



Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Uitbreiding woongebied Ruitersbos e.o., sportcomplex Burg. De Manlaan' en te besluiten dat geen exploitatieplan dient te worden vastgesteld.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Uitbreiding woongebied Ruitersbos e.o., sportcomplex Burg. De Manlaan' gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen.

Inleiding

A.V. Sprint en Kober Kindercentra hebben beide een verzoek ingediend voor wijziging van het bestemmingsplan voor het sportcomplex aan de Burgemeester De Manlaan in Breda. Het verzoek van atletiekvereniging Sprint bestaat uit het renoveren en gedeeltelijk uitbreiden van de clubaccommodatie op het sportcomplex. Het verzoek van Kober Kindercentra betreft de vestiging van een kinderdagverblijf. Deze vestiging dient plaats te gaan vinden binnen een nog te realiseren uitbreiding van het clubgebouw van Hockeyclub Breda dat eveneens is gelegen op het sportcomplex aan de Burgemeester De Manlaan. Aan het kinderdagverblijf wordt een oppervlak verbonden van maximaal 250m².

Beide verzoeken zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Uitbreiding woongebied Ruitersbos e.o.'. Door de gedeeltelijke uitbreiding komt de clubaccommodatie van A.V. Sprint gedeeltelijk buiten het bouwvlak te staan. Het plaatsen van gebouwen buiten het bouwvlak is in strijd met de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan. De functie kinderdagverblijf is in strijd met de doeleindenomschrijving van het geldende bestemmingsplan. Om de genoemde strijdigheden op te kunnen heffen is het bestemmingsplan 'Uitbreiding woongebied Ruitersbos e.o., sportcomplex Burg. De Manlaan' opgesteld.

Beoogd effect van het besluit

Het onderhavige besluit maakt het mogelijk om op het sportcomplex aan de Burg. De Manlaan de clubaccommodatie van A.V. Sprint te renoveren en gedeeltelijk uit te breiden. Ook wordt het mogelijk om een kinderdagverblijf te vestigen bij Hockeyclub Breda.

Uitvoering van het besluit

Het besluit wordt, in verband de doorgevoerde wijzigingen, 6 weken 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.

Argumenten

1. Renoveren en uitbreiding clubaccommodatie A.V. Sprint.

De huidige clubaccommodatie van A.V. Sprint is verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Daarnaast wil de atletiekvereniging op deze locatie doorgroeien naar een regionaal topsportcentrum. Om aan de eisen te voldoen en een doorgroei mogelijk te maken is renoveren en uitbreiden van de clubaccommodatie noodzakelijk.

2. Huisvesting kinderdagverblijf Hockeyclub Breda.

Het sportcomplex aan de Burgemeester De Manlaan is een goed ontsloten complex en heeft voldoende parkeergelegenheid. De sportvelden worden met name 's avonds en in het weekeinde intensief gebruikt. De kinderopvang daarentegen vindt uitsluitend overdag van maandag t/m vrijdag plaats. Hierdoor is op deze tijden voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Het clubgebouw van de hockeyclub Breda staat niet tussen de woonbebouwing waardoor de eventuele overlast naar de omgeving beperkt zal zijn. Het bouwvlak van het clubgebouw ligt op circa 22 meter van de dichtstbijzijnde woning. De afstand tussen de nieuwbouw van het kinderdagverblijf inclusief de buitenruimte en de dichtstbijzijnde woning bedraagt ruim 50 meter.



Vanuit Stadsbedrijven en Maatschappelijke ontwikkeling zijn er geen bezwaren tegen het vestigen van een kinderdagopvang op sportcomplexen, als hierbij de aspecten verkeersafwikkeling, parkeren en eventuele overlast voor de omgeving niet worden geschaad.

3. Zienswijze

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 10 juni 2010 tot en met woensdag 21 juli 2010 ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan is een negental zienswijze ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn ingediend door:

1. Provincie Noord Brabant;
2. de heer H. van der Valk namens de bewonersvereniging Ruitersbos;
3. de heer/mevrouw C.T.M. Hellemons, Burgemeester De Manlaan 22 in Breda;
4. de heer/mevrouw P. Vermeijlen, Schrauwenhof 8 in Breda;
5. de heer/mevrouw R.E. Raats, Schrauwenhof 9 in Breda;
6. de heer/mevrouw E.G.J. Schless, Schrauwenhof 10 in Breda;
7. de heer/mevrouw H.B.J. van der Keur, Schrauwenhof 11 in Breda;
8. de heer/mevrouw G.R.M. Jansen, Schrauwenhof 12 in Breda;
9. de heer/mevrouw P.L.A. Cuppens, Schrauwenhof 13 in Breda.

