



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan Brabantpark, Teteringsedijk 236

Aantal bijlagen: 8

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Brabantpark, Teteringsedijk 236' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Brabantpark, Teteringsedijk 236' d.d. 27 juni 2023 ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Brabantpark, Teteringsedijk 236' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2022202008-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Brabantpark, Teteringsedijk 236' in dit voorstel;
3. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen.

Portefeuillehouder:
Weth. Quaars

Samenvatting

Aanleiding voor het maken van het ontwerpbestemmingsplan is de nieuwbouw van een wooncomplex met 12 appartementen op het perceel Teteringsedijk 236. Daarnaast wordt het rijksmonumentale, voormalige benzinestation opgeknapt en geschikt gemaakt voor een commerciële functie.

Op 6 augustus 2020 heeft het college besloten positief tegenover herontwikkeling van de locatie te staan. De anterieure overeenkomst is op 8 maart 2023 getekend.

Uit de in 2019 vastgestelde gebiedsprofielen blijkt dat in Brabantpark ruim de helft van de woningen huurwoningen zijn, vooral in het goedkope segment. Ook binnen de koopsector vallen veel woningen in het goedkope segment. In Brabantpark is behoefte aan een upgrading van woningen en woonomgeving, daarmee stijgt de belevingswaarde. De locatie ligt in een omgeving waar reeds veel sociale woningbouw aanwezig is. Het toevoegen van appartementen in grotendeels de middeldure huur en minimaal 70 m² vormt daardoor een gewenste aanvulling.

Het verzoek past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Brabantpark', waarin de locatie deels de bestemming 'Bedrijf' en deels de bestemming 'Horeca' heeft. In deze bestemming zijn woningen niet toegestaan.

Op 30 maart 2023 is ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en is het plan vrijgegeven voor de terinzagelegging. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 april tot en met 19 mei 2023 ter visie gelegen. Er zijn gedurende deze termijn drie zienswijzen ingediend tegen dit plan. Twee daarvan gaan over het zicht vanaf het complex en op het complex. Een van de zienswijze gaat over de verkeersveiligheid en geluidhinder op de Teteringsedijk. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Aan de raad wordt nu de vaststelling van het bestemmingsplan 'Brabantpark, Teteringsedijk 236' voorgelegd.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan 'Brabantpark, Teteringsedijk 236' biedt het juridische kader om 12 appartementen te bouwen en een commerciële functie in het rijksmonument te vestigen.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling door de raad wordt de besluitvorming bekend gemaakt en start de beroepstermijn van 6 weken. Bekendmaking geschiedt door een publicatie in het Gemeentebled en op overheid.nl. De afdeling Ruimte en Vastgoedontwikkeling begeleidt de ruimtelijke procedure en zorgt voor de noodzakelijke bekendmakingen.

Pas na het aflopen van de beroepstermijn tegen het vaststellingsbesluit treedt het bestemmingsplan in werking.

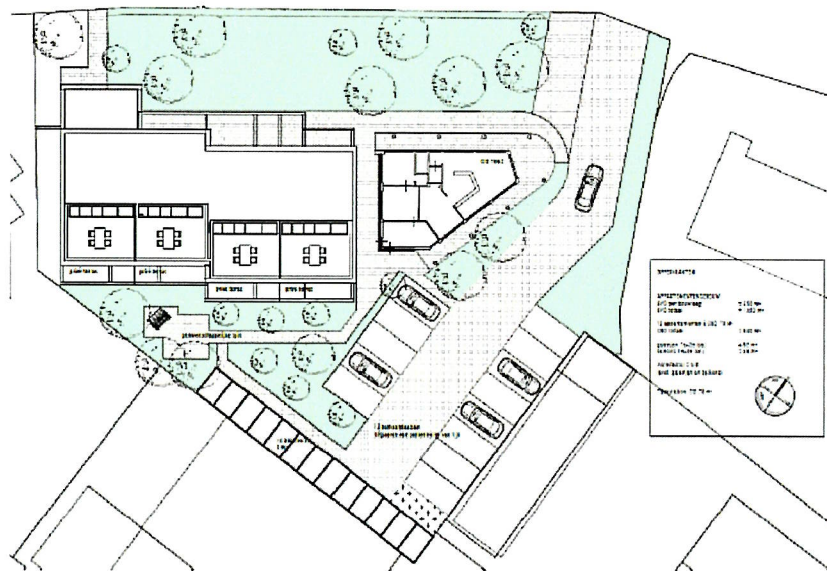
Het besluit heeft gevolgen voor omwonenden in de omgeving van de locatie. Omwonenden zijn eerder via een Breda bericht van de gemeente op de hoogte gesteld van de start van de procedure en hebben de gelegenheid gekregen om hun zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn binnen de termijn van de ter visie legging drie zienswijzen ingediend.

