



Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Doornbos Oost'

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Doornbos Oost' (met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2012021001-0401) vast te stellen, een en ander overeenkomstig het bij dit voorstel behorend raadsbesluit.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het onder 1 genoemde plan.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Doornbos Oost' voorziet in een geactualiseerde bestemmingsplanregeling voor het plangebied gelegen aan de noord-oostzijde van de stad Breda tussen het woongebied Doornbos-Linie, de voormalige bedrijfsgronden van Hero in het stadsdeel Brabantpark, het bedrijventerrein Digit Parc en het gebied Waterdonken-Waterakkers te Teteringen. Het gebied is omgeven door een aantal fysieke barrières. Aan de westzijde wordt het begrensd door de Kapittelweg, aan de noordzijde door de Nieuwe Kadijk. Aan de oostzijde sluit het plangebied aan op de Oosterhoutseweg en de zuidgrens van het plangebied wordt gevormd door de spoorlijn Breda – Tilburg.

De voor het plangebied geldende bestemmingsplannen zijn ouder dan de wettelijk voorgeschreven 10 jaar. Gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), waarin is bepaald dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar, zijn deze plannen dus aan vernieuwing toe. Het bestemmingsplan 'Doornbos Oost' is in het kader van het actualiseringsprogramma opgesteld conform de nieuwe wet- en regelgeving en de daarbij behorende standaardregels.

De percelen van de Frankenthalerstraat 14, 16 en 18 maken geen deel uit van het plangebied. Voor deze percelen zijn in het recente verleden aparte bestemmingsplannen vastgesteld vanwege ontwikkelingen die daar plaats hebben gevonden. Deze plannen zijn nog voldoende actueel. Ook hebben zich op deze gronden in de tussentijd geen ontwikkelingen voorgedaan welke planologisch opnieuw moeten worden verankerd.

Een groot deel van de gronden binnen het plangebied is in eigendom bij de woningcorporatie WonenBredburg, deze gronden maken deel uit van de besprekingen rondom het herijken van de 'Herijking Alliantie 2012-2014'. De plannen voor deze gronden zijn vooralsnog onvoldoende concreet, zodat zij niet planologisch verankerd zijn in het onderhavige bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 mei tot en met 3 juli 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingekomen. Wel is er een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, de belangrijkste wijzigingen worden onder de kop 'Argumenten' toegelicht. In het bijgevoegde raadsbesluit worden alle wijzigingen genoemd.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan 'Doornbos Oost' biedt een nieuwe planologische regeling. Het bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie in het gebied en de bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden.

Uitvoering van het besluit

Zie kop 'Juridisch'.

Argumenten

1. Het bestemmingsplan 'Doornbos Oost' is opgesteld in het kader van de actualiseringsplicht voor bestemmingsplannen op grond van de Wro.



2. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard, uitgaande van de bestaande situatie in het gebied en de vigerende bestemmingsplannen. Een groot deel van de gronden binnen het plangebied is aangekocht door de woningcorporatie WonenBreda, deze gronden maken deel uit van de besprekingen rondom het herijken van de 'Herijking Alliantie 2012-2014'. Daarnaast is een nieuwe Structuurvisie opgesteld voor de stad Breda, waarin ook het kader voor de gronden van Doornbos Oost wordt bepaald. Voor de Frankenthalerstraat is opgenomen dat het gebied zich leent voor een menging van functies. Gezien het stadium waarin de nieuwe structuurvisie zich bevindt is in het onderhavige bestemmingsplan nog niet vooruitgelopen op de Structuurvisie Breda 2030. Toekomstige ontwikkelingen, welke niet direct inpasbaar zijn in het vigerende plan, kunnen te zijner tijd in een aparte planologische procedure mogelijk worden gemaakt.
3. Het bestemmingsplan is in lijn met het huidige gemeentelijke en provinciale beleid, zoals 'Koers gezet' en de '2e Voortgangsrapportage stedelijke programmering' (woningbouwprogrammering), de Kantorennota 2020 en de Detailhandelsnota 2010-2020. Dit beleid is van invloed geweest op de toekenning van verschillende bestemmingen in voorliggend bestemmingsplan. Zo is in dit bestemmingsplan, net als in de andere te actualiseren bestemmingsplannen, woningvermeerdering niet meer toegestaan.
4. Op grond van artikel 3.1 Wro is de gemeenteraad bevoegd het bestemmingsplan 'Doornbos Oost' vast te stellen.
5. Er zijn geen zienswijzen ingediend.
6. Er zijn ambtshalve wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan. De belangrijkste wijzigingen worden hieronder toegelicht. In het bijgevoegde raadsbesluit wordt een volledige overzicht gegeven van de aangebrachte wijzigingen.
 - a. Het opnemen van de aanduiding 'detailhandel volumineus' binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' ten behoeve van Automobielbedrijf Van Putten;
 - b. Ten onrechte ontbrak de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' en de bestemming 'Gemengd', dit percentage mag maximaal 70% bedragen, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
 - c. In artikel 5 'Bedrijventerrein' wordt gesproken van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3', deze aanduiding is overbodig en komt te vervallen nu binnen de gehele bestemming 'Bedrijventerrein' bedrijven in de milieucategorie 1 tot en met 3 zijn toegestaan, van differentiatie van toegestane categorieën was ook in de voorheen geldende planologie geen sprake;
 - d. Binnen de bestemming 'Gemengd' is maatvoering voor 'Aan- en uitbouwen en bijgebouwen' toegevoegd, teneinde te kunnen sturen op de omvang van dergelijke gebouwen;

