



Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Overakker-Blauwe Kei

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Overakker-Blauwe Kei (met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2011028001-0401) vast te stellen, een en ander overeenkomstig het bij dit voorstel behorend conceptraadsbesluit.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan Overakker-Blauwe Kei voorziet in een nieuwe bestemmingsplanregeling voor de wijken Overakker en Blauwe Kei. De vigerende bestemmingsplannen zijn grotendeels ouder dan 10 jaar. Gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, waarin is bepaald dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar, zijn deze plannen dus aan vernieuwing toe. Het voorliggende bestemmingsplan is in het kader van het actualiseringsprogramma opgesteld conform de nieuwe wet- en regelgeving en de daarbij behorende standaardregels.

Het ontwerpbestemmingsplan Overakker-Blauwe Kei heeft van 7 maart tot en met 17 april 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 4 zienswijzen ingekomen (zie verder onder kop 'Argumenten'); bij een aantal heeft dat geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Tevens is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan Overakker-Blauwe Kei 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

- I. De huidige bestemmingsregeling is verouderd. Een nieuw, actueel bestemmingsplan is noodzakelijk in het kader van de actualiseringsplicht voor bestemmingsplannen op grond van de Wro.
- II. Op grond van artikel 3.1 Wro is de gemeenteraad bevoegd het bestemmingsplan Overakker-Blauwe Kei vast te stellen.
- III. Er zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn, voor zover gegrond, verwerkt in het bestemmingsplan. Er zijn zienswijzen ingediend door:
 1. De heer P. Oerlemans, Allerheiligenweg 83;
 2. De heer J. Laurijssen, Allerheiligenweg 277;
 3. Ploum Lodder Princen namens Rabobank Breda, Overakkerstraat 90-92;
 4. Lawton advocaten namens de heren J.P.F. Baneke en F.C.J.M. Kroese, Allerheiligenweg 85.

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn hieronder samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in zijn geheel beoordeeld. Tevens is aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond is, alsmede of en hoe de zienswijze verwerkt is in het bestemmingsplan.



Zienswijzen

1. De heer P. Oerlemans

Samenvatting

Indiener is eigenaar van een sportcentrum aan de Allerheiligenweg 83. Het pand wordt tevens gebruikt voor fysiotherapie, sportmassage en door de Arbodienst en een diëtiste. Verzocht wordt de maatschappelijke bestemming te wijzigen naar een gemengde bestemming, gelet op het gebruik.

Beoordeling

In het geldende bestemmingsplan 'Breda-Zuid' is de locatie bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Tevens is een "stipaanduiding" toegekend. Op grond van de bijlage bij de regels "De lijst van andere functies" is op de begane grond ook een sportcentrum toegestaan. Het begrip 'sportcentrum' is niet gedefinieerd. In het ontwerpbestemmingsplan is een maatschappelijke bestemming toegekend. Feitelijk is er een fitnesscentrum gevestigd in het pand. Er worden ook groepslessen gegeven voor onder andere ballet en yoga. Gelet op het bovenstaande, is een maatschappelijke bestemming niet passend voor dit pand. De bestemming is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan van 'Maatschappelijk' naar de bestemming 'Sport'. Tevens is de aanduiding 'maatschappelijk' toegekend. Op grond van de bijbehorende planregels is de fysiotherapiepraktijk en het gebruik door de Arbodienst en diëtist daardoor positief bestemd.

Het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie:

Op grond van bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond.

2. De heer Laurijssen

Samenvatting

Indiener maakt bezwaar tegen het niet mogelijk maken van het splitsen van zijn perceel ten zuiden van de Valentijnlaan om een woning toe te voegen met behoud en versterking van de ecologische en ruimtelijke kwaliteit. Hierbij voert hij de volgende argumenten aan:

