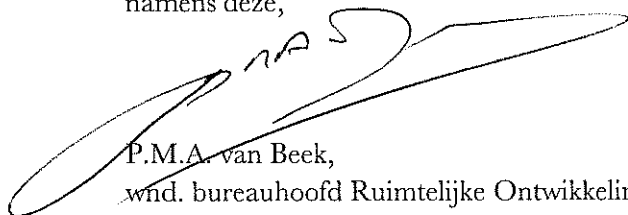
Datum

17 april 2009

Ons kenmerk

1491612/1529980

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant, genomen besluit,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
wnd. bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West



Besluit

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Onderwerp

Vastgesteld bestemmingsplan 'Heuvel'

Nummer

1491612/1529980

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Beslissing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 21 april 2009 nummer 1491612, over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Heuvel" van de gemeente Breda.

1. Behandelingsprocedure

- 1.1 De raad van de gemeente Breda heeft op 6 januari 2009 het bestemmingsplan "Heuvel" vastgesteld. Burgemeester en wethouders van die gemeente hebben bij brief van 22 januari 2009, die wij op 23 januari 2009 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 15 april 2009 over de goedkeuring van dit plan advies uitgebracht. Ons besluit is in overeenstemming met het door de Commissie uitgebrachte advies.
- 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.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



Tegen het bestemmingsplan zijn bij ons geen bedenkingen ingebracht.

1. *Beoordeling van het bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan voorziet in de herstructurering van een na-oorlogse woonwijk ten zuid-westen van het centrum van Breda. Deze wijk zal een ingrijpend (stedelijk) vernieuwingsproces ondergaan.

Het overgrote deel van het plangebied bestaat uit woongebied, waarbij het streven hoofdzakelijk is gericht op behoud van de woonfunctie, maar waarbij tevens mogelijkheden zijn opgenomen voor verbouw en renovatie. Daarnaast vinden aan het Mgr. Nolensplein en het VOS-complex nieuwe ontwikkelingen plaats, waarbij zowel voorzien wordt in woningbouw, in maatschappelijke voorzieningen als in gemengde voorzieningen (woon-werkmilieu). Het plan biedt hiervoor het juridisch-planologisch kader. Enerzijds kenmerkt de wijk zich door een sociaal-economische zwakke positie. De wijk bevat veel kleine en goedkope huurwoningen. Anderzijds bevat de wijk architectonische- en /of stedenbouwkundige kwaliteiten, waarvan het gewenst is dat die zoveel mogelijk behouden blijven. Hieronder gaan wij daar nader op in.

Historische stedenbouwkundige structuur.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant wordt de Heuvel als een historische stedenbouwkundige structuur categorie 2 gewaardeerd. Ons beleid is er op gericht dat in gebieden met deze aanduiding in beginsel alleen maar maatregelen worden getroffen ter behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden. Zoals gezegd gaat het hier om een overwegend conserverend plan, waarin de structuur van de bestaande bebouwing wordt vastgelegd. In de planvoorschriften zijn hiervoor waarborgen gegeven, waarbij de rooilijnen en bouwtypes zijn vastgelegd en bouwhoogtes zijn opgenomen. De beeldbepalende panden met een monumentale status worden aanvullend beschermd via de monumentenwetgeving. Daarnaast heeft de gemeente voor het gehele plangebied gedetailleerde welstandscriteria vastgelegd waaraan nieuwe bebouwing dient te voldoen. Sloop en vervangende nieuwbouw kan alléén binnen bovengenoemde kaders plaatsvinden.

Wij zijn van oordeel dat mede gelet op de aard en het doel van het bestemmingsplan de bovengenoemde regelingen voldoende waarborgen bevatten ter bescherming en versterking van de cultuurhistorische waarden.

Overigens heeft de gemeente aangegeven dat de Heuvel meedraait in een pilot project Wederopbouwijken van de Rijksdienst Archeologie, Cultuurlandschappen en Monumenten.

In het kader van deze pilot staat het streven naar een zorgvuldige omgang met het wederopbouwerfgoed voorop.



Concluderend merken wij op dat de historische stedenbouwkundige waarden door middel van bovengenoemde regelingen en kaders in planologisch opzicht voldoende zijn beschermd.

Nummer

1491612/1529980

Tenslotte merken wij op dat het de taak van de gemeente is, om er op toe te zien dat de bijzondere stedenbouwkundige structuur en de hierbij samenhangende architecturale kwaliteiten behouden blijven.

Vanuit provinciaal planologische optiek bestaan er geen bezwaren tegen het plan, zodat het bestemmingsplan voor goedkeuring in aanmerking komt.

2. *Beslissing*

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening,

Besluiten:

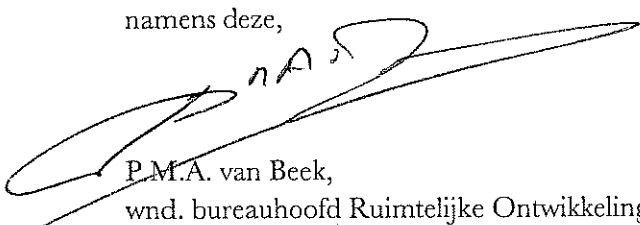
- 4.1 - goedkeuring te verlenen aan het bestemmingsplan "Heuvel" vastgesteld door de raad van de gemeente Breda op 6 januari 2009;

5. *Bekendmaken en mededeling aan:*

- de raad van de gemeente Breda;
- de Provinciale Planologische Commissie;
- de inspecteur van de Ruimtelijke Ordening te Eindhoven.

's-Hertogenbosch, 17 april 2009

Overeenkomstig het door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, genomen besluit, namens deze,



P.M.A. van Beek,

wnd. bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West

