

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In juli 2009 heeft de heer M.J. Jungbeker van MMC International BV een bouwplan ingediend voor de uitbreiding van zijn bedrijfspand aan de Frankenthalerstraat 16-18 in Breda. Het verzoek voldoet niet aan het geldende bestemmingsplan.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied van dit bestemmingsplan beslaat vier percelen aan de Frankenthalerstraat 16 en 18. De percelen zijn kadastraal bekend onder Breda, sectie G, nummers 6824, 6828, 7075 en 7076. De grond is eigendom van de aanvrager.



Figuur 1. De ligging van het plangebied aan de Frankenthalerstraat

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het uitbreiden van het bedrijfspand is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Doornbos Oost 1964', vastgesteld op 15 juli 1964 en goedgekeurd op 3 maart 1965. De onderhavige percelen aan de Frankenthalerstraat 16-18 zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch gebied'. Op deze gronden mogen woningen en andere gebouwen uitsluitend ten behoeve van een agrarisch bedrijf worden opgericht, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- de oppervlakte van een bouwperceel voor een woning met bedrijfsgebouwen moet minstens 1 hectare bedragen;
- de breedte van een bouwperceel moet minstens 60 meter bedragen;
- de afstand van enig gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens moet minstens 5 meter bedragen, behoudens warenhuizen (kassen), die tenminste 0,5 meter uit de perceelscheiding moeten staan;
- tot het agrarisch bedrijf moet behoren een op het bouwperceel staande schuur met een inhoud van minstens 300 m³;
- de dakbedekking moet bestaan uit gebakken pannen.

De bedoelde bedrijvigheid is niet gelieerd aan de agrarische sector. Ook wordt niet voldaan aan de bouwvoorschriften. Daarom is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan.

1.4 Planbeschrijving

Door een aanpassing van het plaatselijke planologische regime, ofwel het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan, wordt de uitvoering van het bouwplan juridisch mogelijk gemaakt. Het plan betreft ten eerste het uitbreiden van het bedrijf, zijnde een categorie 2-bedrijf volgens de nationale lijst van bedrijven en milieuzonering. De huidige bedrijfsbebouwing heeft een oppervlakte van 225 m². Dit wordt verdubbeld. De hoogte van de uitbreiding sluit aan op de nokhoogte van het bestaande gebouw: circa 3,5 meter. In de uitbreiding zal een gedeelte worden gebruikt voor opslagdoeleinden. Een ander gedeelte zal worden ingericht als kantoor.

Ten tweede wordt de bijbehorende (en formeel agrarische) bedrijfswoning omgevormd tot burgerwoning. Nu is geen sprake meer van een agrarisch bedrijf. De woning, waarvan de oppervlakte 190 m² is, wordt bewust niet bestemd tot bedrijfswoning, omdat de bedrijfsfunctie wordt beperkt tot het bedrijfspand.

Parkeren gebeurt op eigen terrein. Aan de noordzijde wordt een extra inrit aangelegd.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is onderdeel van het bestemmingsplan 'Doornbos Oost, Frankenthalerstraat 16-18'. Andere onderdelen van dit bestemmingsplan zijn de verbeelding (voorheen plankaart) en de planregels (voorheen voorschriften). De toelichting is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 zijn de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen.
- In hoofdstuk 3 is het relevante ruimtelijke provinciale en gemeentelijke beleid beschreven.
- In hoofdstuk 4 komen de sectorale milieuaspecten aan bod.
- In hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving opgenomen. In dit hoofdstuk wordt de wijze van bestemmen uiteengezet en is een toelichting gegeven op de regels van het bestemmingsplan.
- In hoofdstuk 6 is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.
- In hoofdstuk 7 is het communicatieproces opgenomen.

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke en functionele structuur.