- a. Maatwerk is nodig voor kleine bouwinitiatieven.
De locatie sluit in kwalitatieve zin aan bij de marktvraag. Het is een van de weinige top woongebieden in Breda. De stedelijke herprogrammering staat dit nu in de weg. Verzocht wordt kleine bouwinitiatieven, zoals deze, beter te verankeren in de gemeentelijke woonprogrammering en het bestemmingsplan hierop aan te passen.
- b. De groen-blauwe mantel heeft slechts marginale betekenis op deze locatie.
Verzocht wordt een ontheffingsverzoek in te dienen bij de provincie, zodat de bebouwing ten zuiden van de Valentijnlaan wordt uitgezonderd van de groen-blauwe mantel.
- c. Met het toevoegen van een woning neemt het netto verhard oppervlak af door de ontmanteling van de huidige tennisbaan. Per saldo wordt het gebied ontsteend.

Beoordeling

In het voorliggende bestemmingsplan is woningvermeerdering niet toegestaan. Er mogen dus niet meer woningen worden (bij)gebouwd dan nu aanwezig zijn. Dit heeft te maken met de beleidslijn betreffende de stedelijke programmering. Ter uitwerking van 'Koers gezet' en de '2e Voortgangsrapportage' geldt als uitgangspunt dat de locaties waar nu, op grond van het geldende bestemmingsplan, de mogelijkheid bestaat om woningen, al dan niet in reeds bestaande gebouwen, te realiseren of uit te breiden en deze mogelijkheid niet is benut, zodanig worden bestemd dat het toevoegen van extra woningen of het uitbreiden daarvan niet zonder meer zal zijn toegestaan. Dat geldt voor het gehele grondgebied van Breda. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen gebouwd worden. Wellicht ten overvloede wordt nog vermeld, dat woningvermeerdering al niet was toegestaan op basis van het bestemmingsplan "Breda-Zuid, partiële herziening 2005".

Het staat echter iedereen vrij een concreet verzoek voor woningbouw in te dienen. Per plan wordt dan beoordeeld of meegewerkt wordt aan het initiatief. In de huidige tijd van overprogrammering is dat een wenselijke aanpak. Indiener heeft weliswaar een schetsplan bij zijn zienswijze ingediend, maar dit is nog geen concreet bouwplan.

De gronden waarop indiener een woning wil toevoegen liggen, zoals indiener ook bevestigd, in de groenblauwe mantel (zie paragraaf 3.3.1 van de toelichting). Het toevoegen van nieuwbouwwoningen is in dit gebied niet mogelijk. De groenblauwe mantel biedt geen ruimte voor stedelijke ontwikkeling. Nieuwe



ontwikkelingen binnen de groen-blauwe mantel zijn alleen mogelijk op VAB's als deze bestaande natuur-, bodem-, waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitverbetering van deze functie of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. Daarvan is hier geen sprake. Met het toevoegen van een woning wordt het gebied verdicht en wordt de overgang naar het buitengebied aangetast. Het toevoegen van een woning op deze locatie leidt niet tot een kwaliteitsverbetering van de natuurwaarden.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn alleen mogelijk op de zogenaamde voormalige aanwezige bebouwing locaties (VAB's) en als deze bestaande natuur-, bodem-, waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitverbetering van deze functie of het (cultuurhistorisch waardevolle)landschap. Daarvan is hier geen sprake. Met het toevoegen van een woning wordt het gebied verdicht en gaat de overgang naar het buitengebied verloren. Het toevoegen van een woning op deze locatie leidt niet tot een kwaliteitverbetering van de natuurwaarden. Bij vergelijkbare gevallen in Ulvenhout en Effen is bovendien ook niet verzocht om een grenscorrectie van de Verordening ruimte bij de provincie.

Conclusie:

Op grond van bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

3. Ploum Lodder Princen namens Rabobank Breda

Samenvatting

Indiener is van mening dat de gebruiksmogelijkheden van het pand Overakkerstraat 90-92 (voormalig kantoor Heja) worden beperkt. Het pand is in gebruik geweest als kantoor, maar staat momenteel leeg als gevolg van het faillissement van Heja. De bestemming 'Gemengd-2' is niet in lijn met het consoliderende karakter van het bestemmingsplan. Hierbij wordt het volgende aangevoerd:

- Wonen met een aan huis verbonden beroep is niet meer mogelijk.
- Kantoren zijn beperkt tot een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 500 m². Aangezien het pand een oppervlakte heeft van 1435 m², kan niet het hele pand voor kantoordoeleinden gebruikt worden.
- Congressen zijn niet toegestaan.
- Religieuze, (para)medische-, sociale- en onderwijsdoeleinden zijn niet toegestaan.