Zienswijze 1 van de Provincie Noord Brabant:

Algemeen

De provincie Noord Brabant heeft schriftelijk haar zienswijze kenbaar gemaakt. Op basis van de Verordening Ruimte, nieuw beleid van de Provincie Noord Brabant, is de onderhavige locatie gesitueerd in het buitengebied, meer precies in een zogenaamde 'Kernrandzone'. Met de situering van de onderhavige locatie in het buitengebied kunnen wij niet instemmen. Bij brief van 31 augustus 2010 hebben wij dan ook het college van Gedeputeerde Staten van Noord Brabant hierover geïnformeerd en gevraagd het kaartmateriaal, behorende bij de Verordening Ruimte, aan te passen en na de vaststelling van het onderhavige plan geen re-actieve aanwijzing te geven. De beantwoording van de provincie verwachten wij rond 2 november 2010. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de beantwoording van de provinciale zienswijze in samenwerking met de provincie tot stand is gekomen.

- a. In de toelichting van het ontwerpplan worden de provinciale Paraplunota alsmede het uitwerkingsplan Breda-Tilburg aangehaald als zijnde het provinciale beleidskader. Deze beleidsnota's zijn inmiddels vervangen door de Verordening Ruimte fase I.

Commentaar:

Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan waren de provinciale Paraplunota en het uitwerkingsplan Breda-Tilburg de vigerende beleidskaders. Nu deze beleidsnota's zijn vervangen door de Verordening Ruimte fase I zal het bestemmingsplan hierop worden aangepast.

Zienswijze gegrond.

- b. Appellant stelt dat in de Verordening Ruimte fase I en ontwerp Verordening Ruimte fase II voorschriften zijn opgenomen voor borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze belangen zijn onderverdeeld in thema's. Voor het onderhavige plangebied geldt het thema 'Niet-agrarische activiteiten in het buitengebied'. Appellant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen in strijd is met de Verordening Ruimte.

Commentaar:

Zoals eerder is opgemerkt wordt binnen de ontwerp Verordening fase II het plangebied aangemerkt als buitengebied. Daarentegen wordt het plangebied binnen de toelichting van het vigerende bestemmingsplan 'Uitbreiding woongebied Ruitersbos e.o.', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 maart 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant d.d. 29 oktober 2002, niet aangemerkt als buitengebied maar als overgangsgebied tussen het stedelijk gebied en de ecologische waardevolle zone langs de Weerijs.



Binnen het onderhavige plangebied mogen, daar waar de Verordening Ruimte fase II nu spreekt over 'kernrandzone', bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de geldende bestemming 'Recreatieve doeleinden' (stedelijke functie). Bij brief d.d. 31 augustus 2010 hebben wij appellant op de hoogte gesteld van deze omissie. Wij vragen appellant om bij de eerste volgende aanpassing van de Verordening Ruimte fase II, het bij de verordening behorende kaartmateriaal aan te passen.

Zienswijze ongegrond.

- c. Ten aanzien van de uitbreiding van de sportaccommodatie merkt appellant op dat deze niet voldoet aan de Verordening Ruimte fase II. In artikel 3.8.8 van de Verordening Ruimte fase II is bepaald dat de uitbreiding van sportvoorzieningen slechts beperkte bebouwing met zich mee mag brengen alsmede een beperkte publieksaantrekkende werking. Onder beperkte bebouwing verstaat appellant bebouwing in één bouwlaag. Appellant merkt op dat het plan zoals nu voorligt uitgaat van meerdere bouwlagen waarbij de bouwblokken volledig bebouwd mogen worden. Ten opzichte van de bestaande situatie kan dit leiden tot een verveelvoudiging van de bebouwing met een grote(re) publieksaantrekkende werking, hetgeen volgens appellant in strijd is met de Verordening Ruimte fase II.