Afwegingen

De ambtshalve wijzigingen geven geen aanleiding te besluiten het bestemmingsplan niet vast te stellen. Wel geven de wijzigingen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

Juridisch

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening (Wro) opnieuw aan de provincie voorgelegd, omdat er ambtshalve wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In verband met de wijzigingen krijgt de Provincie een termijn van 6 weken waarbinnen zij een reactieve aanwijzing kan geven, indien zij het niet eens is met de wijzigingen. Gedurende deze 6 weken termijn dient gewacht te worden met publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.

Nu de ambtshalve wijzigingen echter niet van invloed zijn op Provinciale belangen wordt na vaststelling tevens een verzoek om vervroegde publicatie neergelegd bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Na publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.



Financieel

Voor de actualisering van bestemmingsplannen zijn financiële middelen beschikbaar gesteld, dit bestemmingsplan wordt daaruit bekostigd. Het bestemmingsplan impliceert geen begrotingswijziging of andere financiële consequenties. Een exploitatieplan, conform het bepaalde in afdeling 6.4 Wro, is niet nodig.

Communicatie

- *Communicatie tot nu toe*
In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft vooroverleg plaatsgevonden met diverse (advies)instanties, tevens is de wijkmanager geïnformeerd. Parallel aan het vooroverleg heeft inspraak plaatsgevonden. In het gehele plangebied zijn huis-aan-huis BredaBerichten verspreid. Tijdens deze inspraaktermijn van 14 maart tot en met 10 april is op 21 maart een inloopbijeenkomsten gehouden. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 23 mei tot en met 3 juli 2013 wederom 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 behandeling door het college wordt het plan ter advisering voorgelegd aan de raadscommissie Ruimte. Vervolgens zal het plan ter vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, in de Bredase Bode en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden kunnen gedurende deze termijn beroep instellen bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.

Bijlagen

Ligt ter inzage:
Bestemmingsplan 'Doornbos Oost'



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. Tot de volgende ambtshalve aanpassingen in de toelichting:
 - a. Toevoegen van het Selectiebesluit Archeologie als bijlage bij de toelichting;
 - b. Aanvullen van paragraaf 3.4.2 'Stedelijke programmering 2020, Koers gezet' met een toelichting op het 'regieplan Koers gezet en acties stedelijke herprogrammering' en de '2e Voortgangsrapportage stedelijke programmering';
 - c. Aanvulling van paragraaf 6.3 voor wat betreft toevoeging van de aanduiding 'detailhandel volumineus' binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' ten behoeve van Automobielbedrijf Van Putten.
2. Tot de volgende ambtshalve aanpassingen in de regels:
 - a. Artikel 3.5 'Afwijken van de gebruiksregels' lid a.
als opgenomen in het ontwerpplan:
"het toestaan van bewoning van een bedrijfsgebouw plaatsen van stacaravans en/of woonunits of de (ver)bouwing van een bedrijfsgebouw voor de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders,"
wordt aangepast naar:
"het toestaan van bewoning van een bedrijfsgebouw voor de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders,"
 - b. Artikel 5.1 'Bestemmingsomschrijving', sub a.
als opgenomen in het ontwerpplan:
"ter plaats van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3', enkel bedrijven in de milieucategorie 1 tot en met 3 zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels;"
wordt aangepast naar:
"bedrijven in de milieucategorie 1 tot en met 3 zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels;"
 - c. Artikel 5.1 'Bestemmingsomschrijving', nieuw lid ingevoegd:
"ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus' tevens detailhandel in de volgende marktsegmenten:
 1. *auto's, motoren, boten, caravans, tenten en kampeermiddelen in relatie met de verkoop van caravans en tenten;*
 2. *automaterialen in relatie met inbouw."*
 - d. Artikel 5.2.1 'Gebouwen' lid b.
als opgenomen in het ontwerpplan:
"Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan aangegeven."
Wordt aangepast naar:
"Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 70%, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' anders is aangegeven."
 - e. Artikel 5.2.2 'Bedrijfswoning' lid e. *"De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen bedraagt minimaal 3 meter bij twee-aaneenwoningen, geschakelde en vrijstaande woningen, met dien verstande dat deze afstand slechts aan één zijde in acht dient te worden genomen."* voor onderhavig plangebied niet van toepassing is en vervalt.



