



Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Belcrum.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Belcrum, met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2012018001-0401, vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Belcrum vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan Belcrum is opgesteld in het kader van de actualiseringsplicht voor bestemmingsplannen op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard, uitgaande van de bestaande situatie in het gebied en de vigerende bestemmingsplannen. Voorts is in het bestemmingsplan rekening gehouden met het (gewijzigde) beleid, zoals onder meer inzake stedelijke programmering.

Voor het project 'Via Breda Broeit – Haveneiland - Fase 1' is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de (tijdelijke) transformatie van dit gebied te kunnen faciliteren.

Beoogd effect van het besluit

Een nieuwe, actuele planologische regeling voor de wijk Belcrum.

Argumenten

1. Een nieuw actueel bestemmingsplan voor de wijk Belcrum is noodzakelijk in het kader van de actualiseringsplicht op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).
2. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 mei tot en met 3 juli 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding daarvan zijn 3 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn, voor zover deze gegrond zijn verklaard, verwerkt in het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Er zijn schriftelijke zienswijzen ingediend door:

- a. Provincie Noord-Brabant;
- b. H. Reinsma, Zwaluwstraat 23 te Breda;
- c. Lexence namens De Hoge Dennen Holding B.V.

Ontvankelijkheid zienswijzen

Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Behandeling zienswijzen

De zienswijzen zijn hieronder samengevat weergegeven. Indien bepaalde onderdelen uit een zienswijze niet expliciet worden genoemd, betekent dit niet dat ze niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Tevens is aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond is, alsmede of en hoe de zienswijze verwerkt is in het bestemmingsplan.

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant geeft aan dat hoewel in de Nota van inspraak is aangegeven dat voor de rivier 'De Mark' de aanduiding 'Ecologische Hoofdstructuur' zou worden opgenomen in de toelichting, op de verbeelding en in artikel 11 van de planvoorschriften dit (nog) niet gebeurd is.



Reactie

De constatering is juist, het bestemmingsplan is op dit punt aangepast. Zowel in de toelichting, op de verbeelding als in de planregels (artikel 16) is conform het SVBP2012 de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologische hoofdstructuur' opgenomen. Deze bepaling is vervolgens ambtelijk nog voorgelegd aan de provincie, die zich in deze bepaling kan vinden.

De zienswijze is gegrond en het bestemmingsplan is aangepast.

H. Reinsma

Indiener is het niet eens met de bouwhoogte van 6 meter en het bebouwingspercentage van 70% op de gronden gelegen achter zijn perceel, Zwaluwstraat 23, hetgeen volgens indiener niet passend is in een overwegend woonomgeving. Helemaal niet nu een deel van de omwonenden hun tuinen hebben uitgebreid door grondaankoop en een deel van de gronden worden verhuurd aan een kinderdagverblijf en aan Toko Amazing Oriental.

Indiener verzoekt de verleende bouwvergunning aan de toenmalige aannemer, dhr. Schets, Zwaluwstraat 13b voor het uitbreiden van zijn gebouwen op het binnenterrein (naar een bouwhoogte van maximaal 6m) in te trekken, omdat er geruime tijd geen gebruik van is gemaakt en het aannemersbedrijf inmiddels verhuisd is. De panden zijn voor opslag in gebruik bij de Toko.

Indiener verzoekt voorts de maximale bouwhoogte op het binnenterrein aan te passen aan de huidige bouwhoogte van de aanwezige panden, alsmede om aanpassing van het maximale bebouwingspercentage.

Reactie

Het bestemmingsplan Belcrum is overwegend conserverend van aard. Bij het bepalen van de bestemmingen en bouwmogelijkheden is derhalve gekeken naar de feitelijke situatie en het nog vigerende bestemmingsplan Belcrum. In het thans nog geldende bestemmingsplan Belcrum, vastgesteld op 30 januari 2003, heeft het terrein achter de woningen aan de Zwaluwstraat de bestemming 'Bedrijven' en is de bouwhoogte ten behoeve van deze bestemming bepaald op 6 meter en het bebouwingspercentage op 70%.

Het feit dat het voorheen gevestigde aannemersbedrijf er op dit moment niet meer zit, doet hieraan niet af. Het gaat hier om bestaande rechten. Daar komt bij dat zij, voor zover thans bekend, nog wel eigenaar zijn van de percelen. Het intrekken van een verleende bouwvergunning is voorts niet iets dat kan worden besloten naar aanleiding van een zienswijze in het kader van een bestemmingsplanprocedure. Zoals in de zienswijze wordt aangegeven worden de panden verhuurd voor onder meer opslag, hetgeen past binnen de bestemming 'Bedrijf'.