Commentaar:

Zoals onder punt 1b. is aangegeven zijn wij van mening dat het plangebied niet kan worden aangemerkt als buitengebied. Het vigerende bestemmingsplan 'Uitbreiding woongebied Ruitersbos e.o.' laat ter plaatse van de huidige sportaccommodatie een bouwhoogte toe van 2 bouwlagen gelegen binnen het bouwvlak. Het grootste gedeelte van de uitbreiding, die circa 150m² bedraagt, blijft binnen de kaders van het bestemmingsplan. Slechts circa 5m² van het totale bouwplan overschrijdt het bouwvlak en komt voor toetsing aan de Verordening Ruimte in aanmerking.

Als de Verordening Ruimte fase II ongewijzigd blijft kan de onderhavige uitbreiding niet plaatsvinden. Het bouwplan zal dan moeten worden aangepast wat mogelijk leidt tot niet optimaal ruimtegebruik en hogere kosten hetgeen ons inziens niet in verhouding staat tot de belangen die middels de Verordening worden beschermd.

Zienswijze ongegrond.

- d. Ten aanzien van de nieuwvestiging van het kinderdagverblijf met buitenschoolse opvang merkt appellant op dat vestiging van een bezoekersintensieve functie in het buitengebied in strijd is met de Verordening Ruimte fase II. een dergelijk functie hoort niet thuis in het buitengebied.

Commentaar:

Zoals onder 1b. is aangegeven geldt ook hier dat het op grond van de Verordening Ruimte fase II het plangebied niet kan worden aangemerkt als buitengebied. Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Uitbreiding woongebied Ruitersbos e.o.', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 maart 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant d.d. 29 oktober 2002, wordt het plangebied niet aangemerkt als buitengebied maar als overgangsgebied tussen het stedelijk gebied en de ecologische waardevolle zone langs de Weerij. Binnen het onderhavige plangebied, daar waar de Verordening Ruimte fase II nu spreekt over buitengebied, is voor een overgroot deel de bestemming 'Recreatieve Doeleinden' van toepassing. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatieve- en sportdoeleinden met daarbij behorende voorzieningen, alsmede groen-, nuts- en parkeervoorzieningen. Geconcludeerd kan worden dat dit geen 'Buitengebied' activiteiten zijn maar voorzieningen met een stedelijke functie. Bij brief d.d. 31 augustus 2010 hebben wij appellant op de hoogte gesteld van deze omissie. Wij vragen appellant om bij de eerste volgende aanpassing van de Verordening Ruimte fase II, het bij de verordening behorende kaartmateriaal aan te passen. Hierbij komt dat het combineren van maatschappelijke gewenste functies als bso en Kinderopvang met functie als bijvoorbeeld sportverenigingen past binnen het provinciaal- en gemeentelijk beleid om kinderen in alle opzichten 'dichter' bij de sport te brengen.

Zienswijze ongegrond.



Zienswijze 2 van de heer H. van der Valk namens de bewonersvereniging Ruitersbos:

- a. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 juni tot en met 21 juli 2010 ter inzage gelegen. Dit is precies de periode dat de leden van de bewonersvereniging met vakantie gaan. Het is voor de bewonersvereniging dan ook niet mogelijk een algemene ledenvergadering te organiseren waarbij belanghebbenden naar voldoende mate en naar evenredigheid aanwezig kunnen zijn. Appellant tekent daarom bezwaar aan tegen de tervisielegging in deze periode.

Commentaar:

Wettelijk is de periode waarin (ontwerp) bestemmingsplannen ter inzage gelegd moet worden niet geregeld. Dergelijke plannen mogen dus het gehele jaar ter inzage worden gelegd. Enige jaren geleden hebben wij besloten om tijdens de basisschoolvakantie geen (ontwerp) bestemmingsplannen ter inzage te leggen. De terinzagelegging van het onderhavige ontwerpplan heeft buiten de basisschoolvakantie periode ter inzage gelegen. Appellant is niet in zijn belangen geschaad.

Zienswijze ongegrond.

- b. De Stichting Kober is voornemens bij A.V. Sprint een buitenschoolse opvang (bso) en bij Hockeyclub Breda een kinderdagverblijf alsmede een bso te realiseren. Appellant geeft aan dat twee nagenoeg identieke voorzieningen op een korte afstand van elkaar onverantwoord is. Volgens appellant ligt het voor de hand om te kiezen voor de locatie waar het minste last voor omwonende valt te vrezen. Appellant geeft hierbij de voorkeur aan de locatie bij A.V. Sprint.