2.2 Ruimtelijke structuur

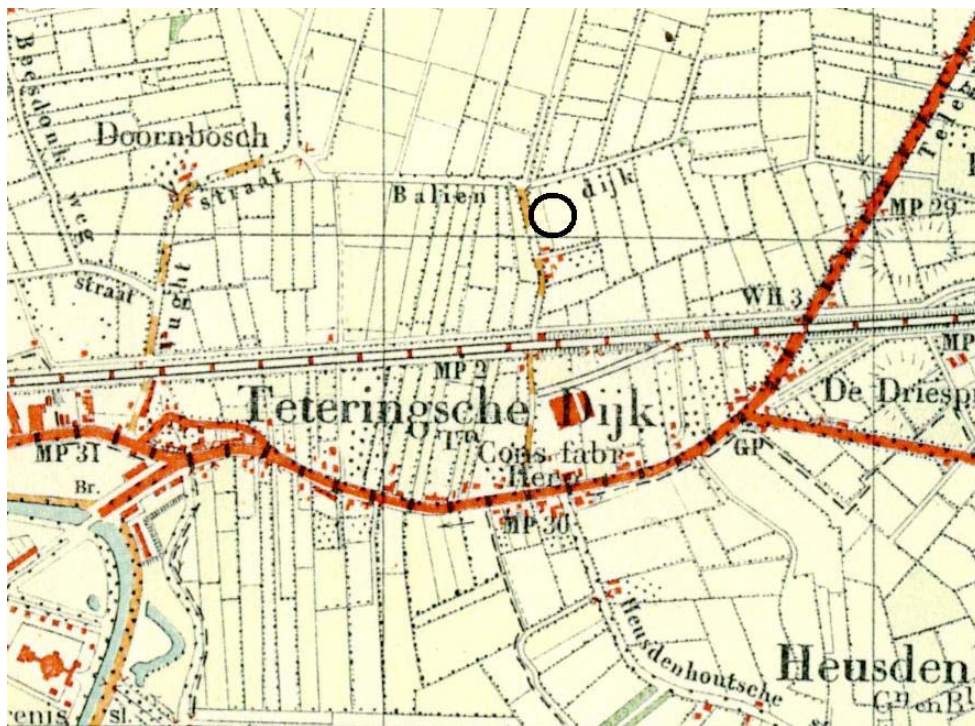
Het plangebied is gesitueerd aan de Frankenthalerstraat in Doornbos-Oost. Doornbos-Oost ligt tussen de 'stevige' infrastructuur Nieuwe Kadijk, Oosterhoutseweg, spoorlijn en Kapittelweg. De Frankenthalerstraat zelf is een oud bebouwingslint dan vanaf de Teteringsedijk via de huidige Kwekerijstraat noordwaarts liep. De straat wordt gekarakteriseerd door vrijstaande, veelal voormalig agrarische bedrijfsbebouwing. De onderhavige percelen hebben een vrijstaande woning met vrijstaand bedrijfsgebouw.