Verzocht wordt de bestemming uit te breiden met een aan huis verbonden beroep, congressen, (gedeeltelijk) bijzondere doeleinden en kantoren groter dan 500 m². Indiener is van mening dat een goede ruimtelijke onderbouwing ontbreekt op grond waarvan de bestemming gewijzigd kan worden.

Beoordeling

In het vigerende bestemmingsplan 'Breda Zuid' is aan de villa een parkbestemming toegekend. Op grond van deze bestemming is een landhuis toegestaan, die gebruikt mag worden gebruikt ten behoeve van wonen, met inbegrip van een aan huis verbonden beroep, kantoren, congressen, restaurants en bijzondere doeleinden.

Aangezien dit een bestemming is met ruime gebruiksmogelijkheden, is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Gemengd-2' toegekend. Op grond van deze bestemming is het volgende gebruik toegestaan:

- Bedrijven in de milieucategorie 1 en 2;
- Cultuur en ontspanning;
- Kantoren met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 500 m²;
- Maatschappelijke voorzieningen;
- Sportvoorzieningen.

Wonen met aan huis verbonden beroep

Het klopt dat het pand niet gebruikt mag worden voor woondoeleinden. Feitelijk werd het pand ook niet gebruikt als woning. In het voorliggende bestemmingsplan is, net als in het bestemmingsplan "Breda-Zuid, partiële herziening 2005" woningvermeerdering niet toegestaan. Er mogen dus niet meer woningen worden (bij)gebouwd dan nu aanwezig zijn. Dit heeft te maken met de beleidslijn betreffende de stedelijke programmering. Ter uitwerking van 'Koers gezet' en de '2e Voortgangsrapportage' geldt als uitgangspunt dat de locaties waar nu, op grond van het geldende bestemmingsplan, de mogelijkheid bestaat om woningen, al dan niet in reeds bestaande gebouwen, te realiseren of uit te breiden en deze mogelijkheid niet is benut, zodanig worden bestemd dat het toevoegen van extra woningen of het uitbreiden daarvan niet zonder meer zal zijn toegestaan. Dat geldt voor het gehele grondgebied van Breda. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen gebouwd worden. Het staat echter iedereen vrij een (concreet) verzoek voor woningbouw in te dienen. Per plan wordt dan beoordeeld of meegewerkt



wordt aan het initiatief. In de huidige tijd van overprogrammering is dat een wenselijke aanpak. Voor deze locatie is geen concreet bouwplan ingediend. Wellicht ten overvloede wordt nog vermeld, dat woningvermeerdering al niet was toegestaan op basis van het bestemmingsplan "Breda-Zuid, partiële herziening 2005".

Aangezien er niet gewoond mag worden in het pand, is een aan huis verbonden beroep, dat immers is gekoppeld aan het wonen, niet toegestaan. Echter bedrijvigheid in de milieucategorie 1 en 2 is rechtstreeks op grond van toegekende bestemming 'Gemengd-2' rechtstreeks toegestaan. Dit is een verruiming ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is niet aangepast ten opzichte van het ontwerp.

Kantoor en congressen

Het gebruik voor kantoordoeleinden is in het ontwerpbestemmingsplan beperkt tot maximaal 500 m² bedrijfsvloeroppervlak. Aangezien het echter een bestaand kantoor is in een woonomgeving en er in de omgeving relatief weinig kantoorpanden aanwezig zijn, kan de kantoorbestemming gehandhaafd blijven. Het bestemmingsplan is aangepast door in de planregels de toevoeging van maximaal 500 m² bedrijfsvloeroppervlak te schrappen. Verder is de aanduiding 'congrescentrum' toegevoegd; op grond van de bijbehorende regels zijn tevens vergader- en congresfaciliteiten toegestaan.