Motivering

Bouwplan

Aan de Teteringsedijk 236 bevond zich een garagebedrijf. In de voormalige verkoopruimte heeft een tijdlang een broodjeszaak gezeten. Momenteel staan de gebouwen leeg.

Het planvoornemen is om het monumentale voormalige benzinstation De Driesprong te restaureren en de later bijgebouwde aanbouwen bij het garagebedrijf te slopen. Ten westen van het monumentale gebouw wordt nieuwbouw gerealiseerd in de vorm van een appartementencomplex in drie bouwlagen met 12 appartementen, waaronder 8 middeldure huurappartementen.



Indicatie nieuwbouwplan Teteringsedijk 236



Impressie opgeknapt monument en nieuwbouw appartementencomplex

Aan de voor- en achterzijde van het gebouwen is ruimte voor een groene inpassing en aan de achterzijde is ruimte voor bergingen en parkeren.



Momenteel wordt door initiatiefnemer onderzocht of het terrein tussen het monument en de Teteringsdijk ingericht kan worden als een locatie voor opladen van elektrische auto's, om zo een nog sterkere link met de voormalige functie van het monument te leggen.

Toetsing gemeentelijk beleid

In de Omgevingsvisie Breda 2040, vastgesteld op 21 oktober 2021, worden de ambities, doelen en maatschappelijke opgaven waar de gemeente voor staat geadresseerd. Beoogd wordt hiermee perspectief te bieden voor de grote opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Met betrekking tot woningbouw wordt met name gekozen voor verdichting in de bestaande stad.

Uit de gebiedsprofielen blijkt dat in Brabantpark ruim de helft van de woningen huurwoningen zijn, vooral in het goedkope segment. Ook binnen de koopsector vallen veel woningen in het goedkope segment. In Brabantpark is behoefte aan een upgrading van woningen en woonomgeving, daarmee stijgt de belevingswaarde. De locatie ligt in een omgeving waar reeds veel sociale woningbouw aanwezig is. Het toevoegen van 8 appartementen in de middeldure huur vormt daardoor een gewenste aanvulling. De overige 4 appartementen worden voorzien van een groter dakterras en vallen in de vrije koopsector. Het appartementencomplex wordt voorzien van een lift, deze kan de doorstroom van senioren naar deze locatie bevorderen. Dat het middeldure huurwoningen betreft is in het kader van de procedure in een overeenkomst en in de planregels van het bestemmingsplan vastgelegd. Vastgelegd is dat dit voor 15 jaar in stand gehouden moet worden.