2.3 Functionele structuur

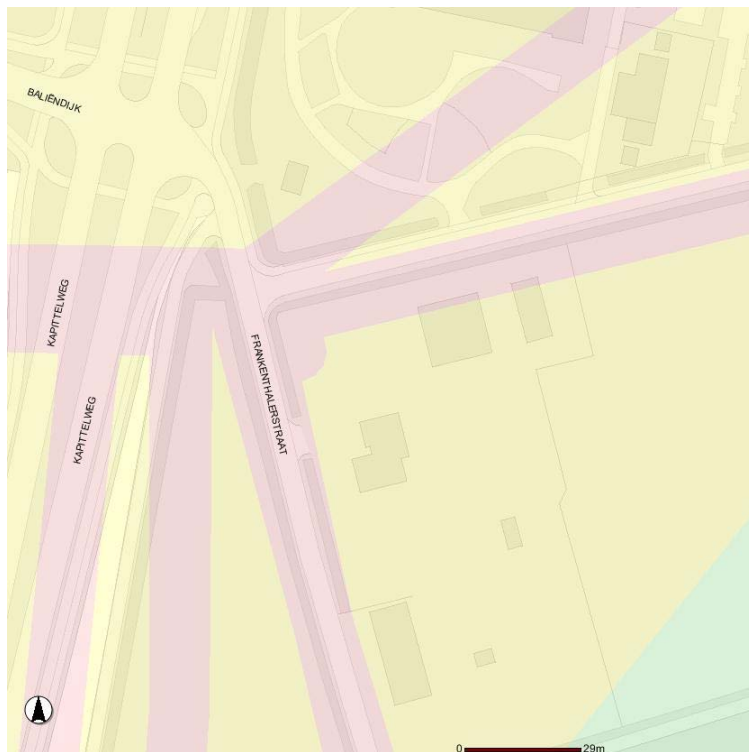
De directe omgeving van het plangebied heeft een grote verscheidenheid aan functies. Zo wordt er gewoond en er is een strook bedrijvigheid. Verder heeft het ROC een grote vestiging voor agrarisch onderwijs (Prinsentuin College). Enkele gronden zijn nog in agrarisch gebruik (inclusief kassen). De percelen Frankenthalerstraat 16-18 zijn in gebruik als kleinschalige bedrijvigheid (met bedrijfswoning).

2.4 Cultureel erfgoed

De Frankenthalerstraat/Kwekerijstraat is van oorsprong een oud pad dat vanaf de Teteringsedijk noordwaarts de polder inliep. De straat heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft grotendeels een lage archeologische verwachtingswaarde. Voor zover het een hoge verwachtingswaarde betreft, is dit planologisch gewaarborgd via de verbeelding en de regels van dit bestemmingsplan (met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'). Daar waar het bedrijf zal worden uitgebreid geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Daarom hoeft volgens het gemeentelijk beleid geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Zie ook figuur 3.



Figuur 2. Het plangebied in 1926



hoge archeologische verwachting



middelhoge archeologische verwachting



lage archeologische verwachting

Figuur 3. Lage archeologische verwachtingswaarde

HOOFDSTUK 3 Ruimtelijk beleid

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Interimstructuurvisie 'Brabant in ontwikkeling'

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in juni 2008 de Interimstructuurvisie 'Brabant in ontwikkeling' vastgesteld. Hiermee werd geanticipeerd op de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in juli 2008. Deze wet verplicht overheden tot het opstellen van een ruimtelijke structuurvisie. Een dergelijke visie bevat een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijke beleid. De Interimstructuurvisie is grotendeels gebaseerd op het in 2002 vastgestelde streekplan 'Brabant in balans' en de regionale Uitwerkingsplannen.

In het algemeen geldt zuinig ruimtegebruik als uitgangspunt. Nieuwe ontwikkelingen dienen op een intensieve wijze plaats te vinden. Dit betekent dat bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen, de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte opnieuw en beter benut moeten worden.

De locatie is gelegen in 'bestaand stedelijk gebied'. Een belangrijk thema is het afremmen van de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag. Het is belangrijk dat nieuwe ontwikkelingen op een geconcentreerde wijze vorm krijgen. Dit betekent dat, bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen, de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte opnieuw en beter benut moeten worden. Ook wordt belang gehecht aan de intensivering van het ruimtegebruik, onder meer door op een compactere wijze - in de hoogte en de diepte - te bouwen.

3.1.2 Paraplunota ruimtelijke ordening

De Paraplunota (2008) hangt nauw samen met de Interimstructuurvisie. De Wet ruimtelijke ordening geeft Gedeputeerde Staten eigen bevoegdheden om ruimtelijke planprocessen te beïnvloeden. In de Paraplunota zijn de kaderstellende uitgangspunten van de Interimstructuurvisie verder geconcretiseerd. Het kan dus als uitwerking van de globale structuurvisie worden beschouwd.