Commentaar:

Tot zover ons bekend is, is nooit sprake geweest van een buitenschoolse opvang bij A.V. Sprint. De atletiekvereniging wil op deze locatie doorgroeien naar een regionaal topsportcentrum, dat voor de Olympisch spelen van 2012 mogelijk als oefencomplex zal gaan dienen. Van twee identieke voorzieningen op korte afstand van elkaar is dus geen sprake.

Binnen het bestemmingsplan kan alleen een kinderdagverblijf en bso opgericht worden bij de Hockeyclub Breda. Het gevraagde kinderdagverblijf zal plaats nemen in een nieuwbouw. Deze nieuwbouw wordt gerealiseerd aan de oostelijke zijde van het clubgebouw van Hockeyclub Breda. De afstand van deze nieuwbouw inclusief de buitenruimte, ligt op ruim 50 meter van de dichtstbijzijnde woning aan de Burg. De Manlaan 22. Van geluidsoverlast kan naar ons oordeel derhalve niet of nauwelijks sprake zijn. De geplande buitenruimte zal worden afgeschermd door een haag.

De locatie is via de Burg. De Manlaan goed te bereiken. Ter plaatse is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. De ruime afstand van de woningen, de bereikbaarheid, de aanwezige parkeergelegenheid en de ligging bij sportvoorzieningen maakt deze locatie geschikt voor het vestigen van een kinderdagverblijf. Hierbij komt dat het combineren van maatschappelijke functies zoals kinderopvang en buitenschoolse opvang met functies als bijvoorbeeld sportverenigingen, past binnen het provinciaal – en gemeentelijk beleid om kinderen in alle opzichten dicht bij de sport te brengen. Gelet op het bovenstaande vinden wij een kinderdagverblijf op deze locatie ruimtelijk inpasbaar.

Zienswijze ongegrond.



Zienswijze 3 van de heer/mevrouw C.T.M. Hellemons, Burgemeester De Manlaan 22 in Breda:

- a. Volgens appellant heeft het bestuur van Hockeyclub Breda medegedeeld dat zij met de stichting Kober in zee willen gaan om hun begrotingstekort op te lossen. Appellant vindt het onterecht dat de buurt wordt opgezaaid met geluidsoverlast. Volgens appellant geven 15 kinderen een gemiddelde geluidsbelasting af 54 decibel met een piek van 75 decibel. Dit is volgens appellant te veel.

Commentaar:

Zoals onder 2b. reeds is aangegeven zal het gevraagde kinderdagverblijf plaats nemen in een nieuwbouw. Deze nieuwbouw wordt gerealiseerd aan de oostelijke zijde van het clubgebouw van Hockeyclub Breda. De afstand van deze nieuwbouw inclusief de buitenruimte, ligt op ruim 50 meter van de dichtstbijzijnde woning aan de Burg. De Manlaan 22. De geplande buitenruimte zal worden afgeschermd door een haag.

De vrees voor geluidsoverlast van het kinderdagverblijf delen wij niet. Wij begrijpen dat een dergelijke kinderopvang een bepaald geluidsniveau uitstraalt. Slechts incidenteel zal hieruit een piekgeluid voortvloeien. Daarbij komt dat de afstand van het kinderdagverblijf tot de woningen ruim is. De aangegeven en de huidige afschermingen, bestaande uit beplanting en bebouwing, zullen het geluidsniveau reduceren.

Het volgende dient eveneens te worden opgemerkt. Kinderopvang betreft een inrichting conform Wet milieubeheer/Activiteitenbesluit en heeft als aanduiding een categorie 2. Dergelijke inrichtingen hebben als maatgevende milieubron 'geluid' een invloedscirkel van 30 meter. De dichtstbijzijnde woning bevindt zich buiten het invloedsgebied van de inrichtingsgrenzen van de kinderopvang, namelijk op ruim 50 meter. Hierbij dient eveneens te worden opgemerkt dat in januari 2010 het Activiteitenbesluit is aangepast. Deze aanpassing houdt in dat bij het bepalen van geluidsniveaus voor het spelen van kinderen binnen een kinderdagverblijf buiten beschouwing moet worden gelaten: "het stemgeluid van kinderen op een onverwarmd dan wel onoverdekt terrein dat onderdeel is van een inrichting voor primair onderwijs en instellingen voor kinderopvang".

Zienswijze ongegrond.