- f. Artikel 5.2.2 'Bedrijfswoning' lid f. komt te vervallen nu deze bepaling voor onderhavig plangebied niet van toepassing is: *"Het hoofdgebouw mag met 3,5 meter worden uitgebreid tot een diepte van maximaal 12 meter, met dien verstande dat voor vrijstaande woningen een diepte van maximaal 15 meter is toegestaan."*
- g. Artikel 5.4 'Afwijken van de gebruiksregels', aanvullend sub 5. ingevoegd:
"risicovolle bedrijven als bedoeld in artikel 2, lid 1, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen en artikel 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen."
- h. Artikel 6.2.1 'Gebouwen' lid b.
als opgenomen in het ontwerpplan:
"Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan aangegeven."
wordt aangepast naar:
"Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 70%."
- i. Artikel 6.2.2 'Aan- en uitbouwen en bijgebouwen' invoegen:
- a. *De aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevel of het verlengde daarvan worden gebouwd.*
 - b. *De aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen, met inachtneming van hetgeen bepaald onder a., tegen de bouwperceelgrens worden gebouwd dan wel op een minimale afstand van 1 meter van deze grens.*
 - c. *De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.*
 - d. *De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 meter.*
- j. Artikel 6.4 'Afwijken van de gebruiksregels'
als opgenomen in het ontwerpplan:
"Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 voor een inrichting, bedrijf of bedrijfsactiviteit die niet vermeld is in bijlage 1 bij deze regels of een activiteit die valt in een hogere milieucategorie dan aangegeven in bijlage 1, maar die naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de in deze planregels direct toegelaten activiteiten, met dien verstande dat dit niet geldt voor de vestiging van:
- a. *detailhandelsbedrijven;*
 - b. *zelfstandige kantoren;*
 - c. *horecabedrijven;*
 - d. *bedrijven welke vallen onder artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht."*
- wordt aangepast naar:
"Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1 ten behoeve van de vestiging van een inrichting, bedrijf of bedrijfsactiviteit met een andere of hogere milieucategorie dan categorie 1 en 2 zoals vermeld in bijlage 1, maar die naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de in deze planregels direct toegelaten activiteiten" met dien verstande dat dit niet geldt voor de vestiging van:
- a. *detailhandelsbedrijven;*
 - b. *zelfstandige kantoren;*
 - c. *horecabedrijven;*
 - d. *bedrijven welke vallen onder artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht;*
 - e. *risicovolle bedrijven als bedoeld in artikel 2, lid 1, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen en artikel 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen."*
- k. Artikel 8.2.1 'Gebouwen' sub c.
Als opgenomen in het ontwerpplan:
"Tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' anders is aangegeven mag de bouwhoogte van gebouwen maximaal 11 meter bedragen, met uitzondering van kassen waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter mag bedragen en met uitzondering van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen waarvan de hoogte maximaal 2,5 meter mag bedragen."



wordt aangepast naar:

"Tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' of de aanduiding 'maximale goothoogte (m), maximale bouwhoogte (m)' anders is aangegeven mag de bouwhoogte van gebouwen maximaal 11 meter bedragen, met uitzondering van kassen waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter mag bedragen en met uitzondering van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen waarvan de hoogte maximaal 2,5 meter mag bedragen."