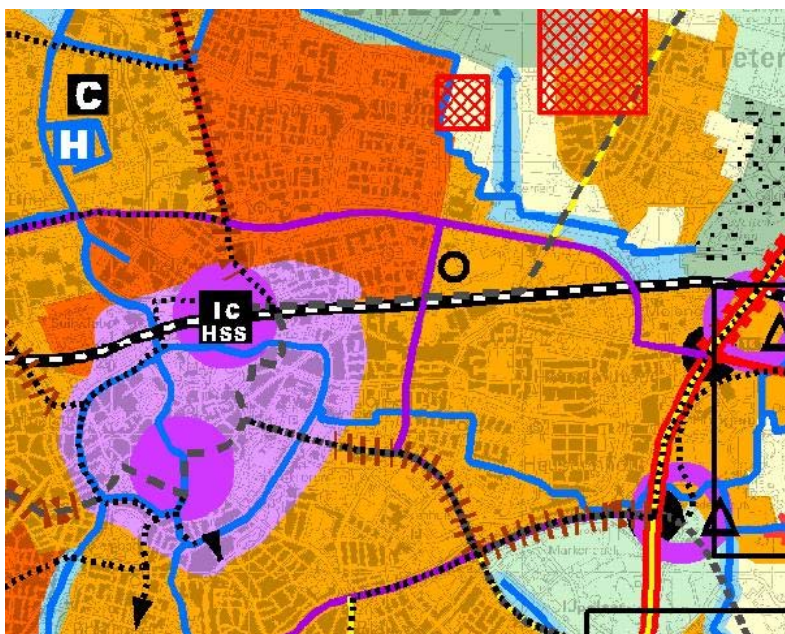
Het provinciale hoofddoel is een zorgvuldiger ruimtegebruik, gebaseerd op meer aandacht voor de onderste lagen, zuinig ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking, zonering van het buitengebied en grensoverschrijdend denken en handelen.

Het plangebied is in de paraplunota aangewezen als 'bestaand stedelijk gebied', waarvoor beheer en intensivering voorop staan. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. Aangesloten moet worden op de kwaliteiten en mogelijkheden van het stedelijk gebied.

3.1.3 Uitwerkingsplan Breda/Tilburg

In het provinciale uitwerkingsplan, vastgesteld door Gedeputeerde Staten in december 2004, is het globale verstedelijkingsbeleid uit het voorgaande streekplan uitgewerkt. De gewenste ontwikkelingen voor de regio Breda/Tilburg zijn aangegeven. In het stedelijk gebied is aangegeven welke gebieden voor beheer en intensivering in aanmerking komen en welke gebieden hergestructureerd zullen worden. In het buitengebied is eenzelfde onderscheid gemaakt in landschapsbeheer- en ontwikkelingsgebieden.

Frankenthalerstraat 16-18 maakt in het uitwerkingsplan deel uit van het 'bestaand stedelijk gebied'. Dit zijn die delen van het stedelijk gebied waar het beleid nu en in de toekomst is gericht op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteit en mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een andere structuur of functie van stadsdelen en of wijken.



Figuur 4. Uitsnede uit Uitwerkingsplan

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie 'Breda 2020'

Eind 2007 heeft het College van burgemeester en wethouders de Structuurvisie 'Breda 2020' vastgesteld. In deze visie is onder andere het beleid uit het uitwerkingsplan Breda/Tilburg nader uitgewerkt. Het Streekplan 2002 en de vijfde nota vroegen om een ruimtelijke visie met doorkijk tot 2020.

Binnen het grondgebied van Breda is onderscheid gemaakt in drie typen gebieden:

1. Transformatiegebieden (intensivering van de bestaande stad en uitbreiding van de stad waarbij buitengebied wordt omgevormd tot stedelijk gebied);
1. Herstructureringsgebieden (kwaliteitsverbetering van het huidige ruimtegebruik) en
2. Consolidatiegebieden waarbij het behoud en beheer van de bestaande kwaliteiten voorop staat.