In het bestuursakkoord 'Dichtbij doen, samen sterk vooruit' is opgenomen dat per bouwplan gestreefd wordt naar 30% sociale woningen, 40% middeldure, betaalbare woningen en 30% vrije sector woningen. Indien een plan minder dan 20 woningen omvat, wordt maatwerk toegepast. De gebiedsprofielen zijn hierin leidend. Bij de locatie Teteringsdijk 236 is er dus voor gekozen geen sociale woningen toe te voegen en acht van de twaalf woningen (67%) zijn middeldure huurwoningen. Gezien de kosten die de grondsanering (er heeft immers een garagebedrijf gezeten) en de restauratie van het monument met zich meebrengen, is het financieel niet haalbaar voor initiatiefnemer hier een ontwikkeling met alleen middeldure huurwoningen te realiseren. Gekozen is voor een ontwikkeling die de lijn van het bestuursakkoord het dichtst benaderd, met bijna 70% middeldure huurwoningen.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Voor woningen geldt een EPC-eis vanuit het Bouwbesluit. Verder worden conform wetgeving de woningen gasloos gebouwd. Er is nog geen definitief bouwplan of inrichtingsplan gemaakt, maar er is in het plan aandacht voor natuurinclusief bouwen en inrichten. In de voorwaarden voor het plan is ook meegegeven dat duurzaamheid en klimaatadaptatie in het plan verwerkt moeten worden en is aandacht gevraagd voor onder meer de bouwvorm, oriëntatie van de bebouwing op de zon, het gebruik van technische middelen zoals een warmtepomp en zonnecellen, gebruik van duurzame materialen en een groene inrichting van de buitenruimte.

In het Groenkompas zijn voor de gewenste groene inrichting normen opgenomen voor een oppervlaktepercentage 'levend' groen in de tuin. Voor een perceel met niet grondgebonden woningen dient minimaal 35% van het plangebied groen te worden ingericht. Hiervoor is voldoende ruimte op het perceel.

Participatie

Communicatie tot nu toe

Initiatiefnemer heeft een participatieplan opgesteld. Dit plan staat beschreven in hoofdstuk 7.1.1. in de toelichting van het bestemmingsplan.

Het participatieplan is uitgevoerd. Voor de ontwikkeling is door initiatiefnemer in november 2022 een bijeenkomst georganiseerd. Buurtbewoners en belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. Over het algemeen is positief gereageerd op de ontwikkeling van het perceel, vragen hadden met name betrekking op verkeersveiligheid van de Teteringsdijk en mogelijke schade aan de eigen huizen door de bouw (heien).

De herontwikkeling van de locatie leidt maar tot een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van het voormalige garagebedrijf. Voor de ontwikkeling worden alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd en door een vrij brede inrit kan er veilig van het terrein op- en afgereden worden.



Voor de bouw start zal de aannemer bij de direct omwonenden een nul-meting uitvoeren. De wijze van funderen is nog niet bekend, maar er zal niet geheid worden. Een alternatief voor heien is het gebruik van schroefpalen. Zowel de nul-meting als het funderen zijn onderwerpen die pas bij de aanvraag omgevingsvergunning gaan spelen, niet bij een bestemmingsplan. De opmerkingen hebben niet geleid tot een aanpassingen van het plan.

Zienswijzen

Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend, allen van omwonenden. Twee daarvan gaan over het zicht vanaf het complex en op het complex. De andere zienswijze inzake het geluid en verkeersveiligheid van de Teteringsedijk is namens acht omwonenden ingediend. Met een vertegenwoordiging van de indieners van laatstgenoemde zienswijze is op 26 juni 2023 een gesprek gevoerd en afgesproken is dat de gemeente in september (na de zomervakantie) ter plekke gaat bespreken of er eventueel kleine aanpassingen aan de inrichting mogelijk zijn wat kan leiden tot een hogere verkeersveiligheid en minder hard rijden van gemotoriseerd verkeer. Deze vraag van omwonenden gaat in principe niet over het bestemmingsplan Brabantpark, Teteringsedijk 236 en vormt geen belemmering voor het aanbieden van het bestemmingsplan aan de raad voor vaststelling.

De zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Brabantpark, Teteringsedijk 236' samengevat weergegeven. Bij iedere samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen geanonimiseerd en worden de persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen niet openbaar gemaakt. De geanonimiseerde zienswijzen zijn als bijlage bij dit voorstel gevoegd. De zienswijzen zijn ongegrond.