Gelet op het vigerende bestemmingsplan alsmede het feitelijk gebruik zijn de bedrijfsbestemming alsmede de bouwmogelijkheden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Belcrum.

De zienswijze is ongegrond.

De Hoge Dennen Holding B.V.

Namens de Hoge Dennen Holding B.V. wordt aangegeven dat hun inspraakreactie niet volledig is verwerkt.

Verzocht wordt om de bij het tankstation, Belcrumweg 9 behorende shop, conform de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, op te nemen als (ondergeschikte) detailhandel in de vorm van een shop.

Indiener vraagt met betrekking tot het eveneens op Belcrumweg 9 gevestigde autoverhuurbedrijf af of dit bedrijf wordt beschouwd als bestaand bedrijf, dan wel wordt aangemerkt als 'verhuurbedrijf voor roerende goederen' als genoemd in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' behorende bij de planregels van het (ontwerp)bestemmingsplan Belcrum.



Reactie

De bij het tankstation behorende shop is alsnog positief bestemd door deze op te nemen in de bestemmingsomschrijving van artikel 3.1, onder c.

Het autoverhuurbedrijf wordt aangemerkt als een bestaand bedrijf en is als zodanig ook opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten' als 'verhuurbedrijf voor roerende goederen n.e.g.' De afkorting n.e.g. staat voor 'niet eerder genoemd'. De constatering in de zienswijze onder 3.5 is juist en het bedrijf wordt aangemerkt als een milieucategorie 2-bedrijf.

De zienswijze is deels gegrond, het bestemmingsplan is aangepast waarbij de bij het tankstation behorende shop alsnog is opgenomen in de bestemmingsomschrijving van artikel 3.1., onder c.

Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De belangrijkste wijzigingen worden hieronder genoemd.

In hoofdstuk 3 van de toelichting is het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid aangepast aan de meest recente wijzigingen. Verder zijn in de paragrafen 4.2 Milieueffectrapportage en 4.9 Externe veiligheid redactioneel aanpassingen doorgevoerd om de leesbaarheid te vergroten.

In de wijk Belcrum is er sprake van veel kamerverhuur. Om nog meer kamerverhuur tegen te gaan, is er op 27 september 2012 (reg. nr. 39988) een voorbereidingsbesluit genomen voor de wijken Belcrum, Doornbos en Linie. Een deel van deze kamerverhuur in de wijk Belcrum is echter tot stand gekomen voor dat op 27 september 2012 een voorbereidingsbesluit werd genomen. Indien deze kamerverhuur is gerealiseerd met alle benodigde vergunningen, dan is er sprake van bestaande rechten en dienen deze rechten ook te worden beschermd in het bestemmingsplan. Derhalve is in artikel 1 'Begrippen' het begrip 'Bestaande, legaal aanwezige kamerverhuur' opgenomen en is in artikel 13.1, lid a en artikel 19, lid a onder 5 de zinsnede toegevoegd 'met uitzondering van bestaande, legaal aanwezige kamerverhuur'.

In artikel 6 'Gemengd-1' is aan artikel 6.1, lid a de zinsnede '*met uitzondering van een supermarkt*' toegevoegd om expliciet te maken dat een supermarkt alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding.

In de planregels is voorts in verband met het aan de Speelhuislaan gevestigde restaurant 'Gasterij Het Packhuijs', Speelhuislaan 150 aan artikel 9.1 onder a, horeca van categorie 2 toegevoegd.

Tevens is in verband met de in het plangebied aanwezige prostitutiebedrijven in artikel 19, lid a onder 1 de zinsnede 'met uitzondering van de bestaande prostitutiebedrijven' toegevoegd.

Tot slot zijn de planregels aangepast aan de per 1 juli 2013 verplicht te gebruiken nieuwe, landelijke RO-standaarden 2012 (SVBP2012) en zijn er wat kleine redactionele aanpassingen doorgevoerd.