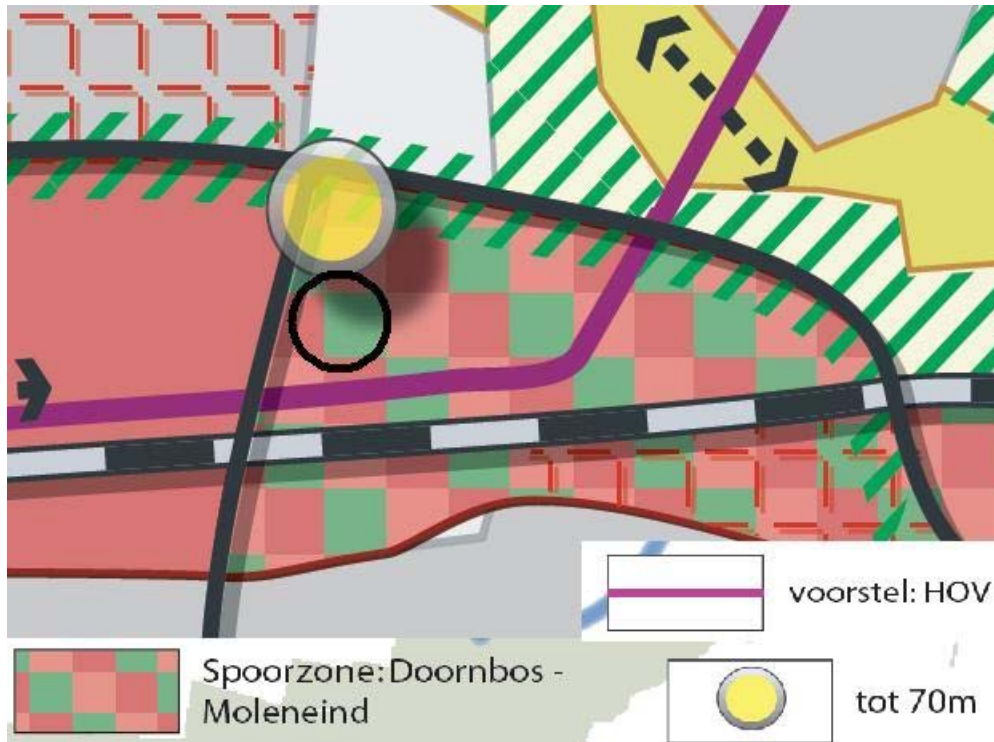
Voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Breda wordt continu gewerkt aan het versterken en uitbouwen van het raamwerk van de stad: de stedelijke hoofdstructuur. Deze structuur wordt gevormd door het stadslandschap (groen- en waterstructuur), de hoofdinfrastructuur (verkeer- en vervoerssysteem) en de stedelijke zones. Om de functionele programma's een plek in de stad te geven wordt gewerkt met een drietal ruimtelijke strategieën: consolidatie, herstructurering en transformatie.

Onderhavig plangebied maakt in de gemeentelijke structuurvisie deel uit van het consolidatiegebied. In consolidatiegebieden wordt geen prioriteit gegeven aan grootschalige ontwikkelingen en wordt terughoudend en kritisch gekeken naar eventuele kleinschalige ontwikkelingen met inachtneming van het bestaande ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit.

Bij consolidatie staan de instandhouding en het beheer van de grote ruimtelijke en functionele diversiteit en de huidige kwaliteit van woonmilieus voorop. Dit betekent dat kritisch wordt gekeken naar ontwikkelingen die een inbreuk plegen op deze kwaliteit, zoals ruimtelijke verdichting en hogere parkeerdruk.

In consolidatiegebieden zijn ontwikkellocaties niet uitgesloten, maar worden zeer bewust gekozen, bijvoorbeeld intensivering van ruimtegebruik rond (winkel)voorzieningen en bij gewenste functieveranderingen.