Wat betreft de opmerking dat "religieuze, (para)medische-, sociale- en onderwijsdoeleinden" niet zijn toegestaan, kan het volgende worden opgemerkt. Binnen de bestemming 'Gemengd-2' zijn maatschappelijke voorzieningen rechtstreeks toegestaan. Op grond van de begripsbepalingen worden hieronder "voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid (medisch en paramedisch), cultuur, religie, verenigingsleven, onderwijs, openbare orde en veiligheid, kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang en peuterspeelzalen en daarmee gelijk te stellen bedrijven of instellingen" onder verstaan. De door indiener opgesomde doeleinden vallen onder het begrip maatschappelijke voorzieningen en zijn derhalve rechtstreeks toegestaan. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

In het voorliggende bestemmingsplan is tevens de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' toegekend. Op grond van de bijbehorende regels kan het pand ook gebruik worden door een restaurant. Gelet op het bovenstaande zijn de in het voorliggende bestemmingsplan toegekende gebruiksmogelijkheden in lijn met de vigerende gebruiksmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan 'Breda Zuid', 'Koers gezet' en het gevestigde erfpachtrecht met opstal.

Conclusie:

Op grond van bovenstaande achten wij de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond.

4. Lawton advocaten namens de heren J.P.F. Baneke en F.C.J.M. Kroese

Samenvatting

Indiener stelt dat de gebruiksmogelijkheden van hun pand aan de Allerheiligenweg 85 aanzienlijk worden beperkt. Er wordt in het bestemmingsplan geen rekening gehouden met de mogelijkheid om in het pand een AHOED te vestigen. Hiertegen maken zij bezwaar en voeren de volgende argumenten aan.

- a. Het pand is in december 2010 gekocht met de bedoeling daarin een AHOED te vestigen. Doordat pas op 2 december 2011 de daarvoor benodigde omgevingsvergunning is verleend, was er op dat moment niet voldoende animo om een AHOED te kunnen realiseren. Daarom is gekeken naar andere alternatieven, wat uiteindelijk heeft geleid tot een vestiging van de Aldi op de benedenverdieping.
- b. De bovenverdieping wordt niet gebruikt. Een functiewijziging van de bovenverdieping voor het gebruik van een AHOED is mogelijk zonder vergunningplichtige bouwactiviteiten. De heren Baneke en Kroese kunnen de bovenverdieping dus als AHOED gaan gebruiken. Dat er nog geen aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend voor de activiteit bouwen, betekent daarom nog niet dat er geen concrete plannen zijn voor een AHOED.
- c. Het is geen goede ruimtelijke ordening om de mogelijkheid om de bovenverdieping te gebruiken niet expliciet op te nemen in het bestemmingsplan. Het is onjuist de overweging dat een bestemmingsplanprocedure wordt opgestart voor een AHOED aan het Schoolakkerplein/Vogelenzanglaan in het Ginneken hierbij te betrekken.
- d. De omstandigheid dat een huurovereenkomst is gesloten voor de duur van 10 jaar is geen voldoende argument om slechts de vestiging van detailhandel in het pand mogelijk te maken. Dit betekent niet dat Aldi ook daadwerkelijk deze 10 jaar in het pand gevestigd zal zijn en de huurovereenkomst eindigt ook ruim voor de planperiode.



- e. In verband met de verhuurbaarheid van het pand is het noodzakelijk een ruimere bestemming te krijgen dan alleen 'Detailhandel'. Onduidelijk is waarom ook niet een kantorenbestemming kan worden toegevoegd. Kantoren hebben immers een beperktere ruimtelijke uitstraling (verkeersbewegingen) dan detailhandel. De gemeentelijke parkeernorm maakt het bovendien praktisch onmogelijk om de bovenverdieping voor detailhandel te gebruiken. Gelet op het bovenstaande wordt verzocht een ruimere bestemming toe te kennen, die vestiging van een AHOED en kantoor mogelijk maakt.

