

Voorschriften

Artikel 1. Begripsbepalingen

1. het plan:

het bestemmingsplan Nieuw Wolfslaar van de gemeente Breda

2. de plankaart:

de plankaart van het bestemmingsplan Nieuw Wolfslaar, bestaande uit de kaart met nummer 222502;

3. aan- en 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 of ambachtelijke activiteit, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met deze 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. agrarisch dienstverlenend bedrijf:

een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven;

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. bestaande bebouwing

bebouwing welke bestaat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan dan wel mag worden gebouwd op basis van een voor dat tijdstip verleende bouwvergunning;

12. bestemmingsgrens:

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

13. bestemmingsvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

14. bijgebouw:

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

15. bouwen:

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

16. 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;

17. bouwgrens:

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

18. bouwperceel:

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

19. bouwvlak:

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

20. 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;

21. 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 en een seksinrichting;

22. dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

23. gebouw:

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

24. grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt;

25. 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.

26. 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.

27. hoofdgebouw:

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

28. horizontale diepte van een gebouw:

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;

29. kas:

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

30. lessenaarsdak

een dakvorm waarbij de afdekking van het gehele huis bestaat uit één schuin dakvlak en de afwatering van dit dak plaatsvindt aan één zijde;

31. maatschappelijke doeleinden

educatieve, (sociaal)medische, (sociaal)culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang;

32. niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering niet zijnde glastuinbouwbedrijf, die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt;

33. 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. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd:
 - het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

34. 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;

35. prostitutie:

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

36. recreatief medegebruik:

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

37. 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;

38. 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.

39. volwaardig agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, met uitzondering van intensieve veehouderij dat de arbeidsomvang heeft van ten minste een volledige arbeidskracht en waarvan de continuïteit ook op de lange termijn gewaarborgd is;

40. woning:

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

41. 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 goothoogte van een bouwwerk:

de snijlijn tussen de opgaande gevel en het dakvlak met uitzondering van de situatie waarin een lessenaarsdak is toegepast in welk geval het hoogste punt van het dak wordt aangemerkt als bouwhoogte;

2. 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);

3. 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;

4. 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;

5. 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;

6. 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 en woongebouwen zoals op de plankaart nader is aangeduid al dan niet in combinatie met een ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden ambachtelijke activiteit;
- b. het fokken en houden van bijen, voor zover dit op de plankaart nader is aangeduid;
- c. maatschappelijke voorzieningen en/of dienstverlenende bedrijven en instellingen op de begane grond van de woongebouwen voor zover dit op de plankaart nader is aangeduid; met de daarbij behorende:
- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- e. tuinen en erven;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2. Bouwvoorschriften

Op, of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

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. daar waar dit op de plankaart nader is aangegeven zijn woongebouwen toegestaan;
- c. de oppervlakte van bouwpercelen bij vrijstaande woningen, op de plankaart aangeduid met "Wv", mag niet minder dan 1000 m² bedragen; de oppervlakte van bouwpercelen bij bestaande vrijstaande bebouwing mag niet minder bedragen dan de ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande perceelsoppervlakte indien deze minder is dan 1000 m²;
- d. de op plankaart aangegeven bouwgrenzen mogen slechts worden overschreden voor geringe uitbreidingen zoals erkers en balkons met ten hoogste 1 meter over een breedte van maximaal de breedte van het hoofdgebouw minus 2 meter;
- e. als de maatvoering van de bestaande bebouwing afwijkt van hetgeen in de volgende leden is aangegeven, mag deze afwijkende maat ter plaatse worden gehandhaafd;
- f. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

vrijstaande woningen	
bouwperceel < 1000 m ²	40% maximum 450 m ² (hoofdgebouw incl. aan- en uitbouw en aangebouwde bijgebouwen) + max .50 m ² aan vrijstaande bijgebouwen
bouwperceel >= 1000 m ²	40% maximum 450 m ² (hoofdgebouw incl. aan- en uitbouw en aangebouwde bijgebouwen) + max. 150 m ² aan vrijstaande bijgebouwen
halfvrijstaande en geschakelde woningen	50% maximum 200 m ²
aaneengebouwde woningen	60%
patiowoningen	70%
woongebouwen	100%

3.2.2. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte, tenzij op de plankaart anders is aangegeven of voor zover het vrijstaande woningen betreft, in welk geval de goothoogte niet meer dan 7 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande hoogte tenzij op de plankaart anders is aangegeven of voor zover het vrijstaande woningen betreft, in welk geval de hoogte niet meer dan 12 meter mag bedragen;
- d. de afstand tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen mag bij vrijstaande woningen niet minder dan 7 meter bedragen, met uitzondering van vrijstaande woningen die zijn gelegen in de oorspronkelijke bebouwingslinten Koolpad, Hertenlaar/Valkenlaar, Klein Wolfslaar en de Nieuw Wolfslaarlaan (de Oude Bredaseweg), in welk geval de afstand niet minder dan 3 meter mag bedragen dan wel de ten tijde van kracht worden van het plan bestaande afstand als deze minder is; bij halfvrijstaande of geschakelde woningen aan de zijde waar niet is aangebouwd aan een ander hoofdgebouw, mag de afstand niet minder dan 3 meter bedragen dan wel de ten tijde van kracht worden van het plan bestaande afstand als deze minder is;
- e. de diepte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 12 meter bedragen, met uitzondering van vrijstaande woningen waarvan de diepte maximaal 15 meter mag bedragen en woongebouwen;

3.2.3. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. situering uitsluitend binnen een bouwvlak;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in 3.2.1 onder f. en van het bepaalde in 3.2.2 onder d.;
- c. in aanvulling op het bepaalde onder b. mogen vrijstaande bijgebouwen bij een perceelsoppervlakte tot 1000 m² een gezamenlijk oppervlak hebben van niet meer dan 50 m²; per elke 200 m² aan perceelsoppervlakte meer dan 1000 m² mag 10 m² aan vrijstaande bijgebouwen extra worden toegevoegd tot een maximaal gezamenlijk oppervlak van 150 m²;
- d. het bepaalde onder b. is niet van toepassing op vrijstaande bijgebouwen bij vrijstaande woningen met dien verstande dat aan één zijde tegen de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd, mits de vrijstaande bijgebouwen niet minder dan 5 meter uit de voorgevel van het hoofdgebouw en niet minder dan 2 meter uit het hoofdgebouw worden gebouwd;
- e. de goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk niet meer dan 3 en 6 meter bedragen;

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 buiten het bouwvlak niet meer dan 1 meter mag bedragen, met uitzondering van percelen op straathoeken waar de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen, mits deze erf- en terreinafscheidingen minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.3. Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in 3.2.1 onder b. voor het afwijken van de minimale oppervlakte van een bouwperceel tot niet meer dan 10%;
- b. het bepaalde in 3.2.2 onder b. voor het vervangen van een schuine kap door een extra bouwlaag met dien verstande dat slechts 60% van het grondoppervlak van het hoofdgebouw hiervoor mag worden aangewend;

- c. het bepaalde in artikel 17.3 voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep of aan-huis-verbonden ambachtelijke activiteit in een bijgebouw onder de voorwaarden dat:
 - 1. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
 - 2. gelet op de ligging, omvang en uitoefening geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het woonmilieu;
 - 3. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten tengevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, zoals de aanleg van parkeervoorzieningen, in de openbare ruimte noodzakelijk worden;
- d. het bepaalde in 3.2.2 onder d. inzake de minimaal in acht te nemen afstand tot de zijdelingse perceelgrens voor vrijstaande woningen onder de voorwaarde dat:
 - 1. de vormgeving van het bouwperceel hiertoe aanleiding geeft;
 - 2. de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen minimaal 3 meter blijft bedragen;
 - 3. het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet in onevenredige mate worden aangetast;
- e. het bepaalde in 3.2.3 onder b. ten aanzien van de in acht te nemen afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor de woningen in de oorspronkelijke bebouwingslinten Koolpad, Hertenlaar/Valkenlaar, Klein Wolfslaar en de Nieuw Wolfslaarlaan (de Oude Bredaseweg), onder voorwaarde dat aan één zijde mag worden aangebouwd tot op de perceelsgrens, mits het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken hiermee niet in onevenredige mate worden aangetast.

Artikel 4. Bedrijfsdoeleinden

4.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als Bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in de bedrijvenlijst in bijlage A onder de categorieën 1 en 2 met uitzondering van detailhandels- en horecabedrijven; met de daarbij behorende:
- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. parkeervoorzieningen.
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

4.2. Bouwvoorschriften

Op, of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

4.2.1. Gebouwen

- a. situering gebouwen alleen binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- b. bouwhoogte gebouwen maximaal als bestaand;
- c. bebouwingspercentage gebouwen tot ten hoogste 80%.

4.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,50 meter.

4.3. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 17.7 van dit plan, de bestemming wijzigen in de bestemming “Woondoeleinden” voor de bouw van maximaal 1 vrijstaande woning met dien verstande dat de bepalingen in artikel 3 van deze voorschriften overeenkomstig van toepassing zijn.

Artikel 5. Gemengde doeleinden

5.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke voorzieningen op de begane grond;
- b. wonen in woongebouwen;
 met de daarbij behorende:
- c. wegen en paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2. Bouwvoorschriften

Op, of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

5.2.1. Gebouwen

- a. situering gebouwen alleen binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven hoogte bedragen;

5.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 meter bedragen.