Inrichting en beheer van de openbare ruimte op intensiveringplekken verdienen extra aandacht. Historische linten met ruimtelijke variatie en groene verbindingen (lanen, bosstroken, ecologische bermen en zones en dergelijke) worden gekoesterd. Verder wordt de ruimtelijke kwaliteit van veel consolidatiegebieden bepaald door diverse onbebouwde (groene) ruimte, zowel openbaar als privaat. Ook deze kwaliteit wordt gekoesterd en afgewogen bij voorstellen die tot ruimtelijke verdichting leiden. Kortom, een kleine of grotere ruimtelijke ontwikkeling moet altijd leiden tot een functionele en/of ruimtelijke verbetering van een plek en haar omgeving.



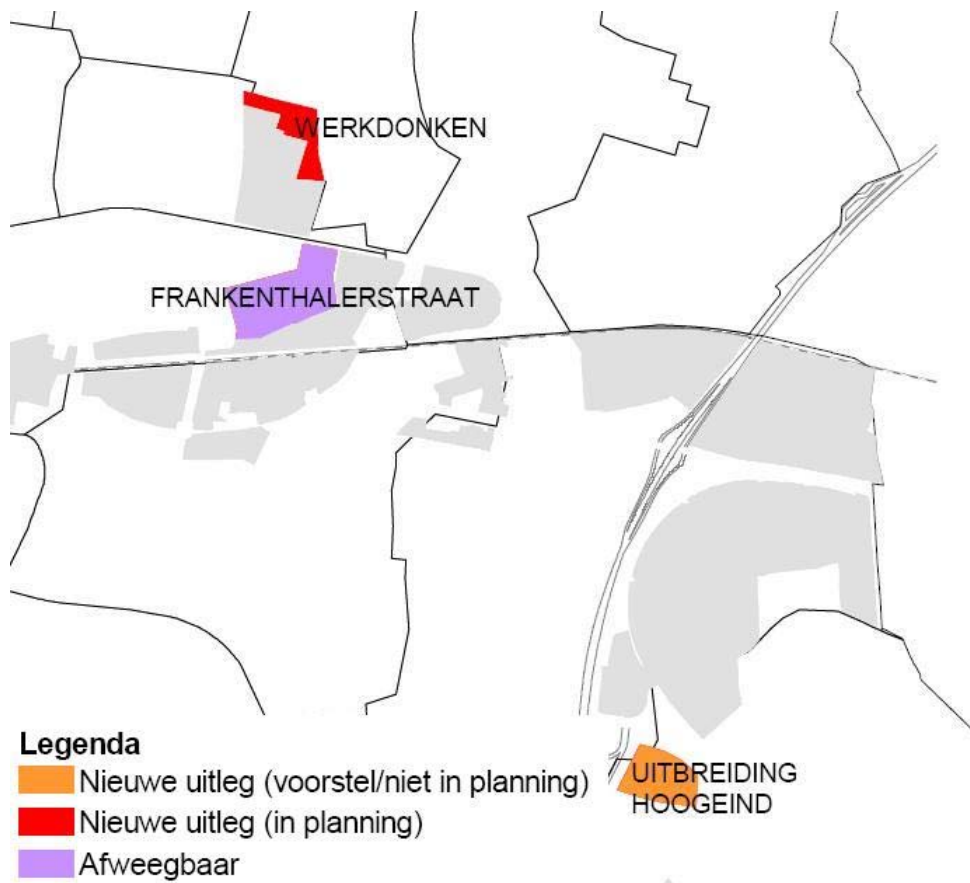
Figuur 5. Uitsnede uit Structuurvisie 'Breda 2020'

3.2.2 Bedrijventerreinen 2020

Eind 2008 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 'Bedrijventerreinen Breda 2020' vastgesteld. De doelstelling van het Bredase bedrijfsterreinenbeleid is drieledig:

