



Onderwerp

Het opnieuw vaststellen van het bestemmingsplan 'Bavel, Pastoor Doensstraat-Kloosterstraat' naar aanleiding van de uitspraak van de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op de verzoeken om het treffen van een voorlopige voorziening.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Bavel, Pastoor Doensstraat-Kloosterstraat' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2013057003-0402 vast stellen, een en ander overeenkomstig het concept-raadsbesluit.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het onder 1. genoemde plan.
3. Een verzoek in te dienen bij de provincie om in te stemmen met het onverwijld bekendmaken van het vastgestelde bestemmingsplan.
4. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State onverwijld op de hoogte te stellen van het vastgestelde bestemmingsplan 'Bavel, Pastoor Doensstraat-Kloosterstraat' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2013057003-0402 en verzoeken dit plan in de lopende procedure mee te nemen, overeenkomstig hetgeen opgenomen in artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht.

Inleiding

Bij besluit van 19 december 2013 heeft de raad het bestemmingsplan 'Bavel, Pastoor Doensstraat-Kloosterstraat' (NL.IMRO.0758.BP2013057003-0401) vastgesteld, volledigheidshalve is een afschrift van dit besluit met nummer 41538 bijgevoegd. Dit bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van de locatie Pastoor Doensstraat 4 en Kloosterstraat 11-19. Naast het mogelijk maken van zelfstandige appartementen voor senioren en zorgwoningen wordt op de begane grond een multifunctionele ruimte gerealiseerd.

Op de begane grond is uitbreiding van 'centrumfuncties', zoals detailhandel (verplaatsing en uitbreiding van de Albert Heijn), dienstverlening, kantoorruimtes en cultuur en ontspanning, mogelijk gemaakt in lijn met het op 30 mei jl vastgestelde bestemmingsplan 'Bavel'. Deze uitbreiding bestaat uit maximaal 1.902 m² aan detailhandel, waarvan 1.642 m² wordt benut voor één supermarkt en de overige 260 m² voor overige detailhandel.

Het uitgangspunt bij planvorming en bij de onderzoeken die aan het bestemmingsplan ten grondslag zijn gelegd, is steeds geweest dat er óf maximaal 33 zorgappartementen zouden worden gerealiseerd of een combinatie van zorgappartementen en gestapelde woningen. In het raadsvoorstel is een maximum opgenomen van 8 gestapelde woningen en 22 zorgappartementen.

Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

Tegen het besluit van 19 december 2013 is door omwonenden beroep ingesteld en is tevens een verzoek om voorlopige voorziening ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Omwonenden vrezen onder meer (een toename van) geluidsoverlast door de mogelijk gemaakte supermarkt en het parkeerterrein.

Bij uitspraak van 13 mei 2014 heeft de ABRvS bij wijze van voorlopige voorziening de werking van het raadsbesluit geschorst, een afschrift van deze uitspraak is als bijlage opgenomen. Deze schorsing betekent dat op basis van het nieuwe bestemmingsplan geen vergunningen kunnen worden verleend en niet mag worden gebouwd. De ABRvS heeft nog geen uitspraak in de hoofdzaak gedaan. Een uitspraak op een verzoek om voorlopige voorziening is (slechts) gebaseerd op een voorlopig oordeel van de ABRvS. Een volledig inhoudelijk oordeel vindt pas plaats bij de behandeling van de hoofdzaak. Deze behandeling heeft nog niet plaatsgevonden.



De voorlopige beoordeling heeft evenwel aanleiding gegeven om de delen van het bestemmingsplan die in de voorlopige voorziening aan de orde zijn gekomen na te zien, alsmede om het gehele plan kritisch na te lopen. De ABRvS oordeelt namelijk dat maatwerkvoorschrift(en) ter beperking van geluidsuitstraling niet planologisch zijn gewaarborgd. "Gelet hierop is niet buiten twijfel dat het bestreden besluit in zoverre in de bodemprocedure in stand zal blijven."

De bevindingen die zijn gedaan geven aanleiding om het bestemmingsplan onder meer op het gebied van geluid nader te onderbouwen (aanpassing toelichting) en om extra geluidwerende maatregelen in de planregels te verankeren. Ook is er reden om de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen, het maximale aantal vierkante meters dat mag worden gebruikt voor supermarkt en (overige) detailhandel wordt op de plankaart vastgelegd, overschrijding van dat maximum is niet toegestaan.

In het onderhavige bestemmingsplan 'Bavel, Pastoor Doensstraat-Kloosterstraat' (NL.IMRO.0758.BP2013057003-0402) zijn de aanpassingen doorgevoerd waarmee zoveel mogelijk tegemoet wordt gekomen aan het voorlopige oordeel van de ABRvS.