Artikel 6. Groenvoorzieningen

6.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. groenvoorzieningen;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden;
- c. bermen en beplanting;
- d. voet- of fietspaden;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. speel- zit- en schuilvoorzieningen;
- g. waterberging;
- h. geluidswerende voorziening voorzover dit op de plankaart nader is aangeduid; met daaraan ondergeschikt:
- i. verhardingen;
- j. parkeervoorzieningen; met de daarbij behorende:
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2. Bouwvoorschriften

Op, of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

6.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen en deze niet mogen dienen voor ophoging van de geluidswerende voorziening.

Artikel 7. Agrarische doeleinden

7.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening waaronder een bedrijfswoning;
- b. extensief recreatief gebruik.

7.2. Bouwvoorschriften

Op, of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

7.2.1. Gebouwen

- a. situering gebouwen alleen binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 4,50 meter;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. per volwaardig agrarisch bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan met een maximale inhoud van 750 m³.

7.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. binnen het bouwvlak mag de hoogte van erf- of terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. binnen het bouwvlak mag de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. buiten het bouwvlak zijn bouwwerken toegestaan in de vorm van:
 - a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, daaronder erf- of terreinafscheidingen begrepen, tot een hoogte van niet meer dan 1,50 meter;
 - b. teeltondersteunende voorzieningen tot een hoogte van niet meer dan 0,50 meter ten behoeve van tuinbouwbedrijven in de periode maart tot en met oktober;
 - c. voorzieningen ter bescherming van beregeningsinstallaties, met een oppervlak van niet meer dan 4 m² en een hoogte van maximaal 1,50 meter.

7.3. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 17.7 van dit plan, deze bestemming wijzigen:

1. in de bestemming Natuur indien dit noodzakelijk is voor de realisatie van een ecologische zone langs de in het zuidoosten van het plangebied gelegen waterloop met dien verstande dat de bepalingen in artikel 13 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. in de bestemming Woondoeleinden, voorzover dit op de plankaart met een aanduiding wijzigingsbevoegdheid (perceel Klein Wolfslaar 16) is opgenomen, voor de bouw van 2 vrijstaande woningen met dien verstande dat:
 - a. de bestaande woning Klein Wolfslaar 16 mag worden behouden;
 - b. voor de bouw van de woningen het bepaalde in artikel 3 van overeenkomstige toepassing is.

Artikel 8. Recreatieve doeleinden

8.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. volkstuinen;
met de daarbij behorende;
- b. gebouwen ten behoeve van aangegeven doeleinden;
- c. wegen en paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2. Bouwvoorschriften

Op, of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

8.2.1. Gebouwen

- a. situering gebouwen alleen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- b. binnen het bouwvlak mag één (verzamel)gebouw aanwezig zijn met een goothoogte van 3,50 meter en een bouwhoogte van 7 meter met een maximale oppervlakte van 80 m²;

8.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

Artikel 9. Maatschappelijke doeleinden

9.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke doeleinden;
met de daarbij behorende:
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2. Bouwvoorschriften

Op, of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

9.2.1. Gebouwen

- a. situering gebouwen alleen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 4,50 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 8 meter bedragen.

9.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,50 meter bedragen.

Artikel 10. Verkeersdoeleinden

10.1. Bestemmingsomschrijving

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

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

10.2. Bouwvoorschriften

Op, of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

10.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer dan 9 meter mag bedragen.

Artikel 11. Verkeers- en verblijfsdoeleinden

11.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonstraten;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
met daaraan ondergeschikt:
- f. tuinen;
met de daarbij behorende:
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2. Bouwvoorschriften

Op, of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

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 dat de hoogte van, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer dan 6 meter mag bedragen.

Artikel 12. Water

12.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;
met de daarbij behorende:
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

12.2. Bouwvoorschriften

Op, of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

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 dat de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.

Artikel 13. Natuur

13.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. de duurzame instandhouding van natuurgebieden;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aan de natuurgebieden eigen zijnde natuur- en hydrologische waarden;
- c. behoud of versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;
- d. extensief recreatief gebruik.

13.2. Bouwvoorschriften

Op, of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

13.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

13.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1,50 meter bedragen.

13.3. Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
 1. Het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen;
 2. Het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, dieper dan 0,50 meter;
 3. Het aanleggen en/of verharden van bedrijfswegen, onderhoudspaden, paden voor dagrecreatief medegebruik, dan wel het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 4. het vellen of rooien van houtgewas.
- b. Een vergunning als bedoeld onder a is slechts toelaatbaar, indien door die andere werken en/of werkzaamheden de natuur- en landschappelijke waarden en de cultuurhistorische en archeologische waarden op deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden van geringe omvang en uit planologisch oogpunt van ondergeschikt belang gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden of de instandhouding van het gebied, waaronder begrepen de normale agrarische bedrijfsvoering en de normale beheerswerkzaamheden door natuurbeherende instanties.

Artikel 14. Nutsdoeleinden

14.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. nutsvoorzieningen;
met daaraan ondergeschikt:
- b. ontsluitingswegen;
met de daarbij behorende:
- c. terreinen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2. Bouwvoorschriften

Op, of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

14.2.1. Gebouwen

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

14.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

Artikel 15. Straalpad

15.1. 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.

15.2. Bouwvoorschriften

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

Artikel 16. Archeologisch waardevol gebied

16.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Archeologisch waardevol gebied bestemde gronden 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

Binnen gebieden met deze bestemming is het 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:
 - a. Het rooien van diepwortelende beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd;
 - b. Het aanleggen van diepwortelende beplantingen, en bomen;
 - c. Het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen mits dieper dan 0,30 meter wordt ontgraven;
 - d. Het verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem;
 - e. Het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - f. Het graven en verbreden van sloten, vijvers en andere waterlopen;
 - g. 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. De werken of werkzaamheden
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. 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. Overige bepalingen.

17.1. 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.

17.2. 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 parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden en;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

17.3. Algemene gebruiksbepaling

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

17.4. 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 voor zover dit om technische redenen noodzakelijk is;
- 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 de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

17.5. Algemene wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 17.7 en 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 wijzigen in de bestemming nutsdoeleinden ten behoeve van de bouw zend-, ontvang- en/of sirenemasten, mits de hoogte niet meer dan 50 meter bedraagt.

17.6. 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.

17.7. 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 de 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 18. Slotbepalingen

18.1. Strafbaarstellingsbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 16.4 onder 1 en lid 17.3 onder a is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

18.2. Overgangsbepalingen.

18.2.1. Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken, welke op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp 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.

18.2.2. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 18.2.1, 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 18.2.1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

18.2.3. 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.

18.2.4. Uitzonderingen op het overgangsrecht

- a. Het bepaalde in 18.2.1 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. Het bepaalde in 18.2.3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.3. Toezicht

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

18.4. Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

**Voorschriften deel uitmakende van
Het bestemmingsplan Nieuw Wolfslaar
Van de gemeente Breda**

Bijlagen

Bijlagen bij voorschriften

A. Bedrijvenlijst

SBI	VOL GNR	OMSCHRIJVING	CA T
	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
01		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	2
0111, 0113			
0112	0	Tuinbouw:	
0112	1	- bedrijfsgebouwen	2
0112	2	- kassen zonder verwarming	2
0112	3	- kassen met gasverwarming	2
0112	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	2
0112	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	2
0125	5	- bijen	2
0125	6	- overige dieren	2
0141.1		hoveniersbedrijven	1
	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
22			
221		Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	A	Grafische afwerking	1
2223	B	Binderijen	2
2224		Grafische reproductie en zetten	2
2225		Overige grafische activiteiten	2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33			
	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2
33			
	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
36			
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	2
	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
50			
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
5020.4	B	Autobeklederijen	1
5020.5		Autowasserijen	2
		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
503, 504			
505	0	Benzineservisestations:	
505	2	- zonder LPG	2
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5121		Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	2
5122		Grth in bloemen en planten	2
5125,		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	2
5131			
5132,		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	2
5133			
5134		Grth in dranken	2
5135		Grth in tabaksprodukten	2
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138,		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
5139			

514		Grth in overige consumentenartikelen	2
5162		Grth in machines en apparaten	2
		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2
517			
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
527			
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5552		Cateringbedrijven	2
61, 62	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6311.1	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6321		Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6322,		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
6323			
633		Reisorganisaties	1
634		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641		Post- en koeriersdiensten	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	B	TV- en radiozenders (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	2
65, 66, 67	-	FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	2
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
71	-		
711		Personenautoverhuurbedrijven	2
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's	1
72		e.d.	
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75			
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	2
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8511		Ziekenhuizen	2
8512,		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
8513			
8514,		Consultatiebureaus	1
8515			
853		Verpleeghuizen	2
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	1
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	0	Begrafenisondernemingen:	
9303	1	- uitvaartcentra	1
9303	2	- begraafplaatsen	1
9304		Badhuizen en sauna-baden	2



Raadsvoorstel

Agendapuntnummer: 1m

Registratienr: [31607]

Dienst/afdeling: VSO/JP

Aantal bijlagen: --

Betreft:

Vaststelling van het bestemmingsplan Nieuw Wolfslaar.

Inleiding

In 2000 is al een voorontwerp van een bestemmingsplan Nieuw Wolfslaar in procedure gebracht (inspraak en vooroverleg). Het betrof geen gedetailleerd plan maar op de plankaart waren de ontwikkelingslocaties binnen het plangebied beschreven. Deze procedure is nooit vervolgd. Wel is het plan grotendeels gerealiseerd via toepassing van de vrijstellingsbevoegdheden ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Momenteel kunnen binnen het plangebied nog ongeveer 200 woningen gebouwd worden. Vanwege het feit dat het plan inmiddels grotendeels is gerealiseerd, is er voor gekozen een nieuw bestemmingsplan te maken met een gedetailleerde opzet. Het ontwerp van het bestemmingsplan Nieuw Wolfslaar voorziet hierin.

