



Onderwerp

Bestemmingsplan 'Doornbos Oost, Frankenthalerstraat 16-18'.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Doornbos Oost, Frankenthalerstraat 16-18' vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen.

Inleiding

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 plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Doornbos Oost 1964'. Om aan het verzoek medewerking te kunnen verlenen is het bestemmingsplan 'Doornbos Oost, Frankenthalerstraat 16-18' opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan is op 8 december 2009 door ons college vrijgegeven voor de officiële terinzagelegging (omslagnummer 35556). Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Doornbos Oost, Frankenthalerstraat 16-18' heeft met ingang van donderdag 24 december 2009 tot en met woensdag 3 februari 2010 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagetermijn zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Ambtshalve zijn eveneens geen wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpplan.

Beoogd effect van het besluit

Het onderhavige besluit maakt het mogelijk het bedrijfspand aan de Frankenthalerstraat 16-18 uit te breiden. Voorts wordt de huidige bedrijfsvoering, niet zijnde een agrarische bedrijfsvoering, gelegaliseerd door het opleggen van de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn enkel bedrijven toegestaan onder de categorieën 1 en 2 zoals genoemd in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. (bijlage 1 bij bestemmingsplan). De aanwezige agrarische bedrijfswoning krijgt de bestemming 'Wonen'. De bedrijfsfunctie blijft beperkt tot het bedrijfspand.

Uitvoering van het besluit

Het besluit wordt na vaststelling bekendgemaakt. Hierop volgt een beroepstermijn van 6 weken waarbinnen het plan ter inzage wordt gelegd. Indien geen beroep tegen het plan wordt ingesteld is na deze termijn het bestemmingsplan onherroepelijk. Dit geeft de mogelijkheid om middels een nog af te geven bouwvergunning de gevraagde uitbreiding van de bedrijfsruimte te realiseren.

Argumenten

1. Legaliseren van de bestaande bedrijfsvoering

De onderhavige locatie ligt binnen het huidige bestemmingsplan 'Doornbos Oost 1964'. Binnen dit bestemmingsplan is de onderhavige locatie bestemd tot 'Agrarisch gebied'. De aanwezige bedrijvigheid is niet gelieerd aan de agrarische sector en in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Toekomstvisie Doornbos-Oost

In de globale Structuurvisie Breda 2020 is voor het onderhavige gebied een meervoudige opgave geformuleerd. Het wordt getypeerd als samenhangend woonwerkgebied in een groene setting. Het deelgebied Frankenthalerstraat en omgeving biedt ruimte voor het realiseren van bedrijvigheid, wonen en groen. De onderhavige bedrijvigheid strookt met dit beleid.

Structuurvisie bedrijventerreinen

Binnen de sectorale structuurvisie voor bedrijventerreinen is de Frankenthalerstraat bestempeld als 'nieuwe uitleg, afweegbaar'. In deze gebieden worden bestaande functies, vaak met een agrarische bestemming, omgezet naar bedrijventerreinen. De onderhavige bedrijvigheid past binnen het toekomstige bedrijventerreinenbeleid.



Het bestemmingsplan 'Doornbos Oost, Frankenthalerstraat 16-18' voorziet de bedrijfsruimte, inclusief de toekomstige uitbreiding, van de bestemming 'Bedrijf'. Hierdoor wordt de aanwezige bedrijvigheid planologisch mogelijk gemaakt. Het bedrijfspand kan binnen de voorschriften van het onderhavige bestemmingsplan 'Doornbos Oost, Frankenthalerstraat 16-18' worden uitgebreid.

2. Omzetten agrarische bedrijfswoning

Binnen de huidige bestemming 'Agrarisch gebied' is een agrarische bedrijfswoning toegestaan. Door het omzetten van de bestemming, met betrekking tot de bedrijfsvoering, kan de agrarisch bedrijfswoning niet meer als zodanig worden aangemerkt. Door het woonperceel binnen de bestemming 'Wonen' te situeren, is de woning gelegaliseerd. Een planologisch koppeling tussen de woning en het bedrijf is niet meer aanwezig.

3. Niet vaststellen van een 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 projectafwijakingsbesluit.

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 1.000 m² bvo.
(bvo = brutovloeroppervlakte)

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

Afwegingen

Nu geen zienswijzen zijn ingediend kan het plan ongewijzigd worden vastgesteld.

Juridisch

Het instellen van beroep is mogelijk voor degenen die belanghebbend zijn en die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest hun zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Beroep kan gedurende een termijn van 6 weken worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financieel

☐ Voorstel impliceert begrotingswijziging

Communicatie

☒ Wel aanleiding voor communicatie

• Communicatie tot nu toe

Het ontwerp bestemmingsplan 'Doornbos Oost, Frankenthalerstraat 16-18' heeft gedurende zes weken voor eenieder te inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in het Stadsblad en de Staatcourant.



- *Communicatie vanaf nu*
Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het besluit en het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven in het Stadsblad en de Staatscourant.

Burgemeester en wethouders van Breda ,



, burgemeester.



, secretaris.

Bijlagen

Ligt ter inzage:

- Bestemmingsplan Doornbos Oost, Frankenthalerstraat 16-18



De raad van de gemeente Breda;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

besluit:

1. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Doornbos Oost, Frankenthalerstraat 16-18', zoals dat van 24 december 2009 tot en met 3 februari 2010 ter visie heeft gelegen.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 29 april 2010

, voorzitter.

, griffier.