

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.