Het onderhavige bestemmingsplan is overwegend consoliderend van opzet. Bovendien zijn de binnen het plangebied maximaal toegestane milieucategorieën afgestemd op de aanvaardbaarheid hiervan op de (woon)omgeving in het kader van de daarbij behorende hindercirkels. Naar aanleiding van een discussie vanuit de commissie Ruimte met betrekking tot de ontstane situatie bij Van Puijfelik en de relatie hiervan met het onderhavige bestemmingsplan is in het plan in dit kader een omissie is geconstateerd. Binnen het plangebied is de mogelijkheid opgenomen voor vestiging/voortzetting van een containerterminal. Deze containerterminal past gezien de melding in het kader van het Activiteitenbesluit voor deze activiteit qua omvang en hinder (milieucategorie 3.1) binnen de bedrijvigheid die ter plaatse gevestigd kan worden. Teneinde de plaats te duiden waar deze gevestigd mag zijn is hiervoor een bepaling opgenomen in de bestemmingsomschrijving van artikel 4 Bedrijventerrein. Hiermee is het echter een zelfstandige functie geworden en is die niet meer gekoppeld aan de binnen het plangebied voorgestane maximale milieucategorieën (1 t/m 3). Teneinde dit toch op een juiste manier te regelen, en conform de uitgangspunten van het plan als hiervoor al is aangegeven, is het plan in die zin aangepast dat de regeling voor de containerterminal in de bestemmingsomschrijving is komen te vervallen en via toevoeging van een nieuw lid 4.4. aan artikel 4 een specifieke gebruiksregel is toegevoegd. Deze bepaalt dat een containerterminal alleen is toegestaan binnen het daarvoor aangeduide gebied en daarmee automatisch valt binnen de milieucategorie voor het gehele gebied.



Afwegingen

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding te besluiten tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan. Wel geven de ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen deels aanleiding tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wet ruimtelijke ordening opnieuw aan de provincie voorgelegd, omdat er (ambtshalve) wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De provincie kan binnen een termijn van 6 weken een reactieve aanwijzing geven, indien zij het niet eens zijn met de wijzigingen.

Na deze termijn van 6 weken wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling Bestuurs-rechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Financieel

Het bestemmingsplan Belcrum is een overwegend conserverend plan waarmee de feitelijke situatie planologisch wordt verankerd. Het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is geïnitieerd door de gemeente Breda. Voor de actualisatie van bestemmingsplannen zijn financiële middelen beschikbaar gesteld, waaruit onder meer het op- en vaststellen van dit bestemmingsplan wordt bekostigd. Daar waar ontwikkelingen worden gefaciliteerd, gebeurt dit via een wijzigingsbevoegdheid. Alvorens een wijzigingsplan zal worden vastgesteld, zal een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarmee de (economische) uitvoerbaarheid wordt zeker gesteld.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande bestaat er voor het onderhavige bestemmingsplan geen aanleiding tot kostenverhaal via een exploitatieplan. Er is dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Het bestemmingsplan Belcrum is derhalve uitvoerbaar.

Communicatie

Communicatie tot nu toe

Met betrekking tot het conceptontwerp heeft vooroverleg en inspraak plaatsgevonden, waarvoor Breda Berichten zijn verspreid. Tevens is een inloopbijeenkomst gehouden in de wijk. Het ontwerpbestemmingsplan Belcrum heeft gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd op de website van de gemeente Breda, in de Bredase Bode en de Staatscourant.

Communicatie vanaf nu

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan ter kennis worden gebracht van de provincie en na 6 weken worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, in de Bredase Bode en de Staatscourant. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt dan gedurende 6 weken ter inzage voor beroep.

Burgemeester en wethouders van Breda,

b/c  , burgemeester.
 , secretaris.



Bijlagen

Ligt ter inzage:

-Analoge weergave bestemmingsplan Belcrum



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. Om de zienswijzen a en c (deels) gegrond te verklaren, de zienswijze b ongegrond te verklaren;
2. tot de volgende wijzigingen in de toelichting:
 - I. in paragraaf 2.4.2. 'Detailhandelsbeleid' is naar aanleiding van de zienswijze namens De Hoge Dennen Holding B.V. de volgende passage opgenomen:
*'Motorbrandstofverkooppunten
In het plangebied is aan de Belcrumweg 9 een motorbrandstofverkooppunt gevestigd. Ten aanzien van verkooppunten van motorbrandstoffen geeft het gemeentelijk beleid aan dat een shop aanwezig mag zijn van 100 m2 bvo.'*
 - II. aan paragraaf 2.4.3. de zinsnede *'Het aantal horecagelegenheden in Belcrum kan worden aangemerkt als een passend aanbod, zodat de wijk als attractief en leefbaar kan worden bestempeld.'* Toe te voegen.
 - III. in paragraaf 3.3 'Provinciaal beleid' is naar aanleiding van de zienswijze van de provincie de volgende passage toegevoegd:
*'Natuur en landschap
De rivier De Mark is gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur. In dit bestemmingsplan is op grond van artikel 4.2. van de Verordening ruimte de ecologische waarden van de rivier 'De Mark' beschermd door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologische hoofdstructuur', voor De Mark inclusief de oevers. Daarmee is het provinciaal belang in dit bestemmingsplan gewaarborgd.'*
 - IV. in paragraaf 3.4 Gemeentelijk beleid is naar aanleiding van de zienswijze namens De Hoge Dennen Holding B.V. de volgende passage toegevoegd:
*'Detailhandelsbeleid
In de vastgestelde beleidsnota "Visie op de detailhandelsstructuur 2009-2020" wordt aangegeven dat de omvang van een shop bij een motorbrandstofverkooppunt 100 m² bvo mag bedragen.'*
 - V. in hoofdstuk 3 is een nieuwe paragraaf 3.4.2 toegevoegd over de Structuurvisie Breda 2030.
 - VI. de titel van paragraaf 4.2 te wijzigen in *'4.2 Milieueffectrapportage'* en de inhoud van deze paragraaf redactioneel aan te passen om de leesbaarheid te vergroten.
 - VII. in paragraaf 4.4 'Water' de passage op te nemen:
'De Mark maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, dat betekent dat op grond van artikel 4.2 van de Verordening ruimte van de Provincie Noord-Brabant de ecologische waarden beschermd dienen te worden.'
 - VIII. paragraaf 4.9 'Externe veiligheid' redactioneel aan te passen om de leesbaarheid te vergroten.
 - IX. in paragraaf 5.3 'Bestemmingen' is de volgende bestemming toegevoegd:

