



Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Linie-Doornbos

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Linie-Doornbos (met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2012020001-0401) 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 Linie-Doornbos voorziet in een nieuwe bestemmingsplanregeling voor de wijken Linie en een deel van Doornbos. De vigerende bestemmingsplannen zijn 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.

De structuurvisie Doornbos en Linie is vastgesteld op 1 november 2012. Deze structuurvisie is de basis van het voorliggend bestemmingsplan, maar aangezien er momenteel geen concrete nieuwbouwprojecten bekend zijn, is het uitgangspunt voor het bestemmingsplan het beheer en de instandhouding van de bestaande situatie.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 maart tot en met 17 april 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingekomen (zie verder onder kop 'Argumenten'). Er is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan Linie-Doornbos 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. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld in lijn met de Structuurvisie Doornbos en Linie. Echter, aangezien er geen concrete ontwikkelplannen zijn, is met name de feitelijke en planologisch juridische situatie vastgelegd.
- III. Op grond van artikel 3.1 Wro is de gemeenteraad bevoegd het bestemmingsplan Linie-Doornbos vast te stellen.
- IV. Er zijn geen zienswijzen ingediend.
- V. Op 27 september 2012 is een voorbereidingsbesluit genomen door de raad voor de wijken Belcrum, Linie en Doornbos. Het doel van het voorbereidingsbesluit is het tegengaan van kamerverhuur in woningen. In het voorliggende bestemmingsplan is een regeling opgenomen met betrekking tot kamerverhuur. Kamerverhuur is verboden, met uitzondering de situatie waarin maximaal 2 kamers aan maximaal 2 personen wordt verhuurd door de eigenaar die zelf in het pand woont.
- VI. Wonen Breburg heeft in januari 2013 een initiatiefplan ingediend. Het betreft sloop (72 appartementen) en nieuwbouw van 3 complexen aan de Kleine Doornbos, Grote Doornbos en het Bijltje in de wijk Doornbos. De nieuwbouw voorziet in 32 kamers voor psychiatrische geriatrie en 120 aanleunappartementen. Het verzoek is nog in behandeling in het kader van de zogenaamde intakeprocedure. Indien het college besluit medewerking te verlenen aan dit plan, zal een aparte planologische procedure worden opgestart. In het voorliggende bestemmingsplan is daarom geen rekening gehouden met dit bouwplan.



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

- 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.

Afwegingen

De ambtshalve wijzigingen geven geen aanleiding te besluiten het bestemmingsplan niet vast te stellen. Wel geven de 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. 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, Bewoners belangen Commissie Liniekwartier, Doornbos Bewoners Belangenvereniging en OBN wijkraad 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 zijn twee inloop- c.q. informatiebijeenkomsten 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 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 Linie-Doornbos



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 wijzigingen in de toelichting:
 - In paragraaf 2.5 is de laatste stand van zaken opgenomen met betrekking tot de ontwikkelingen
 - De toelichting is in paragraaf 4.4 aangevuld met Natura 2000 in relatie tot het Ulvenhoutse Bos.
2. tot de volgende wijzigingen in de planregels:
 - in artikel 1, lid 1.81, "brutovloeroppervlakte" vervangen door "bedrijfsvloeroppervlak";
 - in artikel 3, lid 3.2.1, een regel toevoegen, onder vernummering van d t/m i naar e t/m j, luidende: "d. Het aantal (bedrijfs)woningen mag niet worden vermeerderd."
 - in artikel 3, lid 3.2.1, een regel toevoegen, luidende: "k. In afwijking van en in aanvulling op onderdelen c en j, zijn ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' de bouwregels, vermeld in artikel 13 lid 13.2.2, 13.2.3, 13.2.4, 13.3, 13.4 en 13.5 van toepassing."
 - in artikel 3, lid 3.4, een regel toevoegen, luidende: "c. artikel 18, onder b, onderdeel 3, voor het gebruik van bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit met dien verstande dat:
 1. maximaal 60 m² van het bijgebouw voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit mag worden gebruikt;
 2. het gebruik niet tot zodanige verkeersaantrekkende mag leiden dat een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse ontstaat;
 3. de activiteit qua aard, omvang en uitstraling dient te passen in een woonomgeving;
 4. de activiteit niet vergunningplichtig ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mag zijn."
 - in artikel 4, lid 4.2.1, regels toevoegen, luidende:
 - d. Het aantal bedrijfswoningen mag niet worden vermeerderd.
 - e. Het bestaand aantal bouwpercelen mag niet worden vermeerderd.
 - f. Per bouwperceel is maximaal één hoofdgebouw toegestaan."
 - in artikel 4, lid 4.4, regels toevoegen, luidende: "b. artikel 18, onder b, onderdeel 2, voor het gebruik en/of (ver)bouwen van een bijgebouw bij een bestaande bedrijfswoning als afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg, met dien verstande dat:
 1. maximaal 60 m² van het bijgebouw voor mantelzorg mag worden aangewend;
 2. de zorgvraag afgeleid dient te kunnen worden uit een indicatie in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning en beperkt dient te blijven tot het verlenen van zorg aan familieleden;
 3. de afhankelijke woonruimte niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
 4. er geen strijd ontstaat met milieuregelgeving op het gebied van geluid en geur en geen belemmering ontstaan in het kader van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende bedrijven;
 5. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte moet worden beëindigd.
 - c. artikel 18, onder b, onderdeel 3, voor het gebruik van bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit met dien verstande dat:
 1. maximaal 60 m² van het bijgebouw voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit mag worden gebruikt;
 2. het gebruik niet tot zodanige verkeersaantrekkende mag leiden dat een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse ontstaat;
 3. de activiteit qua aard, omvang en uitstraling dient te passen in een woonomgeving;



4. de activiteit niet vergunningplichtig ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mag zijn.
 - in artikel 5, lid 5.2.1, een regel toevoegen, onder vernummering van d t/m f naar e t/m g, luidende: "d. Het aantal woningen mag niet worden vermeerderd."
 - in artikel 6, een lid toevoegen, luidende:
"6.3 Afwijken van de gebruiksregels
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1, onder a, voor een inrichting, bedrijf of bedrijfsactiviteit die naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de in deze regels direct toegelaten activiteiten met dien verstande dat dit niet geldt voor de vestiging van:
 - a. zelfstandige detailhandel;
 - b. zelfstandige kantoren;
 - c. horecabedrijven;
 - d. bedrijven welke vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
 - e. risicovolle inrichtingen als bedoeld in artikel 2, lid 1, van het Bevi."
 - in artikel 8, lid 8.2.1, een regel toevoegen, onder vernummering van d en e naar e en f, luidende: "d. Het aantal woningen mag niet worden vermeerderd."
 - in artikel 13, lid 13.2.1, een regel toevoegen, onder vernummering van b t/m h naar c t/m i, luidende:
"b. Het aantal woningen mag niet worden vermeerderd."
3. tot de volgende wijzigingen op de verbeelding:
 - het bestemmingsvlak en bouwvlak ter plaatse van de Abdijstraat 26 is gewijzigd; het bestemmingsplan en bouwvlak zijn verschoven naar het oosten;
 - het bestemmingsvlak aan de Hooilaan 1 is gewijzigd; een deel van de groenbestemming is gewijzigd naar een kantoorbestemming;
4. bestemmingsplan Linie-Doornbos met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2012020001-0401 en met inachtneming van het gestelde onder 2 t/m 4, vast te stellen;
5. voor het bestemmingsplan Linie-Doornbos geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

30 MEI 2013

, voorzitter.

, griffier.