- l. 8.2.3 'Aan- en uitbouwen en bijgebouwen' aanvullen met de volgende bepaling:
"De aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevel of het verlengde daarvan worden gebouwd."
- m. Artikel 9.2.1 'Gebouwen'
Als opgenomen in het ontwerpplan:
 - a. *Op of in de tot 'Verkeer' bestemde gronden mag enkel bebouwing ten behoeve van het verkeer worden gerealiseerd, zoals bruggen, tunnels en viaducten.*
 - b. *Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' mogen bouwwerken in de vorm van garageboxen worden gebouwd, met dien verstande dat:*
 1. *de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen;*
 2. *de oppervlakte per garagebox maximaal 25 m² mag bedragen.*

wordt aangepast en opgesplitst naar:

Artikel 9.2.1 'Algemeen'
"De gronden mogen niet worden bebouwd, met uitzondering van bebouwing ten behoeve van de bestemming, zoals bruggen, tunnels en viaducten."

Artikel 9.2.2 'Gebouwen'
"In afwijking van hetgeen bepaald onder artikel 9.2.1 mogen ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' bouwwerken in de vorm van garageboxen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. *de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen;*
 2. *de oppervlakte per garagebox maximaal 25 m² mag bedragen."*

- n. Artikel 11.2.1 'Algemeen', de volgende bepaling toevoegen:
"In afwijking van het bepaalde onder d. mag het bestaande aantal woningen worden gehandhaafd als het bestaande aantal woningen meer is dan één per bouwperceel."
- o. Artikel 11.5 'Afwijking van de gebruiksregels', de volgende sub-bepalingen uit lid c. komen te vervallen nu er geen sprake is van een bedrijfswoning:
 2. *de bedrijfswoning geschikt blijft voor bewoning door de ondernemer;*
 3. *maximaal 200 m² bedrijfsbebouwing voor deze functie mag worden gebruikt;*
 4. *de bedrijfswoning of het bijgebouw ten behoeve van deze functie niet mag worden uitgebreid;*
 5. *de agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet worden beperkt;*

lid c. is daarmee aangepast naar:

 - c. *het (ver)bouwen en/of het gebruiken van een bijgebouw bij de woning ten behoeve van een Bed & breakfast met dien verstande dat:*
 1. *deze voorziening gericht is op, cq. ruimte biedt aan maximaal 10 personen;*
 2. *de woning of het bijgebouw ten behoeve van deze functie niet mag worden uitgebreid;*
 3. *de agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet worden beperkt;*
 4. *de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat er in de openbare ruimte geen aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk mogen zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt."*
- 3. Tot de volgende ambtshalve aanpassing op de verbeelding:
 - a. Ter plaatse van Automobielbedrijf Van Putten Breda aan de Oosterhoutseweg 95 is de aanduiding 'dhv' toegevoegd;
 - b. Ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' is de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' opgenomen indien het bebouwingspercentage afwijkt van de in de regels opgenomen 70%;



- c. Ter plaatse van de percelen grenzend aan de Druivenstraat 71, 73 en 77 / Oosterhoutseweg 61 en voor zover deze percelen de bestemming 'Bedrijventerrein' hebben is de aanduiding 'bouwvlak' aangepast teneinde een afstand van 5 meter tot de zuidelijke perceelsgrens aan te houden, hetgeen overeenkomt met de (voorheen) vigerende planologie.
4. Tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Doornbos Oost' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2012021001-0401 en met inachtneming van het gestelde onder 1 t/m 3;
5. Voor het bestemmingsplan 'Doornbos Oost' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 26 september 2013

, voorzitter.

, griffier.



NB: deze pagina wordt alleen met pen ingevuld (na de commissievergadering en voor de raadsvergadering)

Advies van de commissie aan de gemeenteraad

Commissie:

R

Datum:

5-9-2017

☒ Voorstel agenderen voor raadsbehandeling

Zijn argumenten tijdens commissiebehandeling voldoende gewisseld?

☐ Ja, het voorstel kan op de verzamellijst

Advies commissie

VVD

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

PVDA

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

CDA

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

D66

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

GroenLinks

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

SP

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

Breda '97

Niet aanwezig

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

Trots op Nederland

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

Leefbaar Breda

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

Vragen / punten voor raadsdebat in te vullen door de voorzitter/griffier van de commissie

Regulering van de functionarissen

[Handwritten signature], griffier.