Voorstel

Te besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan Nieuw Wolfslaar overeenkomstig het bij dit voorstel behorende concept-raadsbesluit.

Motivering/Toelichting

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 8 november 2007 tot en met 19 december 2007 voor eenieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan zijn schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt door:

1. J. Schaerlaeckens, Kloosterstraat 34 te Bavel;
2. Stichting Rechtsbijstand namens J.F.W. Bakker, Dassenlaar 1 te Bavel;
3. L. van der Laan en H. Theeuwes, Dassenlaar 5 te Breda;
4. A. Gaalman, Patrijzenlaar 16 te Bavel;
5. Familie Verhoef, Patrijzenlaar 10, familie Zwijsen, Patrijzenlaar 5, A.H. de Jonge, Patrijzenlaar 4, J. van Dael, Patrijzenlaar 7, M. van Gils, Patrijzenlaar 6, J. Gaalman, Patrijzenlaar 16 en P. van den Broek, Patrijzenlaar 19, familie van der Laan, Dassenlaar 5, familie Verboom, Dassenlaar 7, familie Van Hal, Nieuw Wolfslaarlaan 19, familie Heeren, Valkenlaar 73, familie Brands, Thoonseweg 81, familie de Weerdt, Egeltjeslaar 21, R. Heeren, Dassenlaar 14, O. Eichelsheim, Nieuw Wolfslaarlaan 17, familie Martens, patrijzenlaar 12, familie Brusselers, Nieuw Wolfslaarlaan 1; allen te Bavel
6. G. Bastiaansen, Seminarieweg 17 te Bavel;
7. Achmea Rechtsbijstand namens G.A.C. Bastiaansen, Seminarieweg 17 te Bavel;
8. DAS Rechtsbijstand namens de heer Croonen en mevrouw Eijkenboom, Steenhof 10 en de heer en mevrouw Bijmoer, Steenhof 11 beide te Bavel;
9. ARAG Rechtsbijstand namens C.J.C. Gulinski, Steenhof 9 te Bavel.

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de terinzagetermijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Zienswijzen

De ingekomen zienswijzen zijn hierna kort weergegeven en van een beoordeling en conclusie voorzien. Daar waar zienswijzen zijn ingediend van nagenoeg dezelfde strekking zijn deze tegelijkertijd behandeld. Onderdelen van zienswijzen die hieronder niet expliciet worden genoemd, zijn echter wel betrokken in de beoordeling.



Raadsvoorstel

1. J. Schaerlaeckens.

Samenvatting

Reclamant heeft de woning Nieuw Wolfslaarlan 35 uit een erfenis verkregen. Vanwege de huidige toestand van het pand wil hij de woning slopen en op het perceel een nieuwe woning bouwen. De bouwgrenzen zijn op de plankaart echter zodanig gelegd dat, mede vanwege een recht van overpad dat op dit perceel rust, herbouw ernstig beperkt wordt. Reclamant verzoekt dan ook de bouwgrenzen naar de Nieuw Wolfslaarlan toe te verschuiven en deze gelijk te leggen met de bouwgrenzen op de naastgelegen bebouwing.

Beoordeling

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren deze bouwgrens richting de Nieuw Wolfslaarlan te verschuiven. Het plan is hierop aangepast.

Conclusie

Deze zienswijze gegrond te verklaren.

2 t/m 5. Stichting Rechtsbijstand namens J.F.W. de Bakker, L. van der Laan en H. Theeuwes, A. Gaalman en familie Verhoef en anderen.

Samenvatting

Reclamanten hebben bezwaar tegen de regeling in het bestemmingsplan voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde. Met name ten aanzien van de regeling dat erfafscheidingen vóór de bouwgrenzen niet hoger mogen zijn dan 1 meter. Velen hebben inmiddels een erfafscheiding opgericht zonder de vereiste vergunning vóór de bouwgrenzen en hebben in dat kader een dwangsomaanschrijving gekregen. Reclamanten zeggen de erfafscheiding te hebben geplaatst vanuit veiligheidsoverwegingen. Enkele reclamanten hebben in dit kader een verschil in regeling geconstateerd binnen wijken in de gemeente. In andere wijken (Daalakker) vallen gaashekwerken onder de definiëring van groene erfafscheidingen. De gemeente handelt in deze niet zorgvuldig. Enkele reclamanten hebben deze hekwerken reeds gebouwd zonder vergunning en in afwijking van de in het plan opgenomen regeling zodat deze ook niet gelegaliseerd kunnen worden.

Beoordeling

In het bestemmingsplan is binnen de bestemming "Woondoeleinden" bepaald dat het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor de bouwgrenzen verboden is tenzij deze niet hoger zijn dan 1 meter. Een erfafscheiding vormt de grens tussen twee percelen en wordt opgericht ter afbakening van het eigendom en in toenemende mate ter bescherming van de privacy van de private buitenruimte. Een erfafscheiding voor de voorgevel is een apart geval, aangezien hier aan één zijde van de grens sprake is van publiek belang. Aspecten die hier een rol spelen zijn onder andere:

- Ruimtelijke beleving: De beleving van de straat is sterk afhankelijk van de inrichting van de openbare ruimte. In allerlei suburbane woonmilieus dragen ook de voortuinen sterk bij aan het ruimtelijk beeld. Het plaatsen van erfafscheidingen in die voortuin is verstorend voor dit beeld.
- Verkeersveiligheid;
- Welstand.

Om deze redenen zijn gebouwde erfafscheidingen voor de voorgevel hoger dan 1 meter niet aanvaardbaar.

Reclamanten verwijzen hierbij ook naar de artikel 19 vrijstelling Daalakker, waarin een erfafscheidingsregel is opgenomen: "Groene erfafscheiding naar openbaar gebied: hagen of gaaswerk met klimplanten. Voor een gebouwde erfafscheiding buiten het bouwvlak, hoger dan een meter is een bouwvergunning nodig. Op de kaart is aangegeven waar een erfafscheiding tot 2 meter is toegestaan en een bouwvergunning kan worden verleend...Op de erfgrans tussen percelen is vergunningsvrij een erfafscheiding tot 2 meter toegestaan vanaf een meter achter de voorgevel."

Gaashekwerken zijn in principe bouwwerken en kunnen juridisch moeilijk als groene erfafscheiding worden getypeerd, daarom wordt deze definiëring losgelaten. Ook in de aangehaalde vrijstelling Daalakkers is het niet toegestaan buiten het bouwvlak een erfafscheiding (bouwwerk) op te richten van meer dan een meter.



Raadsvoorstel

Bij hoekpercelen doet zich de situatie voor dat er in principe sprake is van twee voorgevels. Hier grenst de 'achtertuin' van de woning ook aan het openbare domein. Hoewel dit geen verschil hoeft te maken voor de bovenbeschreven publieke belangen, is er toch reden om hiervoor een uitzondering te maken. Deze grond heeft voor de bewoner een hele andere betekenis dan de tuin die voor de woning ligt; voor hem dit is echt de private tuinruimte. Dat deze tuin met een 2 meter hoge erfafscheiding wordt omsloten is begrijpelijk. Gezien de wens van de bewoner en de gebruikswaarde van de tuin, is het zelfs niet onredelijk hier enige coulance te betrachten.

Om te voorkomen dat hier wordt toegestaan wat in algemene zin verboden is, dienen hier randvoorwaarden worden gesteld. De erfafscheiding (maximaal 2 meter hoog) mag één voorgevelrooilijn overschrijden, waarbij minimaal 3 meter tot de andere rooilijn wordt aangehouden. Hierdoor blijft de woning ook in visuele zin dominant. Om dit te waarborgen zijn de voorschriften hierop aangepast. In de vrijstelling van Daalakker, waar reclamanten aan refereren, zijn erfafscheidingen op de perceelgrens toegestaan, ook op hoekpercelen, met dien verstande dat deze 1 meter achter de voorgevel(rooilijn) worden geplaatst. Stedenbouwkundig is echter 1 meter afstand vanaf de voorgevel(rooilijn) niet voldoende om de bovengenoemde aspecten met betrekking tot het publieke belang te waarborgen; daarom is deze afstand bepaald op minimaal 3 meter.

Wel heeft er een aanpassing plaatsgevonden met betrekking tot de eis dat een erfafscheiding minimaal 0,50 meter uit de perceelsgrens moet worden geplaatst. Dit wordt losgelaten, zodat de niet natuurlijke erfafscheidingen (waaronder ook gaashekwerken) ook op de perceelgrens mogen worden geplaatst. Hiermee wordt er de zienswijzen nr. 2 gedeeltelijk tegemoetgekomen.

Conclusie

De zienswijzen nr 2 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.

De zienswijzen nr 3 t/m 5 ongegrond te verklaren.

6/7 De heer G. Bastiaansen en Achmea Rechtsbijstand namens G. A.C. Bastiaansen.

Samenvatting

Reclamant stelt dat het walgebouw aan de noordoost kant van het plangebied maximaal 15 meter hoog zou mogen zijn. In ieder geval hoger dan de geluidswal ter plaatse. In het ontwerp van het bestemmingsplan is voor deze locatie een maximale hoogte van 16 meter opgenomen. Reclamant verzoekt dit te wijzigen. Bovendien zou toegezegd zijn dat het gebouw op minimaal 75 meter van de woning van reclamant zou blijven. Ook zou de gevelwand aan de zijde van de Lange Bunder een gesloten gevel zijn.

Reclamanten missen verder bij de verschillende (reeds gebouwde) woningen een hoogteaanwijzing. Zij verzoeken dit alsnog op te nemen.