1. Een kwantitatief en kwalitatief toereikende, ruimtelijke planning van bedrijventerreinen, waardoor enerzijds wordt ingespeeld op economische structuurverandering en anderzijds voldoende prikkels worden gegeven voor een zuinig ruimtegebruik en behoud en ontwikkeling van landschappelijke kwaliteiten.
2. Een (her)ontwikkeling van bedrijfsterreinen die binnen ruimtelijke kaders voldoende stuurt op ontwikkelingstempo, dichtheid en ruimtelijke kwaliteit.
3. Een voldoende herstructureringstempo van bestaande bedrijfsterreinen, waarbij zoveel mogelijk wordt geanticipeerd op het voorkomen van snelle, hernieuwde veroudering.

Om dit te bereiken is onderscheid gemaakt in vier typen bedrijfsterreinen: consolidatiegebieden, herstructureringsgebieden, transformatiegebieden en nieuwe uitleg.



Figuur 6. Structuurvisie bedrijventerreinen

Het terrein Frankenthalerstraat is in de structuurvisie aangewezen als 'nieuwe uitleg, afweegbaar'. In deze gebieden worden bestaande functies, vaak met een agrarische bestemming, omgezet naar bedrijventerrein.

In de in 2007 vastgestelde Structuurvisie Breda 2020 is voor het gebied Doornbos-Oost – Moleneind een meervoudige opgave geformuleerd en wordt het gebied getypeerd als een samenhangend woon-werkgebied in een groene setting. De mogelijkheden voor transformatie worden meegenomen in de actualisatie van de integrale structuurvisie Breda 2020. Het deelgebied Frankenthalerstraat en omstreken biedt ruimte voor het realiseren van bedrijvigheid.

3.2.3 Structuurschets Doornbos-Oost - Posthoorn

Op 9 mei 2000 heeft het college van burgemeester en wethouders de structuurschets 'Doornbos-Oost - Posthoorn' vastgesteld. Hierin wordt het gebied gezien als een plek om bedrijvigheid te ontwikkelen. De huidige agrarische functie (deels kassen) zal volgens dit plan plaatsmaken voor compacte bedrijvigheid. Hieruit voortgekomen is het bestemmingsplan 'Druivenstraat', waarin het zuidelijke gebied langs het spoor en het oostelijke gedeelte van Doornbos-Oost uitgewerkt zijn tot bedrijventerreinen.

HOOFDSTUK 4 Milieu en landschap

4.1 Algemeen

Breda wil een stad zijn waarin mensen graag wonen, werken en recreëren. Leefbaarheid en duurzaamheid zijn hierbij sleutelbegrippen. Daarom dient bij de ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten van het plangebied en haar directe omgeving. In dit hoofdstuk zijn de voor dit plangebied relevante milieuaspecten nader toegelicht.

4.2 Bodem

Een bodemonderzoek zal, indien noodzakelijk, worden uitgevoerd tijdens de procedure om de bouwvergunning.

4.3 Geluid

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Om een acceptabele akoestische kwaliteit te garanderen zijn er normen opgenomen in wetten, met name de Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer. Dit beleid richt zich op geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen.

Het uitgebreide bedrijf is geen geluidgevoelige functie en daarom hoeft geen akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.4 Lucht

In januari 2009 is het Besluit 'Gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Doel van dit besluit is het tegengaan van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van drukke wegen indien er sprake is van overschrijding van de Europese normen voor luchtkwaliteit. Het gaat om gevoelige functies zoals scholen, kinderopvang en verzorgingstehuizen. De uitgebreide woning is geen gevoelige bestemming.

Sinds november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm hoofdstuk 5). Artikel 5.16 Wm geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid.