Om ambtshalve redenen is het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De recent aangepaste regels voor de hospitaregeling zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Onderstaand is het overzicht opgenomen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Brabantpark, Teteringsedijk 236'

Artikel	Was	Wordt
Artikel 1.36	-	1.36 Hospitaregeling Het verhuren van kamers zonder eigen voorzieningen, zoals een badkamer en keuken, aan maximaal twee personen, door de volledige eigenaar/eigenaren van de woning of de hoofdhuurder van de woning van een woningcorporatie, die in dezelfde woning woont/wonen. De leden die na 1.36 komen worden vernummerd.
Artikel 1.38 Kamerverhuur	het verschaffen van woonverblijf aan meer dan één huishouden, met dien verstande dat het verhuren van kamers zonder eigen voorzieningen, zoals een badkamer en keuken, aan maximaal twee personen, door een eigenaar (hospita) die in dezelfde woning woont niet als kamerverhuur wordt aangemerkt;	Het verschaffen van woonverblijf aan meer dan één huishouden, met dien verstande dat toepassing van de hospitaregeling niet als kamerverhuur wordt aangemerkt.



Artikel 1.41 Middeldure huur	Een huurwoning voor middeldure huur zoals bedoeld in de Verordening doelgroepen sociale woningbouw & middenhuur gemeente Breda en wijzigingen daarvan.	Een huurwoning voor middeldure huur zoals bedoeld in de Verordening doelgroepen sociale woningbouw & middenhuur gemeente Breda.
Artikel 5.1.a. Wonen	wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat kamerverhuur niet is toegestaan.	wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat kamerverhuur niet is toegestaan waarbij toepassing van de hospitaregeling niet als kamerverhuur wordt aangemerkt.
Artikel 9.b.5 Algemene gebruiksregels	het gebruik van een woning voor kamerverhuur.	het gebruik van een woning voor kamerverhuur waarbij toepassing van de hospitaregeling niet als kamerverhuur wordt aangemerkt.

Communicatie na besluit tot vaststelling

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). Dit zal worden bekendgemaakt middels een publicatie in het Gemeenteblad en op overheid.nl.

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wro opnieuw aan de provincie voorgelegd, omdat wijzigingen in de regels en verbeelding zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Daarna wordt het bestemmingsplan bekendgemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS).

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Indien er beroepschriften worden ingediend treedt het bestemmingsplan wel in werking maar is het plan nog niet onherroepelijk. Indien er naast het beroep ook verzocht wordt om een voorlopige voorziening dan treedt het bestemmingsplan pas in werking als het verzoek om een voorlopige voorziening wordt afgewezen. Pas nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak heeft gedaan op de beroepen treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Bekendmaking

De kennisgeving van het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en op overheid.nl.

Financieel

Indien geen financiële consequenties

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin naast het kostenverhaal ook eventuele planschade is geregeld. Het maken van een exploitatieplan is om deze reden niet nodig.

Risicomanagement

Er zijn geen risico's te benoemen.



Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Voor college en raad

- Raadsbesluit
- Advies college aan agendacommissie t.b.v. behandeling in BredaasbeRaad
- Link Ruimtelijke plannen bestemmingsplan 'Brabantpark, Teteringsedijk 236'
- Informatieblad woningbouwinitiatieven
- Drie geanonimiseerde zienswijzen
- Zienswijzennota bestemmingsplan 'Brabantpark, Teteringsedijk 236' d.d. 27 juni 2023

Te tekenen document(en), door de raad

- Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester

, gemeentesecretaris

ZIENSWIJZENNOTA

Bestemmingsplan 'Brabantpark, Teteringsedijk 236'

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Brabantpark, Teteringsedijk 236' voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor de bouw van een wooncomplex met 12 appartementen op het perceel Teteringsedijk 236. Daarnaast wordt het monumentale (rijksmonument), voormalige benzinestation opgeknapt en geschikt gemaakt voor een commerciële functie. Voorliggende zienswijzennota hoort bij het bestemmingsplan 'Brabantpark, Teteringsedijk 236' en bestaat uit de volgende twee onderdelen:

A. Zienswijzennota

Deel A betreft de samenvatting en beantwoording van de ontvangen zienswijzen.