- b. Appellant geeft aan dat elders in de gemeente Breda voldoende mogelijkheden aanwezig zijn voor buitenschoolse opvang gericht op sport. Waarom wordt niet gekozen voor een locatie waar omwonende minder last hebben van het geluidhinder.

Commentaar:

Het klopt dat elders in de gemeente Breda mogelijkheden aanwezig zijn voor buitenschoolse opvang gericht op sport. Echter moeten deze locaties wel beschikbaar zijn en beschikken over voldoende ruimte en/of voorzieningen. In onderhavige plan is gekozen voor de locatie aan de Burg. De Manlaan. Hier wordt het gevraagde kinderdagverblijf ondergebracht in een nieuw gebouw. Deze nieuwbouw zal gerealiseerd worden aan de oostzijde van het clubgebouw van Hockeyclub Breda. De afstand van deze nieuwbouw inclusief de buitenruimte, ligt op ruim 50 meter van de dichtstbijzijnde woning aan de Burg. De Manlaan 22. De buitenruimte zal worden afgeschermd door een haag.

Zoals onder 2b. reeds is aangegeven is de locatie via de Burg. De Manlaan goed te bereiken. Ter plaatse is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. De ruime afstand van de woningen, de bereikbaarheid, de aanwezige parkeergelegenheid en de ligging bij sportvoorzieningen maakt deze locatie geschikt voor het vestigen van een kinderdagverblijf. Hierbij komt dat het combineren van maatschappelijke functies zoals kinderopvang en buitenschoolse opvang met functies als bijvoorbeeld sportverenigingen, past in ons beleid om kinderen in alle opzichten dicht bij de sport te brengen. Gelet het bovenstaande vinden wij een kinderdagverblijf op deze locatie ruimtelijk inpasbaar.

Zienswijze ongegrond.



Zienswijze 4 van de heer/mevrouw P. Vermeijlen, Schrauwenhof 8, de heer/mevrouw R.E. Raats, Schrauwenhof 9, de heer/mevrouw E.G.J. Schless, Schrauwenhof 10, de heer/mevrouw H.B.J. van der Keur, Schrauwenhof 11, de heer/mevrouw G.R.M. Jansen, Schrauwenhof 12 en de heer/mevrouw P.L.A. Cuppens, Schrauwenhof 13 allen in Breda zijn gelijkluidend:

- a. Volgens appellanten wordt gedurende het hockeyseizoen, en met name in de weekeinden, de woonomgeving voorzien van redelijk wat geluids- en lichtoverlast door allerlei hockeyactiviteiten. Vooral gedurende een aantal weekeinden waarop hockeytoernooien en –feesten plaatsvinden. Het beoogde kinderdagverblijf en met name de buitenschoolse opvang zorgen ervoor dat appellanten ook door de week en gedurende de zomermaanden geluidshinder gaan ondervinden. Dit betekent volgens appellanten een aantasting van het woongenot in de wijk Ruitersbos wat bij uitstek een rustige woongebied is.

Commentaar:

Zoals onder zienswijze 3a. reeds is aangegeven verwachten wij geen geluidshinder van het onderhavige kinderdagverblijf. Wij begrijpen dat een dergelijke kinderopvang een bepaald geluidsniveau uitstraalt. Slechts incidenteel zal hieruit een piekgeluid voortvloeien. Daarbij komt dat de afstand van het kinderdagverblijf tot de woningen ruim is. De aangegeven en de huidige afschermingen, bestaande uit beplanting en bebouwing, zullen het geluidsniveau reduceren.

Indien appellanten van mening zijn dat het planologisch regime dat na het onherroepelijk van het bestemmingsplan geldt, ongunstiger is dan het regime dat daarvoor gold kan dit leiden tot planschade die voor vergoeding in aanmerking komt. Het staat een ieder vrij een vergoeding te vragen; een onafhankelijke commissie beoordeelt in dergelijke gevallen of er inderdaad sprake is van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt. Tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan een verzoek om planschade aan het college worden gericht.

Zienswijze ongegrond.

4. Wijzigingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen;

Met ingang van 23 april 2010 is door Provinciale Staten van Noord Brabant de Verordening Ruimte fase I vastgesteld. Dit heeft als consequentie dat binnen de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan de provinciale Paraplunota alsmede het uitwerkingsplan Breda-Tilburg niet meer gelden. De genoemde beleidsnota's worden vervangen door de Verordening ruimte.

5. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

Met ingang van 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. De inwerkingtreding van deze wet heeft ook consequenties voor de terminologie van de toelichting en de planregels van de bestemmingsplannen. Zo wordt bijvoorbeeld een 'onthefing' vanaf die datum een 'afwijking', een 'aanlegvergunning' wordt 'een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde en voor werkzaamheden'. De planregels zijn op deze nieuwe terminologie aangepast om zo gelijke tred te kunnen houden met de Wabo.

Afwegingen

De ingediende zienswijzen zijn voor een deel gegrond en voor het overige deel ongegrond geacht. De gegronde zienswijze zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Verder zijn er geen afwegingen die van belang zijn bij besluitvorming over dit bestemmingsplan.

Juridisch

Het instellen van beroep is mogelijk voor degenen die:

- zienswijzen hebben ingebracht en belanghebbenden zijn;
- belanghebbend zijn en die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest hun zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken;
- belanghebbend zijn en voor zover het beroep wordt ingesteld tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan heeft aangebracht in het plan.

Beroep kan gedurende een termijn van 6 weken worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



Financieel

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (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 projectafwijkingbesluit. 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)

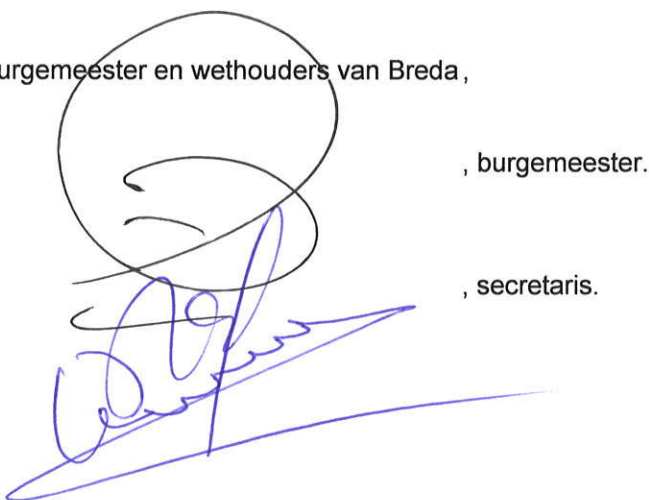
De uitbreiding van de sportaccommodatie en het toevoegen van een kinderdagverblijf vallen niet in deze categorieën. Daarom hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan worden middels de legesverordening gedragen door de initiatiefnemers. Derhalve heeft de ontwikkeling voor de gemeente geen financiële consequenties.

Communicatie

- *Communicatie tot nu toe*
Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. De tervisielegging van het ontwerpplan is gepubliceerd in het Stadsblad, de Staatscourant en langs elektronische weg. Tevens is een Breda Bericht verspreid in de omgeving. Van de principe medewerking, voor het vestigen van een kinderdagverblijf, is de aanvrager middels een brief bericht.
- *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 en langs de elektronische weg.

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester.

, secretaris.



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. Zienswijzen voor een deel gegrond en voor het overige deel ongegrond te verklaren.
2. Om naar aanleiding van de ingediende zienswijze de toelichting te wijzigen. Deze wijziging houdt in dat binnen de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan de provinciale Paraplunota alsmede het uitwerkingsplan Breda-Tilburg niet meer gelden. De genoemde beleidsnota's worden vervangen door de Verordening ruimte.
3. Binnen alle artikelen van de toelichting en de planregels is daar waar nodig de terminologie aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) hetgeen betekent dat daar waar het woord 'ontheffing' stond dit is vervangen door het woord 'afwijken', de tekst 'ontheffing verlenen' vervangen is door de tekst 'via een omgevingsvergunning afwijken', het woord 'ontheffingsbevoegdheid' is vervangen door het woord 'afwijkingsbevoegdheid' en is het woord 'aanlegvergunning' vervangen door 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden' of 'omgevingsvergunning'.
4. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Uitbreiding woongebied Ruitersbos e.o., sportcomplex Burg. De Manlaan', zoals dat van 10 juni 2010 tot en met 21 juli 2010 ter visie heeft gelegen met inachtneming van de wijzigingen zoals vermeld onder punt 2 en 3.
5. Geen exploitatieplan voor het onder 4 genoemde plan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 16 december 2010

 , voorzitter.

 , griffier.