Verder is de geluidswal niet beperkt in zijn hoogte. Nu kan deze zonder meer verhoogd worden hetgeen de belangen van reclamanten en de windvang van de Korenmolen "De Hoop" in Bavel kan schaden. Zij hebben verder bezwaar tegen het feit dat binnen de bestemming "Groenvoorziening" bouwwerken, geen gebouwen opgericht kunnen worden tot een hoogte van maximaal 5 meter. Dit zou betekenen dat de wal ter plaatse van de molen twintig meter hoog mag worden. Met alle gevolgen van dien en in strijd met de afspraken over de maximale hoogte van de wal.

Reclamanten hebben bezwaar tegen de manier waarop de peil- en bouwhoogte wordt bepaald en dat met name voor die kavels welke niet aan een weg grenzen. Hiermee kunnen kavels aanzienlijk worden opgehoogd om de peilhoogte te kunnen wijzigen. Daarmee zou het mogelijk zijn het (wal)gebouw hoger te laten worden dan de toegestane 15 meter. Beter is volgens reclamanten om de hoogte van het Koopland als peilhoogte aan te wijzen.

Zij hebben ook bezwaar tegen de in de algemene vrijstellingsbevoegdheid opgenomen vrijstellingsmogelijkheid tot 10%. Hiermee zou de hoogte van hiervoor al genoemde (wal)gebouw kunnen worden verhoogd tot 16,5 meter hetgeen weer in strijd zou zijn met de afspraken hierover. Ook hebben zij bezwaar tegen de mogelijkheid om het bestemmingsplan te wijzigen voor het oprichten van een mast tot een hoogte van 50 meter.

Tenslotte verzoeken zij de met hen gemaakte afspraken over de hoogte van de wal en het (wal)gebouw als nadere eis in het bestemmingsplan vast te leggen, in de procedurevoorschriften een inzagetermijn van 6 weken op te nemen.

RaadsvoorstelBeoordeling

Voor het betreffende (wal)gebouw is in 2006 een bouwvergunning verleend. Deze vergunning is onherroepelijk. Hierin is een maximale hoogte van het gebouw aangegeven van 13,70 meter. Het bestemmingsplan is hierop aangepast en de maximale toegestane bouwhoogte is gewijzigd van 16 meter in maximaal 15 meter. Uit dit bouwplan kan worden opgemaakt dat het gebouw niet boven de geluidswal uit zal komen waarmee dus aan de toezegging aan reclamant is voldaan. Voor wat betreft het peil is het peil aangehouden van de kruin van de Prinses van Poenstraat. Voor wat betreft het gesloten zijn van de noordgevel van het appartementengebouw kan worden opgemerkt dat dit niet in het bestemmingsplan kan worden voorgeschreven tenzij dit uit een oogpunt van voorkoming van geluidhinder noodzakelijk is. Dat is hier niet aan de orde.

Met betrekking tot de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt opgemerkt dat dit een standaardregeling is en is bedoeld om binnen deze bestemming eventueel speelvoorzieningen op te richten. Nu echter in het bestemmingsplan ook is aangegeven dat een gedeelte van deze bestemming ook aangemerkt moet worden als geluidswal zou dit inderdaad kunnen betekenen dat de geluidswal via een dergelijke voorzieningen tot 20 meter zou kunnen worden opgehoogd. In de voorschriften is dit aangepast en alsnog onmogelijk gemaakt. Met deze aanpassing worden de belangen van de reclamant ten opzichte van de wal en (wal)gebouw voldoende gewaarborgd, ook ten aanzien van de verdere bezwaren.

De wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan voor het oprichten van een mast tot 50 meter is bestemd voor nutsdoeleinden voor algemeen belang. Bij een eventuele wijziging van een bestemming zal er een grondige belangenafweging wordt gemaakt, waarbij er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De belangen van de reclamant worden hierdoor voldoende gewaarborgd.

De inzagetermijn in de procedurevoorschriften zal worden gewijzigd van 4 naar 6 weken.

Conclusie

Deze zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

8/9 DAS Rechtsbijstand namens de familie Croonen-Eijkenboom en de familie Bijmoer en ARAG Rechtsbijstand namens C.J.C. Gulinski.

Samenvatting

- Namens reclamant Gulinski wordt gesteld dat de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan niet is gepubliceerd in de Staatscourant.
- Alle reclamanten hebben ter plaatse een woning gekocht en zijn daarbij uitgegaan van het feit dat achter hun woning een ecologische zone en onbebouwd agrarisch gebied zou komen. Nu blijkt uit het ontwerp van het bestemmingsplan dat het achtergelegen perceel een bestemming "Woondoeleinden" heeft gekregen. Reclamanten Croonen-Eijkenboom en Bijmoer zijn van mening dat deze open plek (een van de weinige) tussen Bavel en Breda niet bebouwd moet worden. Perceel zou dan ook onbebouwd moeten blijven.
- Er is geen onderzoek gedaan naar de effecten van de bouw van de woningen op de flora en fauna zoals de Flora en Faunawet voorschrijft.
- Verder voldoet het plan niet aan de eisen van economische uitvoerbaarheid nu hierbij geen rekening is gehouden met planschadevergoedingen. Volgens reclamanten is planschade te voorzien nu een eerst onbebouwd gebied alsnog bebouwd gaat worden.

Beoordeling

- De terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan is gepubliceerd in de Staatscourant van 7 november 2007. Hiermee is dus voldaan aan het gestelde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening hierover.
- Deze verwachtingen zijn gebaseerd op een voorontwerp van een bestemmingsplan Nieuw Wolfslaar uit 2000 dat nooit verder in procedure is gebracht. Dit was ook een globaal bestemmingsplan waarbij in grote lijnen de gebieden met de diverse toegestane functies waren aangegeven. Inmiddels is het plan verder doorontwikkeld en is een nieuw plan opgesteld waarbij met al deze ontwikkelingen is rekening gehouden. Het perceel dat reclamanten bedoelen zijn huiskavels van bestaande woningen. Hierop zijn plannen ontwikkeld voor woningbouw zoals dat ook in de rest van het plan is gebeurd.



Raadsvoorstel

Het betreft de bouw van vrijstaande woningen op ruime kavels. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan hiertegen geen bezwaren. De ecologische zone, zijnde een bestaande waterloop, blijft in het nieuwe bestemmingsplan gehandhaafd met de bestemming Water. In dit kader wordt nog opgemerkt dat ook de percelen van reclamanten deels gelegen zijn binnen de door hen bedoelde ecologische zone zoals die in het eerdere voorontwerp van het bestemmingsplan in 2000 was opgenomen.

- Het plan is inmiddels grotendeels gerealiseerd of er lopen voor deze plannen procedures als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het gaat hierbij nog om enkele losse percelen welke zijn gelegen tussen reeds bestaande woningen. Naar onze mening zijn hier dan geen belangen als bedoeld in de Flora en Faunawet in het geding.
- Voor het bestemmingsplan is een grondexploitatie opgemaakt. Hierbij is geconstateerd dat het plan voorziet in een positief exploitatieresultaat. Bij de vaststelling van de grondprijzen is met de mogelijkheid van planschade rekening gehouden. De eventuele betaling hiervan is binnen de grondexploitatie dan ook gegarandeerd.

Conclusie

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve wijzigingen

Los van taalkundige verbeteringen ten behoeve van de leesbaarheid en consistentie zijn er de volgende inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd:

Plankaart

- Aanduiding "Bijenhoudery" toegevoegd op het perceel aan de Klein Wolfslaar 16A;
- Aanduiding aangepast van "Woningen vrijstaand (Wv)" naar "Woningen" voor de woningen aan de Valkenlaar 75 t/m 83;

Voorschriften

Algemeen:

- In de voorschriften werd onvoldoende een relatie gelegd tussen het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden voor het genoemde gebruik van de bestemmingen. Daarom is per artikel bij de bouwvoorschriften deze tekst toegevoegd: "*Op, of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:*"

Per artikel:

De voornaamste wijzigingen hebben betrekking op de voorschriften voor Woondoeleinden. Er zijn enkele artikelen toegevoegd ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en interpreteerbaarheid van de voorschriften. Onder deze zijn:

- Artikel 3.2.1., lid c.: "de oppervlakte van bouwpercelen bij vrijstaande woningen, op de plankaart aangeduid met "Wv", mag niet minder dan 1000 m² bedragen; de oppervlakte van bouwpercelen bij bestaande vrijstaande bebouwing mag niet minder bedragen dan de ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande perceelsoppervlakte indien deze minder is dan 1000 m²";. Om flexibel te kunnen omgaan met deze regeling voor bijvoorbeeld woningen die een oorspronkelijk bebouwingslint is er een vrijstelling opgenomen om max. 10% te kunnen afwijken van die 1000 m².
 - Om te waarborgen dat het middengebiet de kwaliteit heeft van ruime woningen op ruime kavels is dit artikel toegevoegd. De 1000 m² eis is altijd een harde eis geweest bij de uitgifte. Zo wordt er voorkomen dat er percelen worden gesplitst en/of verkleind en wordt dus verdere verdichting voorkomen. Om te voorkomen dat percelen die net is kleiner zijn niet onder het overgangsrecht te laten vervallen, is de laatste zinsnede toegevoegd.
- Artikel 3.2.2., lid d.: "de afstand tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen mag bij vrijstaande woningen niet minder dan 7 meter bedragen, met uitzondering van vrijstaande woningen die zijn gelegen in de oorspronkelijke bebouwingslinten Koolpad, Hertenlaar/Valkenlaar, Klein Wolfslaar en de Nieuw Wolfslaarlaan (de Oude Bredaseweg), in welk geval de afstand niet minder dan 3 meter mag bedragen dan wel de ten tijde van kracht worden van het plan bestaande afstand als deze minder is; bij halfvrijstaande of geschakelde woningen aan de zijde waar niet is aangebouwd aan een ander hoofdgebouw, mag de afstand niet minder dan 3 meter bedragen dan wel de ten tijde van kracht worden van het plan bestaande afstand als deze minder is";