Beoordeling

In de vigerende bestemmingsplannen 'Breda Zuid' en 'Breda Zuid, partiële herziening 2005' heeft de locatie een bedrijfsbestemming met een stipaanduiding. Op grond van de bijbehorende regels en bijlagen is detailhandel op de begane grond toegestaan. Op grond van de vigerende bestemmingsplannen is in 2012 een supermarkt (Aldi) in het pand gevestigd. Er is een huurovereenkomst van 10 jaar overeen gekomen. In het voorliggende bestemmingsplan is daarom het gebruik voor detailhandelsdoeleinden en specifiek ook voor een supermarkt positief bestemd.

De verdieping kan als AHOED worden gebruikt. Er is immers in 2011 een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van het pand als AHOED. Daarvoor is het inderdaad niet noodzakelijk dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt aangevraagd, maar dat ligt wel voor de hand. Aangezien de verdieping feitelijk niet wordt gebruikt als AHOED en er bij de gemeente geen concrete plannen bekend zijn, is het bestemmingsplan niet aangepast. Het gebruik van het pand als AHOED is niet opgenomen in de planregels. De omgevingsvergunning voor de functiewijziging van het gebruik ten behoeve van een AHOED blijft overigens wel van kracht.

De verdieping kan echter ook voor detailhandelsdoeleinden worden gebruikt. te denken valt aan opslag voor de Aldi.

Aangezien het vigerende bestemmingsplan geen kantoorgebruik toestaat en de verdieping ook feitelijk niet als kantoor wordt gebruikt, is er verder geen aanleiding om in het voorliggende bestemmingsplan op de verdieping een kantoor mogelijk te maken. De verdieping inrichten voor kantoorgebruik als ondergeschikte functie voor en gerelateerd aan de Aldi is echter wel mogelijk.

Indien er een concreet plan is om de verdieping voor andere doeleinden dan detailhandel te gebruiken, kan eventueel een verzoek om een omgevingsvergunning voor een functiewijziging worden ingediend. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

Conclusie:

Op grond van bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

IV. Er zijn **ambtshalve aanpassingen** aangebracht in het bestemmingsplan. De belangrijkste wijzigingen worden hieronder opgesomd.

- Ter plaatse van de Valkenierslaan 47, waar een audio-winkel met woning eind 2010 is afgebrand, is naar aanleiding van een aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van een bedrijfswoning en een winkel, de aanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd, met bijhorende regels.
- Om zeker te stellen dat het aantal woningen niet zomaar wordt vermeerderd, is de planregel: "Het aantal woningen mag niet worden vermeerderd" toegevoegd in alle bestemmingen waar "wonen" is toegestaan.
- De toelichting is in paragraaf 4.4 aangevuld met Natura 2000 in relatie tot het Ulvenhoutse Bos. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op de instandhoudingsdoelstelling waarvoor het Ulvenhoutse Bos is aangewezen als gevolg van dit bestemmingsplan.
- In de toelichting is het beleidskader uitgebreid met een aantal aanvullende regels op grond van het Barro/Rarro.

Afwegingen

De zienswijzen en ambtshalve wijzigingen geven geen aanleiding te besluiten het bestemmingsplan Overakker-Blauwe Kei niet vast te stellen. Wel geven de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen deels aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.



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 (ambtshalve) wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Zij kunnen 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 Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Financieel

Het onderhavige plan betreft een in hoofdzaak conserverend plan. Het plan is voornamelijk gericht op het handhaven van de huidige situatie in het plangebied en het behouden van de kwaliteiten. Er hoeven geen kosten verhaald te worden en een exploitatieplan is dus niet nodig. Hetgeen aan uitbreiding nog mogelijk is, zijn geen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro. Er bestaat op basis van het bovenstaande voor het onderhavige bestemmingsplan geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

De kosten voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan zijn geïnitieerd en gefinancierd door de gemeente Breda. Voor de actualisering van bestemmingsplannen zijn financiële middelen beschikbaar gesteld, dit bestemmingsplan wordt daaruit bekostigd. Hiermee wordt het bestemmingsplan uitvoerbaar geacht.