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het effect van de uitbreiding van het bedrijf op het aantal verkeersbewegingen is beperkt. Daarom is geen sprake van verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen zorgen voor geur, stof, geluid en gevaar. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Het bedrijf van MMC International is een categorie 2-bedrijf. Voor de toegestane bedrijvigheid op dit perceel wordt verwezen naar de bijlage bij de planregels.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en infrastructuur. Het externe risico wordt uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plangebied ligt niet binnen externe veiligheidscontouren. Zie ook figuur 7.



Figuur 7. Externe veiligheidscontouren

4.7 Ecologie en natuur

Sinds april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Het doel van deze wet is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Een van de uitvloeisels van deze regelgeving is dat de effecten van nieuwe plannen op de planten- en diersoorten die in een gebied aanwezig zijn beoordeeld dienen te worden. Indien de nieuwe plannen een negatieve invloed heeft op de aanwezige soorten dient ontheffing aangevraagd te worden. Of deze ontheffing verleend wordt is afhankelijk van de bijzonderheid van de soorten en het al dan niet nemen van compenserende maatregelen.

Het perceel is momenteel deels verhard en deels grasveld. Gelet op deze inrichting worden er geen bedreigde of beschermde diersoorten verwacht. Daarom is een onderzoek naar de plaatselijke ecologie niet aan de orde.

4.8 Water

Het Waterschap Brabantse Delta heeft op 9 oktober 2009 ambtelijk pre-advies gegeven. In het advies is gesteld dat er parallel aan de Frankenthalerstraat een leggerwaterloop ligt. In de verdere planvorming moet rekening worden gehouden met een onderhoudstrook van 4 meter obstakelvrij en 5 meter bebouwingsvrij (geen gebouwen hoger dan 1,2 meter en boomgroepen die het onderhoud kunnen belemmeren). Dit advies is vertaald in dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige waarden en karakteristieken van het plangebied. Om deze waarden daadwerkelijk te kunnen behouden, dienen deze - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is dit bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en bestemmingsregels aan bod komen.

5.2 Hoofdzet

5.2.1 Bestemmingsplan algemeen

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels (vroegere voorschriften) en de verbeelding (vroegere plankaart), vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het plangebied en de omliggende gebieden.

5.2.2 Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008).

In het eerste hoofdstuk ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe oppervlakte, hoogte en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het daaropvolgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemming en het gebruik (zie paragraaf 6.3). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.3 Beschrijving bestemmingen

In dit bestemmingsplan zijn de mogelijkheden opgenomen voor de te realiseren functies 'Bedrijf' en 'Wonen'. Bovendien geldt voor een gedeelte direct aan de Frankenthalerstraat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Exploitatieplan

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij vier ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan, projectbesluit of projectafwijkingbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- a. de bouw van één of meer woningen;
- b. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bvo of met één of meer woningen;
- d. de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bvo bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000m² bvo.

(bvo = brutovloeroppervlakte)

Het project past niet in deze categorieën. Daarom hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het project is een particulier initiatief dat door de aanvrager wordt bekostigd. Daarom is dit voor de gemeente Breda een kostenneutraal project. Zoals hierboven vermeld wordt geen exploitatieplan opgesteld. De plankosten worden op basis van de legesverordening in rekening gebracht.

HOOFDSTUK 7 Communicatie

7.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

7.2 Procedure

7.2.1 Vooroverleg

Vóór het opstarten van de procedure wordt dit bestemmingsplan ter vooroverleg opgestuurd naar Waterschap Brabantse Delta. De uitkomst van dit overleg wordt verwerkt in paragraaf 4.8.

Provincie Noord-Brabant heeft ambtelijk bevestigd dat dergelijke postzegelbestemmingsplannen in stedelijk gebied geen vooroverleg vereisen.

VROM-inspectie Zuid heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad geen nationaal belang gemoeid.

7.2.2 Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de tervisielegging kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan inbrengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7.2.3 Beroep

Na vaststelling is het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode konden belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit is niet gebeurd. Daarom is dit bestemmingsplan nu onherroepelijk.