Raadsvoorstel

- Toegevoegd omdat in de bebouwingslinten de zijdelings perceelsafstanden in de bestaande situatie reeds minder bedragen dan 7 meter, en in sommige gevallen zelfs minder dan 3. Om overgangsregelingen te voorkomen is het voorschrift hierop aangepast;
- Artikel 3.2.4, lid a. de tekst: "waarbij voor de bouwgrenzen wel een erfafscheiding van maximaal 2 meter mag worden gebouwd met dien verstande dat deze niet verder komt dan de voorgevel van de betrokken woning en op minimaal 0,50 meter uit de perceelsgrens wordt geplaatst teneinde een beplantingsstrook te creëren;" vervangen door: "waar de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen, mits deze erf- en terreinafscheidingen minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw worden gebouwd";
 - Om ruimtelijke kwaliteit vanaf de openbare weg en verkeersveiligheid te waarborgen is de eis opgenomen dat erfafscheidingen op hoekpercelen 3 meter uit de voorgevel moeten worden geplaatst. Daarentegen is de eis van 0,5 meter vervallen zodat het mogelijk is om erfafscheidingen op de perceelgrens op te richten.
- In artikel 3 "Woondoeleinden", onder 3.3 lid f (oude lid e.): "*van het bepaalde in 3.2.2. onder b en c voor het ophogen van de goot- en bouwhoogte met maximaal 1 meter ter verbetering van de bruikbaarheid van de ruimte onder de kap met dien verstande dat deze vrijstellingsmogelijkheid niet van toepassing is op vrijstaande woningen*" verwijderd;
 - Dit artikel is verwijderd omdat het verwijst naar een stedenbouwkundig niet wenselijke mogelijkheid;
- In artikel 4 "Bedrijfsdoeleinden", onder 4.2.1. lid d. "*per bedrijf maximaal 1 dienstwoning toegestaan*" verwijderd;
 - Is niet wenselijk binnen deze bestemming
- In artikel 5 "Gemengde doeleinden", onder 5.2.2 lid a. (oude lid 5.2. lid c) vervangen door : "*de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen*";
 - Mogelijkheid was 2 meter, maar vanuit publiek belang en ruimtelijke belevingswaarde niet wenselijk. Daarom is het verlaagd naar 1 meter;
- In artikel 7 "Agrarische doeleinden", onder 7.2, wordt onderscheid gemaakt tussen oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde *binnen* en *buiten* bouwvlak;
 - Aangepast conform de standaard voorschriften voor deze bestemming
- In artikel 7 "Agrarische doeleinden", artikel 7.4 "vrijstellingsbevoegdheid" verwijderd. Bepalingen verplaatst naar artikel 7.2.1. en 7.2.2.
 - Aangepast volgens de standaardvoorschriften.

Bijlagen bij voorschriften:

- Lijst van bedrijfsactiviteiten aangepast aan toegestane categorieën.

Consequenties

Degenen die tijdig bij de gemeenteraad een zienswijze kenbaar hebben gemaakt, evenals belanghebbenden die kunnen aantonen daartoe niet in de gelegenheid te zijn geweest, kunnen gedurende een termijn van 6 weken bij Gedeputeerde Staten bedenkingen indienen tegen het vastgestelde bestemmingsplan Nieuw Wolfslaar. Voor zover de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, kan eenieder gedurende genoemde termijn bij Gedeputeerde Staten tegen de wijzigingen bedenkingen inbrengen.

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan Nieuw Wolfslaar door uw raad zal het besluit en het vastgestelde plan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd waarvan kennis gegeven zal worden in de Staatscourant en het Stadsblad. De indieners van de zienswijzen zullen schriftelijk van het raadsbesluit op de hoogte worden gebracht.

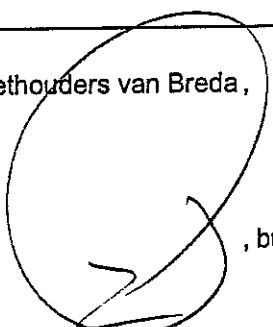


Registratienr: [31607]

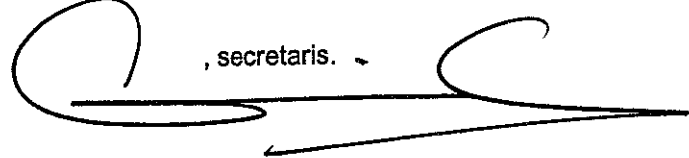
Dienst/afdeling: VSO/JP

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders van Breda,



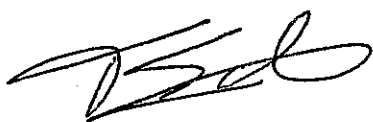
, burgemeester.



, secretaris.

Commissiebehandeling

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



17-4-2008

, griffier.

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. zienswijze nr. 1 gegrond te verklaren;
2. zienswijzen nr. 2 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren
3. zienswijzen nr. 3 t/m 5 ongegrond te verklaren;
4. zienswijzen nr. 6/7 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
5. zienswijzen nr. 8/9 ongegrond te verklaren;
6. met betrekking tot de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan:
 - in artikel 1 “Begripsbepalingen”, lid 2 onder “De plankaart” het nummer “209077” te vervangen door het nummer “222502”.
 - in artikel 3 “Woondoeleinden”, onder 3.1., lid b. toe te voegen: “het fokken en houden van bijen, voor zover dit op de plankaart nader is aangeduid”.
 - in artikel 3 “Woondoeleinden”, onder 3.2.1., lid a. toe te voegen: “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”.
 - in artikel 3 “Woondoeleinden”, onder 3.2.1., lid c. toe te voegen: “de oppervlakte van bouwpercelen bij vrijstaande woningen, op de plankaart aangeduid met “Wv”, mag niet minder dan 1000 m² bedragen; de oppervlakte van bouwpercelen bij bestaande vrijstaande bebouwing mag niet minder bedragen dan de ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande perceelsoppervlakte indien deze minder is dan 1000 m²”.
 - in artikel 3 “Woondoeleinden”, onder 3.2.1., lid f. aan tabel toe te voegen:

vrijstaande woningen	
bouwperceel < 1000 m ²	40% maximum 450 m ² (hoofdgebouw incl. aan- en uitbouw en aangebouwde bijgebouwen) + max. 50 m ² aan vrijstaande bijgebouwen
bouwperceel ≥ 1000 m ²	40% maximum 450 m ² (hoofdgebouw incl. aan- en uitbouw en aangebouwde bijgebouwen) + max. 150 m ² aan vrijstaande bijgebouwen

- in artikel 3 “Woondoeleinden”, onder 3.2.2., lid d. te vervangen door: “de afstand tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen mag bij vrijstaande woningen niet minder dan 7 meter bedragen, met uitzondering van vrijstaande woningen die zijn gelegen in de oorspronkelijke bebouwingslinten Koolpad, Hertenlaar/Valkenlaar, Klein Wolfslaar en de Nieuw Wolfslaarlaan (de Oude Bredaseweg), in welk geval de afstand niet minder dan 3 meter mag bedragen dan wel de ten tijde van kracht worden van het plan bestaande afstand als deze minder is; bij halfvrijstaande of geschakelde woningen aan de zijde waar niet is aangebouwd aan een ander hoofdgebouw, mag de afstand niet minder dan 3 meter bedragen dan wel de ten tijde van kracht worden van het plan bestaande afstand als deze minder is”.
- in artikel 3 “Woondoeleinden”, onder 3.2.3, lid b. te vervangen door: “aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in 3.2.1 onder f. en van het bepaalde in 3.2.2 onder d.”.
- in artikel 3 “Woondoeleinden”, onder 3.2.3, lid c. te vervangen door: “in aanvulling op het bepaalde onder b. mogen vrijstaande bijgebouwen bij een perceelsoppervlakte tot 1000 m² een gezamenlijk oppervlak hebben van niet meer dan 50 m²; per elke 200 m² aan perceelsoppervlakte meer dan 1000 m² mag 10 m² aan vrijstaande bijgebouwen extra worden toegevoegd tot een maximaal gezamenlijk oppervlak van 150 m²”.



Raadsbesluit

- in artikel 3 "Woondoeleinden", onder 3.2.4, lid a. te vervangen door "de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte buiten het bouwvlak niet meer dan 1 meter mag bedragen, met uitzondering van percelen op straathoeven waar de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen, mits deze erf- en terreinafscheidingen minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw worden gebouwd".
- in artikel 3 "Woondoeleinden", onder 3.3 lid a. toe te voegen: "het bepaalde in 3.2.1 onder b. voor het afwijken van de minimale oppervlakte van een bouwperceel tot niet meer dan 10%".
- in artikel 3 "Woondoeleinden", onder 3.3 lid d. toe te voegen: "het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet in onevenredige mate worden aangetast".
- in artikel 3 "Woondoeleinden", onder 3.3 lid e. toe te voegen: "mits het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken hiermee niet in onevenredige mate worden aangetast".
- in artikel 3 "Woondoeleinden", onder 3.3 lid f (oude lid e.) te verwijderen.
- in artikel 4 "Bedrijfsdoeleinden", onder 4.2.1. lid d. "per bedrijf maximaal 1 dienstwoning toegestaan" te verwijderen.
- in artikel 5 "Gemengde doeleinden", onder 5.2.2 lid a. (oude lid 5.2. lid c) te vervangen door: "de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen";
- in artikel 6 "Groenvoorzieningen", onder lid 6.2.2 na de woorden "niet meer dan 5 meter mag bedragen" het volgende toe te voegen: "en deze niet mogen dienen voor ophoging van de geluidswerende voorziening".
- in artikel 7 "Agrarische doeleinden", artikel 7.2 te vervangen door:

7.2.1. Gebouwen

- a. situering gebouwen alleen binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 4,50 meter;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. per volwaardig agrarisch bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan met een maximale inhoud van 750 m³.