B. Staat van wijzigingen

Deel B bevat het overzicht met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

A. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Brabantpark, Teteringsedijk 236'

Procedure

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 8 april 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Brabantpark, Teteringsedijk 236' (NL.IMRO.0758.BP2022202008-ON01) ter inzage gelegd. Gedurende zes weken bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. De terinzagelegging liep van 8 april tot en met 19 mei 2023. Er zijn in totaal drie zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Zienswijze 3 is namens acht omwonenden ingediend.

De gemeenteraad is het bevoegd gezag om een besluit te nemen op de zienswijzen die zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat en per onderwerp beschreven. Bij iedere beschrijving is de reactie van de gemeente opgenomen. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen geanonimiseerd en worden de persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen niet openbaar gemaakt.

Beantwoording zienswijzen

Zienswijze	Beantwoording
a. Hoogte nieuwbouw Er is vanuit de achtertuin van de indieners direct zicht op het nieuwe wooncomplex. De ingetekende bouwhoogte van het voorgenomen wooncomplex is erg hoog, namelijk 10 meter. Het plan betreft drie bouwlagen met ook nog dakterrassen. De bewoners van de derde etage kijken zowel vanuit de woning als vanuit het terras het hele jaar rechtstreeks in de achtertuin van indieners. Dit zorgt voor aanzienlijk minder privacy en daarmee gepaard gaand minder woongenot. Het uitzicht vanuit de achtertuin wordt steniger en armoediger. Gevraagd wordt maximaal twee bouwlagen voor het nieuwe wooncomplex toe te staan. Daarnaast wordt gevraagd om een groene 'scheidingswand' zoals bomen. Hiermee wordt de privacy gerespecteerd van de bewoners van de bestaande woningen die direct op dit gebouw uitkijken.	In een stedelijke situatie is vrij uitzicht geen vanzelfsprekendheid recht. Vaak is enige mate van inkijk onvermijdelijk. Gekeken is naar de impact van mogelijke inkijk en of het nieuwe uitzicht vanuit de woningen van indieners van de zienswijzen acceptabel is. De afstand vanaf de achterzijde van de woningen van de indieners tot de nieuwbouw bedraagt 47-49 meter. De afstand vanaf de achterzijde van de achtertuinen van indieners tot de nieuwbouw bedraagt 37-39 meter. In de achtertuinen staan bergingen. De appartementen op de derde etage hebben geen balkon, alleen een dakterras. Zicht vanuit de ramen van derde verdieping van de nieuwbouw op de achtertuinen van indieners betreft een 'schuin' zicht, de bewoners van de nieuwbouw moeten dicht bij het raam staan om iets te kunnen zien. Alleen vanuit de zijramen van het appartement op de hoek van de nieuwbouw is 'zicht recht vooruit' mogelijk. De dakterrassen zijn aan de voor- en achterzijde terugliggend t.o.v. het gebouw, onder andere om mogelijke inkijk in de direct achterliggende achtertuinen te verminderen. Aan de zijkant van het gebouw lopen de dakterrassen gelijk met de gevel. Gezien de afstand van de nieuwbouw tot de achtertuinen en gezien de afschermende werking van de bergingen in de achtertuinen, wordt het zicht vanuit de nieuwbouw en de dakterrassen beperkt tot voornamelijk zicht op de gevel vanaf de eerste verdieping van indieners. Andersom geldt hetzelfde: vanuit de begane grond en de achtertuinen van indieners is de bovenste bouwlaag van de nieuwbouw maar net te zien.
b. Planschade Verwacht wordt dat door het nieuwe wooncomplex planschade ontstaat voor de omwonenden en hun huizen in waarde dalen.	Indien wordt gevreesd voor waardevermindering, kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadeverzoek worden ingediend.
c. Teteringsedijk, geluid en verkeersveiligheid Indieners geven aan niet de intentie te hebben de bouw te vertragen, maar willen aandacht vragen voor de momenteel	De ontwikkeling van de locatie Teteringsedijk 236 staat los van de overlast die door indieners ervaren wordt van de weg Teteringsedijk. Er wordt in de