'Waarde - Ecologische hoofdstructuur (artikel 16)
Met de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologische hoofdstructuur' wordt de hydrologische en ecologische waarde van de rivier De Mark beschermd, die deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur.'



3. tot de volgende wijzigingen in de planregels:

- I. in artikel 1 'Begrippen' een nieuw begrip 1.21 'Bestaande, legaal aanwezige kamerverhuur' toe te voegen, luidende:
*'1.21 Bestaande, legaal aanwezige kamerverhuur
De voor 27 september 2012 (ingangsdatum voorbereidingsbesluit Belcrum, Linie, Doornbos) aanwezige kamerverhuur, die zich door middel van de daarvoor benodigde vergunningen heeft gevestigd.'*
Onder vernummering van de overige leden.
- II. op basis van de zienswijzen artikel 3.1, onder c aan te passen, het artikel luidt nu:
'ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG' tevens voor het verkopen van motorbrandstoffen zonder LPG en de bijbehorende detailhandelsvoorzieningen met een verkoopvloeroppervlak van maximaal 100 m²;
- III. in artikel 6 'Gemengd-1' aan artikel 6.1, lid a de zinsnede *'met uitzondering van een supermarkt'* toe te voegen om expliciet te maken dat een supermarkt alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding *'supermarkt'*.
- IV. aan artikel 9.1 onder a, *'horeca van categorie 2'* toe te voegen;
- V. om aan artikel 13.1, lid a en artikel 19, lid a onder 5 de zinsnede toe te voegen *'met uitzondering van bestaande, legaal aanwezige kamerverhuur'*.
- VI. naar aanleiding van de zienswijze van de provincie na artikel 15 'Waarde – Cultuurhistorie' een nieuw artikel 16 toe te voegen luidende:

'Artikel 16 Waarde - Ecologische hoofdstructuur

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologische hoofdstructuur' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische en ecologische waarden.

16.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels.

16.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
 1. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
 2. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
 3. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
 4. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.
- b. Het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. De in onder a. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de hydrologische waarden; en
 2. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.'

Onder vernummering van de navolgende artikelen.

- VII. in artikel 19, lid a onder 1 de zinsnede *'met uitzondering van de bestaande prostitutiebedrijven'* toe te voegen.



- VIII. In artikel 4, lid 4.1 de tekst onder g, onder vernummering van de volgende punten, luidende *'uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – containerterminal' een containerterminal'* te verwijderen, lid 4.4. te vernummeren naar 4.5 en als nieuw punt 4.4 toe te voegen: *4.4. Specifieke gebruiksregels. Voor het gebruik van de gronden en gebouwen is het bepaalde in artikel 19 van toepassing met dien verstande dat een containerterminal uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – containerterminal' is toegestaan.*
4. tot de volgende wijzigingen op de verbeelding:
Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is op de verbeelding en in de legenda van de verbeelding de dubbelbestemming *'Waarde - Ecologische hoofdstructuur'* toegevoegd.
 5. het bestemmingsplan Belcrum met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2012018001-0401, met inachtneming van het gestelde onder 2 t/m 4, vast te stellen.
 6. voor het bestemmingsplan Belcrum geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 26 september 2013

 , voorzitter.

 , griffier.