7.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

binnen het bouwvlak mag de hoogte van erf- of terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter bedragen;

- e. binnen het bouwvlak mag de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 3 meter;
 - f. buiten het bouwvlak zijn bouwwerken toegestaan in de vorm van:
 - a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, daaronder erf- of terreinafscheidingen begrepen, tot een hoogte van niet meer dan 1,50 meter;
 - b. teeltondersteunende voorzieningen tot een hoogte van niet meer dan 0,50 meter ten behoeve van tuinbouwbedrijven in de periode maart tot en met oktober;
 - c. voorzieningen ter bescherming van beregeningsinstallaties, met een oppervlak van niet meer dan 4 m² en een hoogte van maximaal 1,50 meter.
 - in artikel 7 "Agrarische doeleinden", artikel 7.4 "vrijstellingsbevoegdheid" te verwijderen.
 - in artikel 17 "Overige bepalingen" onder 17.7. Procedurevoorschriften, de termijn van 4 weken inzage te veranderen in 6 weken.
 - in de bijlage bij de voorschriften de lijst van bedrijfsactiviteiten aan te passen aan de in het bestemmingsplan toegestane categorieën.
7. met betrekking tot de plankaart behorende bij het bestemmingsplan:
- de bouwgrens van de woning aan de Nieuw Wolfslaar 35 in lijn te leggen met bestaande rooilijn.
 - de aanduiding van de bouwhoogte van een gepland gebouw aan de noordoostzijde van het plangebied (t.b.v. het walgebouw) te wijzigen van 16 meter in 15 meter.
 - de aanduiding "Bijenhoudersrij" toe te voegen op het perceel aan de Klein Wolfslaar 16A.

Raadsbesluit

- de aanduiding aan te passen van "Woningen vrijstaand (Wv)" naar "Woningen" voor de woningen aan de Valkenlaar 75 t/m 83.
8. het bestemmingsplan Nieuw Wolfslaar vast te stellen overeenkomstig het ontwerp zoals dat terinzage heeft gelegen, met inachtneming van de wijzigingen zoals die onder 6 en 7 zijn aangegeven.

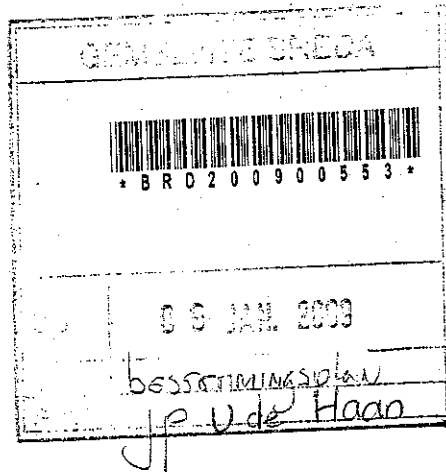
Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 15 mei 2008



, voorzitter.



, griffier.



Het college van burgemeester
en wethouders van Breda
Postbus 90156
4800 RH Breda

UG 46
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 08 JAN. 2009

Onderwerp

Bestemmingsplan "Nieuw Wolfslaar"

Geacht college,

Aan het door de raad van uw gemeente bij besluit van 15 mei 2008
vastgestelde bestemmingsplan "Nieuw Wolfslaar" hebben wij goedkeuring
verleend. De redenen hiervoor treft u aan in ons bijgaande besluit.

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.

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. 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.

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

mr. Th.B.C.M. Berenschot
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West

Datum

6 januari 2009

Ons kenmerk

1418314/1479909

Uw kenmerk

brd200817221

Contactpersoon

B.C. Coolen

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 23 28

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

Diversen (pak A)

E-mail

BCoolen@brabant.nl

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

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

VERZONDEN 08 JAN. 2009

Onderwerp

Bestemmingsplan Nieuw-Wolfslaar

Nummer

1418314

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Beslissing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 6 januari 2009 nummer 1418314, over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Nieuw Wolfslaar" van de gemeente Breda.

1. *Behandelingsprocedure*

- 1.1 De raad van de gemeente Breda heeft op 15 mei 2008 het bestemmingsplan "Nieuw Wolfslaar" vastgesteld. Burgemeester en wethouders van die gemeente hebben bij brief van 26 mei 2008, die wij op 28 mei 2008 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 17 december 2008 over de goedkeuring van dit plan advies uitgebracht. Ons besluit is in overeenstemming met het door de Commissie uitgebrachte advies

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



- 1.4 Blijkens de stukken is de procedure, die in de Wet op de Ruimtelijke Ordening is voorgeschreven met betrekking tot het bestemmingsplan, geheel gevolgd.
- 1.5 Tegen het bestemmingsplan hebben bij ons bedenkingen ingebracht:
- R. Verboom, Dassenlaar 7 te Breda
 - A. Gaalman, Patrijzenlaar 16 te Breda
 - De heer Croonen en mevrouw Eijkenboom, Steenhof 10 en de heer en mevrouw Bijmoer, Steenhof 11 te Bavel, vertegenwoordigd door Das Rechtsbijstand
 - L. Verhoof, Patrijzenlaar 10 Bavel
 - Tektoon Planontwikkeling, Postbus 70 te Rijsbergen
 - C. Gulinski, Steenhof 9 te Bavel, vertegenwoordigd door Arag Rechtsbijstand
 - L. van der Laan, Dassenlaar 5 en H. Theeuwes, Dassenlaar 3 te Breda
 - T. Boon-Broerse, Schaffelaarstraat 94, Breda

Op grond van artikel 27 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen zij die hun zienswijze tijdig bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt alsmede belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze niet in staat zijn geweest overeenkomstig artikel 23 hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen tegen het bestemmingsplan inbrengen. Voorzover de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft ingebracht ten opzichte van het ontwerp, kan eenieder gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen inbrengen tegen de aldus gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan.

Blijkens de stukken kunnen deze reclamanten in hun bedenkingen worden ontvangen, met uitzondering van reclamant T. Boone-Broerse. Deze reclamant heeft geen zienswijze ingebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan. Van een verschoonbare reden is ons niet gebleken. Voorts heeft de bedenking geen betrekking op een onderdeel van het bestemmingsplan dat bij de vaststelling door de gemeenteraad is gewijzigd. Wij laten deze bedenkingen dan ook buiten beschouwing.

2. *Beoordeling van het bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan legt een juridisch-planologische basis voor de woonwijk Nieuw Wolfslaar aan de zuid-oostzijde van de stad Breda. Het gebied ligt ingeklemd tussen de A27 en de woonwijk IJpelaar. In de afgelopen jaren is het plangebied op basis van verleende vrijstellingen al grotendeels gerealiseerd. Tijdens de realisering van de wijk zijn enkele zaken anders uitgevoerd dan oorspronkelijk was gedacht, zodat er een discrepantie is tussen de werkelijkheid en de situatie zoals die in het voorontwerp bestemmingsplan was opgenomen. In het plan is tevens een



aantal ontwikkelingen voorzien. Het plangebied is in het uitwerkingsplan van de stedelijke regio Breda-Tilburg opgenomen als bestaand stedelijk gebied. Het plan is niet strijdig met provinciale belangen en komt vanuit die optiek voor goedkeuring in aanmerking.

Nummer

1418314

3. *Beoordeling van de bedenkingen*

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

3.1 *Bedenkingen van R. Verboom, Dassenlaar 7 te Breda*

Reclamant maakt bezwaar tegen artikel 3 van de planvoorschriften. Dit artikel regelt de erfafscheidingen. Reclamant vindt het wenselijk dat dit artikel groene erfafscheidingen mogelijk maakt, inclusief gaaswerk ter ondersteuning van klimplanten. De toevoeging "ter ondersteuning van klimplanten" is essentieel omdat hiermee een onderscheid wordt gemaakt met gaaswerk zonder beplanting. De nu opgenomen regeling kan tot gevolg hebben dat bewoners op een andere manier invulling moeten geven aan de erfafscheiding, hetgeen leidt tot extra kosten, terwijl de uitstraling door middel van bv een beukhaag of taxus vergelijkbaar is met die van klimplanten. Voorts stelt reclamant dat de stelling van de gemeente dat erfafscheidingen in de voortuin verstorend werken op de ruimtelijke beleving, enige nuancering verdient. De kavels in het plangebied zijn vaak groter dan 1000m², waarmee de uitstraling anders is dan in andere gebieden. In de vergelijkbare wijk Ruitersbos zijn erfafscheidingen al dan niet ondersteund door overgroeid gaaswerk gemeengoed.