Communicatie

- *Communicatie tot nu toe*

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft vooroverleg plaatsgevonden met de (advies)instanties en de wijkraden over het concept-ontwerpbestemmingsplan. Parallel aan het vooroverleg heeft inspraak plaatsgevonden. In de gehele wijk zijn huis-aan-huis BredaBerichten verspreid. Iedereen had zodoende de gelegenheid om een inspraakreactie in te dienen. Gedurende deze inspraaktermijn is een inloop- c.q. informatiebijeenkomst gehouden.

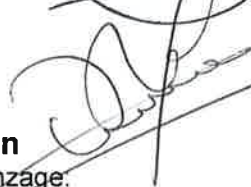
Het aangepaste ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 7 maart tot en met 17 april 2013 (wederom) voor iedereen ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd op de website van de gemeente Breda, in de Bredase Bode en de Staatscourant.

- *Communicatie vanaf nu*

Na behandeling door het college worden de indieners van zienswijzen schriftelijk geïnformeerd over de wijze waarop is omgegaan met hun zienswijzen. Zij worden er tevens op gewezen dat zij tijdens de raadscommissie Ruimte kunnen inspreken. Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan na 6 weken 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 Overakker-Blauwe Kei



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. - zienswijze 1 gegrond te verklaren;
- zienswijze 3 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- zienswijzen 2 en 4 ongegrond te verklaren;
2. tot de volgende wijzigingen in de toelichting:
 - paragraaf 4.4 is aangevuld met Natura 2000 in relatie tot het Ulvenhoutse Bos;
 - paragraaf 2.4 is gewijzigd, omdat er geen ontwikkelingen zijn;
 - hoofdstuk 5, juridische planbeschrijving, is aangepast naar aanleiding van wijzigingen in de regels.
3. tot de volgende wijzigingen in de planregels:
 - in artikel 1, lid 1.81, "brutovloeroppervlakte" vervangen door "bedrijfsvloeroppervlakte";
 - in artikel 4, lid 4.1, is een regel toegevoegd, luidende:
"c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan."
 - in artikel 6, lid 6.1, 'Gemengd-2' is in de regel onder d. gewijzigd: de zinsnede: "met een bedrijfsvloeroppervlakte van 500 m² per kantoor". is geschrapt.
 - in artikel 6, lid 6.1, 'Gemengd-2' zijn twee regels toegevoegd, luidende:
"g. ondergeschikte horeca;
h. ter plaatse van de aanduiding 'congrescentrum' tevens congres- en vergaderfaciliteiten."
 - in artikel 6, lid 6.2.1, is een regel toegevoegd, luidende:
"b. Het aantal woningen mag niet worden vermeerderd."
 - in artikel 8, lid 8.2.1, is een regel toegevoegd, luidende:
"c. Het aantal woningen mag niet worden vermeerderd."
 - in artikel 12 Sport is een regel toegevoegd, luidende:
"b. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens fysiotherapie, een arbodienst en diëtist."
 - in artikel 15, lid 15.2.1, is een regel toegevoegd, luidende:
"b. Het aantal woningen mag niet worden vermeerderd."
4. tot de volgende wijzigingen op de verbeelding:
 - ter plaatse van de Valkenierslaan 47 is de aanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd en de hoogteaanduiding gewijzigd;
 - ter plaatse van de Allerheiligenweg 83, is de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd naar 'Sport' met de aanduiding 'maatschappelijk';
 - ter plaatse van de Overakkerstraat 92-94 (Heja-villa) is de aanduiding 'congrescentrum' toegevoegd.
5. bestemmingsplan Overakker-Blauwe Kei met planidentificatienummer NL.IMRO.0758. BP2011028001-0401 en met inachtneming van het gestelde onder 2 t/m 4, vast te stellen;
6. voor het bestemmingsplan Overakker-Blauwe Kei geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 20 juni 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: Ruimte

Datum:

6-6-2013

☒ 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

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

bestemming locatie Albi / Alkmaarlijn weg

, griffier.