ervaren geluidhinder van en verkeersveiligheid op de Teteringsedijk. De snelheid waarmee wordt gereden leidt tot gevaarlijke situaties en tot ernstige geluidoverlast. Dit is te zien aan akoestisch onderzoek voor de nieuwbouw: de geluidbelasting op de gevel van de nieuwbouw overschrijdt de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 48 dB. Met het verhogen van de voorkeursgrenswaarde wordt de norm aangepast en niet de oorzaak weggenomen. Graag zien indieners dat er maatregelen getroffen worden en het risico op gevaarlijke situaties (door frequenter gebruik van de in- en uitrit van nr. 236) en geluidoverlast significant afneemt.	huidige situatie reeds overlast ervaren van geluid en verkeersveiligheid. De nieuwbouw de het frequenter gebruik maken van de in- en uitrit doet hier niets aan af. Over dit onderwerp is een gesprek tussen indieners en de gemeente geweest op 26 juni 2023. Besproken is de hoofdontsluitingsfunctie van de weg, welke inrichtingseisen bij een dergelijke weg horen en welke aanpassingsmogelijkheden er zijn. Er is een afspraak gemaakt om in september (na de zomervakantie) ter plekke te bespreken of er kleine aanpassingen aan de inrichting mogelijk zijn wat kan leiden tot hogere verkeersveiligheid en minder hard rijden van gemotoriseerd verkeer.
---	---

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inzake zienswijze c is een afspraak ter plekke gemaakt om te kijken of toch op een bepaalde wijze tegenmoet te kunnen komen aan het gevoel van overlast van verkeersveiligheid en geluid.

B. Staat van wijzigingen

Ambtshalve wijzigingen

De volgende onderdelen worden ambtshalve gewijzigd.

Regels

Artikel	Was	Wordt
Artikel 1.36	-	1.36 Hospitaregeling Het verhuren van kamers zonder eigen voorzieningen, zoals een badkamer en keuken, aan maximaal twee personen, door de volledige eigenaar/eigenaren van de woning of de hoofdhuurder van de woning van een woningcorporatie, die in dezelfde woning woont/wonen. De leden die na 1.36 komen worden vernummerd.

Artikel 1.38 Kamerverhuur	het verschaffen van woonverblijf aan meer dan één huishouden, met dien verstande dat het verhuren van kamers zonder eigen voorzieningen, zoals een badkamer en keuken, aan maximaal twee personen, door een eigenaar (hospita) die in dezelfde woning woont niet als kamerverhuur wordt aangemerkt;	Het verschaffen van woonverblijf aan meer dan één huishouden, met dien verstande dat toepassing van de hospitaregeling niet als kamerverhuur wordt aangemerkt.
Artikel 1.41 Middeldure huur	Een huurwoning voor middeldure huur zoals bedoeld in de Verordening doelgroepen sociale woningbouw & middenhuur gemeente Breda en wijzigingen daarvan.	Een huurwoning voor middeldure huur zoals bedoeld in de Verordening doelgroepen sociale woningbouw & middenhuur gemeente Breda.
Artikel 5.1.a. Wonen	wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat kamerverhuur niet is toegestaan.	wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat kamerverhuur niet is toegestaan waarbij toepassing van de hospitaregeling niet als kamerverhuur wordt aangemerkt.
Artikel 9.b.5 Algemene gebruiksregels	het gebruik van een woning voor kamerverhuur.	het gebruik van een woning voor kamerverhuur waarbij toepassing van de hospitaregeling niet als kamerverhuur wordt aangemerkt.



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan Brabantpark, Teteringsedijk 236

Aantal bijlagen: -

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. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Brabantpark, Teteringsedijk 236' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Brabantpark, Teteringsedijk 236' d.d. 27 juni 2023 ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Brabantpark, Teteringsedijk 236' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2022202008-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Brabantpark, Teteringsedijk 236' in dit voorstel;
3. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

- 7 SEP. 2023

, voorzitter

, griffie