Beoordeling

Artikel 3.2.4 onder a regelt de hoogte van erfafscheidingen. Binnen het bouwblok mogen deze afscheidingen maximaal 2 meter hoog zijn, buiten het bouwblok maximaal 1 meter hoog. Op hoekpercelen mag de hoogte maximaal 2 meter bedragen zolang deze minstens drie meter achter het verlengde van de voorgevel worden gebouwd. Uit het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan blijkt dat de gemeente tot deze regeling is gekomen vanuit ruimtelijke beleving (voortuinen dragen sterk bij aan het ruimtelijk beeld, erfafscheidingen werken verstorend), verkeersveiligheid en welstand. Om die reden zijn erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn hoger dan 1 meter niet toegestaan. Wij achten dit beleid van de gemeente, dat ook in andere bestemmingsplannen wordt toegepast, niet onaanvaardbaar. Aan de achterzijde van de woningen, voor zover gelegen binnen het bouwblok, zijn erfafscheidingen tot 2 meter hoogte wel toegestaan. Naar onze mening biedt deze regeling voldoende ruimte voor het waarborgen van voldoende privacy en woongenot. Dat reclamant zonder de daarvoor benodigde vergunning een erfafscheiding in de voortuin heeft opgericht, kan het gemeentebestuur niet worden



teggeworpen. Ook het feit dat het gaat om relatief grote percelen doet aan het beleid van de gemeente niet af. Naar ons oordeel worden de belangen van reclamant met de bebouwingsvoorschriften niet onevenredig nadelig geschaad. Wij achten de bedenkingen ongegrond.

Nummer
1418314

3.2. Bedenkingen van A. Gaalman, Patrijzenlaar 16 te Breda

De bedenking van reclamant is grotendeels dezelfde als de bedenking onder 3.1. Voor de samenvatting van de bedenkingen verwijzen wij naar 3.1. van dit besluit. Reclamant voegt daar aan toe dat de gemeente heeft nagelaten eenduidig en uniform handhavend op te treden tegen overtredingen van het afscheidingsbeleid. Het is voorts niet redelijk om te eisen dat een toegangshek lager moet zijn dan 1 meter. Van een schade aan het publiek belang is geen sprake.

Beoordeling

Voor de beoordeling van deze bedenking verwijzen wij naar sub. 3.1. van dit besluit. Wij voegen daaraan toe dat ons uit informatie van het gemeentebestuur is gebleken dat er inmiddels aanschrijvingen zijn gedaan om de illegaal opgerichte erfafscheidingen te verwijderen of in overeenstemming te brengen met de voorschriften. Gelet op de ruimtelijke beleving, verkeersveiligheid en welstand vinden wij het beleid van de gemeente niet onredelijk. Wij achten de bedenkingen ongegrond.

3.3. Bedenkingen van de heer Croonen en mevrouw Eijkenboom, wonende aan de Steenhof 10 en de heer en mevrouw Bijmoer, Steenhof 11 te Bavel, vertegenwoordigd door Das Rechtsbijstand.

Reclamanten hebben hun woningen gekocht in de veronderstelling dat deze gesitueerd zouden worden naast een ecologische verbindingszone en agrarisch gebied. Met het plan wordt een inbreuk gepleegd op het woon- en leefgenot. Naast intensivering van het gebruik, zal ook het uitzicht drastisch veranderen. Het getuigt niet van een goede planologie om woningen in dit open gebied tussen Bavel en Breda te plannen. De wenselijkheid en noodzaak van vrijstaande woningen op ruime kavels is niet onderzocht. Er zijn losse percelen tussen bestaande woningen, waarop een quickscan moet worden uitgevoerd in het kader van de flora- en faunawet. Het woon- en leefklimaat worden onevenredig aangetast door de bouw van woningen in de nabijheid van de woningen van reclamanten.

Beoordeling

Ten zuiden van de percelen van reclamanten aan de Steenhof 10 en 11 bevinden zich twee bestaande woningen. Deze woningen bevonden zich er al voordat de woningen van reclamanten werden gebouwd. Uit informatie van het gemeentebestuur is gebleken dat aan deze zuidelijk gelegen woningen de bestemming wonen is toegekend, waarmee recht wordt gedaan aan de feitelijke situatie. Wij kunnen hiermee instemmen. De woningen beschikken over een ruime tuin, die op grond van de



planvoorschriften kunnen worden gebruikt voor de bouw van vrijstaande woningen. De afstand van de achtergevels van de woningen aan de Steenhof 10 en 11 tot aan de aangrenzende perceelsgrens bedraagt ca. 24 respectievelijk 30 meter. Binnen deze zone bevindt zich een waterloop en een groene haag. Gelet hierop is van een onevenredige aantasting van het woongenot naar ons oordeel geen sprake. Wij hebben daarbij in ogenschouw genomen dat het plangebied op grond van het uitwerkingsplan (2004), behorend bij het streekplan, is gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijk gebied komen per definitie hogere bebouwingsdichtheden voor.

Ten aanzien van de flora- en faunatoets merken wij op dat het hier gaat om het vastleggen van een bestaande situatie, zodat wij met het gemeentebestuur van mening zijn dat een dergelijk onderzoek niet nodig is. Wij achten de bedenkingen ongegrond.

3.4. Bedenkingen van L. Verhoof, Patrijzenlaar 10 Bavel

De bedenking van reclamant is deels dezelfde als de bedenking onder 3.1. Voor de samenvatting van de bedenkingen verwijzen wij naar 3.1. van dit besluit. Reclamant voegt daaraan toe dat hij een verstandelijk gehandicapte zoon heeft met wegloupedrag en geen gevaar kent voor verkeer en water. Bij de aankoop van de woning is aangegeven dat hekwerken, mits begroeid, tot de mogelijkheden behoort. De nu voorgestelde hoogte van 1 meter voor erfafscheidingen staat haaks op eerdere toezeggingen van de gemeente en gevaarlijk voor de zoon van reclamant. Ook de veiligheid is gebaat bij hogere erfafscheidingen. Volgens de gemeente is een gaaswerk een bouwwerk en derhalve bouwvergunningsplichtig.

Beoordeling

Voor de beoordeling van deze bedenkingen verwijzen wij naar sub. 3.1. van dit besluit. Aan de overige argumenten van reclamant, hoe begrijpelijk ook, zien wij geen aanleiding om hier anders over te oordelen. Wij achten de bedenkingen ongegrond.

3.5. Bedenkingen van Tektoon Planontwikkeling

Reclamant is eigenaar van de percelen Valkenlaar 6 en 8 en maakt bezwaar tegen een wijziging van het bestemmingsplan die is aangebracht bij de vaststelling van het plan door de gemeenteraad. De wijziging heeft betrekking op artikel 3.2.1.c van de planvoorschriften. In dit voorschrift wordt een minimale oppervlakte van 1000m² aangegeven voor bouwpercelen van vrijstaande woningen.

In een eerdere versie van het ontwerpplan (in 2000) was deze maat ook opgenomen, maar in de meest recente versie van het ontwerpplan is deze maatvoering verwijderd. Volgens reclamant is een ruime opzet van de kavels al voldoende gewaarborgd door de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen. De maatvoering leidt tot een onevenredig diepe kavels in relatie tot de breedte. Ook de verkaveling is problematisch en onlogisch.



De gemeente heeft zelf, op basis van art. 19, tweede lid Wro, ook percelen kleiner dan 1000m² verkocht.

Nummer
1418314

Beoordeling

Wij sluiten ons aan bij de reactie van het gemeentebestuur op de bedenkingen zoals opgenomen in het ambtsbericht van 3 september 2008. Hieruit blijkt dat de gemeente heeft gekozen voor het opnemen van een minimum maat om daarmee een ruime verkavelingsopzet te realiseren waarmee een hoge ruimtelijke kwaliteit kan worden bereikt. Het gemeentebestuur wil met de minimale oppervlakte maat voorkomen dat kavels worden gesplitst ten behoeve van extra woningen. Wij achten het standpunt van de gemeente niet onredelijk en hechten in dit verband aan het algemene belang van een goede ruimtelijke kwaliteit een zwaarder gewicht toe dan aan het individuele belang van reclamant. Reclamant wordt naar ons oordeel met de maatvoering niet onevenredig nadelig in diens belang geschaad. Voor het overige verwijzen wij naar het ambtsbericht van de gemeente. Wij achten de bedenkingen ongegrond.

3.6. Bedenkingen van C. Gulinski, Steenhof 9 te Bavel, vertegenwoordigd door Arag Rechtsbijstand

Reclamant vindt dat in het bestemmingsplan te weinig ruimte is voor groene open zones. Door het perceel achter dat van reclamant te bebouwen, verdwijnt een van de weinige groene open gebieden. Dit gaat ten koste van het woongenot en privacy. Dit is strijdig met het streekplan. In het gebied tussen de gerealiseerde woningbouw aan de A27 en de rand van Breda bevindt zich een ecologische verbindingszone. Deze zone wordt met voorliggend plan ernstig ingekrompen. Voorts is reclamant het niet eens met de stelling van de gemeente dat er geen onderzoek hoeft plaats te vinden in het kader van de flora en faunawet omdat er alleen wordt gebouwd op losse percelen tussen bestaande woningen. Het open perceel achter dat van reclamant heeft een oppervlakte van ca. 9000 m². met een agrarische bestemming. Met voorliggend plan kunnen hier vrijstaande woningen worden gebouwd. De afstand van de achtergevel van de woning van reclamant tot aan de geprojecteerde woningen bedraagt 21 meter. Dit heeft effecten op de aanwezige planten en dieren. Een flora- en faunatoets is daarom noodzakelijk.

Beoordeling

Wij verwijzen naar de beoordeling van de bedenkingen als genoemd onder 3.3. van dit besluit. Wij voegen daar het volgende aan toe. Ten aanzien van de ecologische verbindingszone in het noordwestelijk deel van het plangebied, merken wij op dat deze zone voldoende is beschermd door middel van de bestemmingen water, natuur en groen. De breedte is voldoende voor een goed functionerende verbindingszone (daarvan is sprake als de zone gemiddeld ca. 50 meter breed is). Reclamant wordt met



voorzittend plan niet onevenredig nadelig in diens belang geschaad. Wij achten de bedenkingen ongegrond.

Nummer
1418314

3.7. *Bedenkingen van L. van der Laan, Dassenlaar 5 en H. Theeuwes, Dassenlaar 3 te Breda*

Reclamanten maken bezwaar tegen artikel 3 van de planvoorschriften. Dit artikel regelt onder meer de erfafscheidingen. Op de percelen Dassenlaar 3 en 5 zijn begroeide gaashekwerk als erfafscheiding geplaatst met hoogtes van 1.20 meter en 1.80 meter. Ook is er een tuinpoort geplaatst buiten de voorgevelrooilijn van 1.80 meter. Bij het plaatsen van de erfafscheidingen is rekening gehouden met de verkeersveiligheid. Er is geen sprake van een hekwerk, maar van een groen erfafscheiding. De erfafscheiding tussen Dassenlaar 3 en 5 is 1.80 meter hoog in verband met privacy. Ook dit is een groene erfafscheiding. Het perceel Dassenlaar 3 is in de breedte georiënteerd. De tuin ligt aan de zijkant van de woning, grenzend aan Dassenlaar 5.

Beoordeling

Voor de beoordeling van deze bedenkingen verwijzen wij naar sub. 3.1. van dit besluit. In de specifieke situatie van reclamant zien wij geen aanleiding om hier anders over te oordelen. Wij achten de bedenkingen ongegrond.

4. *Beslissing*

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening,

Besluiten:

- 4.1 goedkeuring te verlenen aan het bestemmingsplan "Nieuw Wolfslaar" vastgesteld door de raad van de gemeente Breda op 15 mei 2008;
- 4.2 de bedenkingen ongegrond te verklaren en gedeeltelijk buiten beschouwing te laten;
- 4.3 te bepalen dat besluiten tot wijziging van het bestemmingsplan geen goedkeuring van ons college behoeven, voorzover tegen die wijziging niet van bedenkingen is gebleken;



5. *Bekendmaken en mededeling aan:*

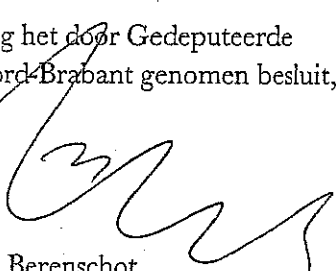
Nummer

1418314

- de raad van de gemeente Breda;
- degenen die bij ons bedenkingen hebben ingediend;
- de Provinciale Planologische Commissie;
- de inspecteur van de Ruimtelijke Ordening te Eindhoven.

's-Hertogenbosch, 6 januari 2009,

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



mr. Th.B.C.M. Berenschot,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West



Raad van de gemeente Breda
Postbus 90156
4800 RH BREDA

GEMEENTE BREDA	
 * B R D 2 0 0 9 3 2 9 2 0 *	
DD	10 DEC. 2009
CL	
AFD	SE <i>neken</i>

*copy: Griffie
JZ*

Ad neek

Datum
9 december 2009

Ons nummer
200901097/1/R2

Uw kenmerk

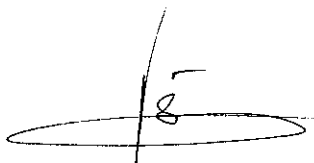
Onderwerp
Breda
Bp. Nieuw Wolfslaar

Behandelend ambtenaar
Y.A. Neijssel
070-4264574

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,
voor deze,



mr. H.H.C. Visser,
directeur Bestuursrechtspraak

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

H. Theeuwes en L. van der Laan, beiden wonend te Breda,
appellanten,

en

het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 6 januari 2009 heeft het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant (hierna: het college) besloten over de goedkeuring van het door de raad van de gemeente Breda (hierna: de raad) bij besluit van 15 mei 2008 vastgestelde bestemmingsplan "Nieuw Wolfslaar" (hierna: het plan).

Tegen dit besluit hebben H. Theeuwes en L. van der Laan (hierna: Theeuwes en Van der Laan) bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 12 februari 2009, beroep ingesteld.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 29 oktober 2009. De raad, vertegenwoordigd door ir. J. Vollaard, ambtenaar van de gemeente, is daar als partij gehoord.

2. Overwegingen

2.1. Ingevolge artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO), gelezen in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), rust op het college de taak om – in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen – te onderzoeken of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient hij rekening te houden met de aan de raad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast heeft het college er op toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

2.2. Het plan voorziet in een planologische regeling voor de woonwijk Nieuw Wolfslaar aan de zuid-oostzijde van Breda.

2.3. Theeuwes en Van der Laan betogen dat het college ten onrechte goedkeuring heeft verleend aan de planregeling inzake de erfafscheidingen in artikel 3.2.4 van de planvoorschriften, voor zover het betreft de percelen aan de Dassenlaar 3 en 5 te Breda. Zij voeren hiertoe aan dat een andere hoogte voor de erfafscheidingen op hun percelen zou moeten gelden dan in het plan is vastgesteld, gelet op de verkeersveiligheid en omdat het perceel aan de Dassenlaar 3 vergelijkbaar is met een hoekperceel.

Zij voeren verder aan dat een te beperkende definitie wordt gehanteerd van de term "hekwerk" waardoor afscheidingen in de vorm van gaashekwerken met beplanting ten onrechte onder de reikwijdte van artikel 3.2.4 van de planvoorschriften vallen.

2.4. De raad stelt zich op het standpunt dat bij de regeling inzake de hoogte van erfafscheidingen de ruimtelijke beleving, de verkeersveiligheid en de welstand een rol hebben gespeeld. Volgens de raad zijn erfafscheidingen voor de voorgevel hoger dan 1 meter niet aanvaardbaar, onder meer omdat

de beleving van de straat, mede vanuit verkeerskundig oogpunt, afhankelijk is van de inrichting van de openbare ruimte, waarbij voortuinen in een stedelijke omgeving sterk bijdragen aan het ruimtelijke beeld.

De raad heeft zich voorts op het standpunt gesteld dat geen aanleiding bestaat een uitzondering te maken voor (begroeide) gaashekwerken.

2.5. Het college heeft de overwegingen van de raad niet onredelijk gevonden en heeft de regeling goedgekeurd. Het college heeft hierbij het standpunt ingenomen dat de regeling voldoende waarborgen biedt voor het behoud van de privacy en het woongenot van Theeuwes en Van der Laan.

2.6. Ingevolge artikel 3.2.4, aanhef en onder a, geldt voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen, met dien verstande dat de hoogte buiten het bouwvlak niet meer dan 1 meter mag bedragen, met uitzondering van percelen op straathoeken waar de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen, mits deze erf- en terreinafscheidingen minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw worden gebouwd.

2.7. De percelen aan de Dassenlaar 3 en 5 hebben de bestemming "Woondoeleinden". Op beide percelen staat een vrijstaande woning. Op de percelen bevinden zich verder, voor zover hier van belang, een tuinpoort van 1,80 meter en twee gaashekwerken van 1,20 en 1,80 meter hoog.

Het bouwvlak ligt ter hoogte van de percelen ongeveer evenwijdig aan de voorgevel van de woningen op ongeveer 6 meter van de weg en omvat voorts de hierachter gelegen delen van de zijtuinen en de achtertuinen.

2.8. Gelet op de ligging van het perceel Dasselaar 3 waarbij slechts één zijde wordt begrensd door de openbare ruimte heeft het college zich terecht op het standpunt gesteld dat dit perceel niet vergelijkbaar is met een hoekperceel. Het betoog van Theeuwes en Van der Laan kan ook overigens niet leiden tot het daarmee beoogde doel, nu de regeling voor hoekpercelen meer beperkend is dan de thans op het perceel van toepassing zijnde regeling, vanwege het vereiste dat de erf- en terreinafscheidingen van hoekwoningen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.

De percelen Dasselaar 3 en 5 grenzen voorts direct aan de gronden met de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" die zien op de weg de Dasselaar. Niet valt in te zien dat de verkeersveiligheid ter plaatse meer is gediend met een erfafscheiding van 2 meter hoog direct langs deze weg dan met het aanhouden van een afstand van ongeveer 6 meter tot die weg, zoals in het plan is vastgelegd. Voorts heeft het college zich, gelet op de grootte en ligging van de percelen en het bouwvlak waarbinnen een erfafscheiding tot 2 meter is toegestaan, in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat, met in achtneming van deze afstand, op de percelen voldoende ruimte overblijft tot afscheiding van de tuinen ter waarborging van de privacy en het woongenot.

Dat het college het standpunt van de raad geen uitzondering te maken voor gaashekwerken heeft onderschreven is voorts evenmin

onredelijk, nu het gebruik van gaashekwerken niet afdoet aan de bovengenoemde belangen die zijn gediend bij het weren van bebouwing die de ter plaatse toegestane hoogte te boven gaat.

2.9. De conclusie is dat hetgeen Theeuwes en Van der Laan hebben aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het planvoorschrift niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep is ongegrond.

2.10. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. P.B.M.J. van der Beek-Gillessen, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. S. Langeveld, ambtenaar van Staat.

w.g. Van der Beek-Gillessen
lid van de enkelvoudige kamer

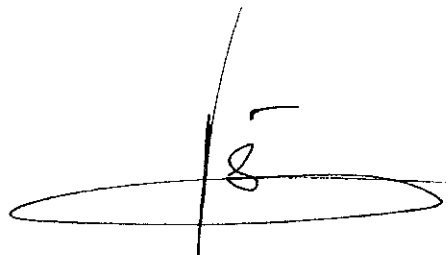
w.g. Langeveld
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 9 december 2009

317-573.

Verzonden: 9 december 2009

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,
voor deze,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line across the middle.

mr. H.H.C. Visser,
directeur Bestuursrechtspraak