Beoogd effect van het besluit

Door middel van het onderhavige bestemmingsplan 'Bavel Pastoor Doensstraat – Kloosterstraat' (NL.IMRO.0758.BP2013057003-0402) wordt het bestemmingsplan waartegen thans nog een beroepsprocedure loopt op onderdelen aangevuld. Nadat het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld kan de beoordeling van het plan in de lopende beroepsprocedure bij de ABRvS worden meegenomen. Op deze manier wordt voorkomen dat omwonenden zich tweemaal tot de rechter moeten wenden voor – inhoudelijk – hetzelfde plan.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal dit besluit worden gepubliceerd op de gemeentelijke website Breda.nl, de landelijke websites ruimtelijkeplannen.nl en overheid.nl, in de Bredase Bode en de Staatscourant. Tevens zal de bekendmaking worden toegezonden aan de ABRvS en de omwonenden die beroep hebben ingediend.

Argumenten

Voor wat betreft de onderbouwing van de wenselijkheid van de herontwikkeling wordt verwezen naar het raadsvoorstel en raadsbesluit van 19 december 2013.

Gevolgen uitspraak

De ABRvS heeft een voorlopige beoordeling gegeven van het bestemmingsplan 'Bavel Pastoor Doensstraat – Kloosterstraat' (NL.IMRO.0758.BP2013057003-0401) dat de raad heeft vastgesteld op 19 december 2013. In de uitspraak is met name ingegaan op het akoestisch onderzoek industrielawaai dat bij het bestemmingsplan was gevoegd en de maatregelen om geluidsoverlast te voorkomen. Het belangrijkste aspect daarbij was, dat de ABRvS er niet van overtuigd was dat de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit voldoende waren gewaarborgd in het bestemmingsplan. Daarbij is opgemerkt dat de geluidsbelasting vanwege het parkeerterrein bij de supermarkt (dat ook gebruikt zal worden door de bewoners van de nieuwe appartementen) weliswaar is onderzocht, maar dat dit onvoldoende is. De geluidsbelasting wordt onder meer veroorzaakt door het dichtslaan van autoportieren en het gebruik van de parkeerplaats door bezoekers van de supermarkt in de avondperiode. Hoewel in de regels van het bestemmingsplan expliciet is opgenomen dat het gebruik van de gronden als supermarkt enkel is toegestaan als wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit achtte de ABRvS dit niet voldoende, de geluidsbeperkende maatregelen (maatwerkvoorschriften) zijn hiermee niet planologisch gewaarborgd.

De uitspraak geeft aanleiding tot enkele aanpassingen en verduidelijkingen in het akoestisch onderzoek industrielawaai dat als basis heeft gediend voor het bestemmingsplan. Uit het oogpunt van zorgvuldige besluitvorming is het gehele bestemmingsplan nagelopen om een goede afstemming in uitgangspunten te verzekeren, zoals het aantal woningen, de te hanteren oppervlakten en de verkeersgegevens.



Voorgestelde wijzigingen

Hieronder wordt aangegeven welke wijzigingen worden voorgesteld en om welke reden:

1. Kleinere oppervlaktes detailhandel

Aanpassen verbeelding: aanduiding expeditieruimte

De verbeelding van het plan dat op 19 december 2013 is vastgesteld bevatte een bouwvlak met een oppervlakte van 2.030 m². De onderzoeken die aan het bestemmingsplan ten grondslag hebben gelegen gingen echter uit van een totale oppervlakten aan BVO voor detailhandel van 1.902 m².

Gebleken is dat de bij de supermarkt behorende expeditieruimte ten onrechte als winkelruimte op de verbeelding was aangegeven. Hierdoor kwam de oppervlakte zoals blijkt uit de verbeelding niet overeen met het aantal m² die zijn opgenomen in de onderzoeken.

In het voorliggende plan wordt de expeditieruimte op de verbeelding uitgezonderd van gebruik als winkelruimte. Hierdoor wordt gegarandeerd dat er niet meer dan 1.902 m² aan detailhandel op het perceel gerealiseerd kan worden (supermarkt 1.642 m² en dagwinkel 260 m²).

Aanpassen regels: artikel 3.1 sub c

Artikel 3.1 is zodanig aangepast dat ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats' de gronden enkel mogen worden gebruikt voor expeditie, te weten ten behoeve van het laden en lossen van goederen. Bij berekening van de oppervlakte die voor de functie detailhandel wordt gebruikt (BVO) wordt deze ruimte derhalve niet meegerekend.

2. Eén supermarkt toegestaan

Aanpassen regels: artikel 3.1

In de eerdere versie van het bestemmingsplan was opgenomen dat in het plangebied twee supermarkten gerealiseerd mochten worden. Dat is onjuist. In de regels is nu opgenomen dat er ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' maximaal 1 supermarkt is toegestaan.

3. Aantallen (zorg) appartementen

Aanpassen regels: artikel 3.1 sub j

Het uitgangspunt bij planvorming en bij de onderzoeken die aan het bestemmingsplan ten grondslag zijn gelegd is dat er óf maximaal 33 zorgappartementen worden gerealiseerd of maximaal 22 zorgappartementen en 8 gestapelde woningen.

De regels gaven hierover onvoldoende duidelijkheid. Om die reden is dit in de regels verduidelijkt.

4. Geluid en goede ruimtelijke ordening

Nieuw akoestisch onderzoek

Zoals hierboven uiteengezet is naar aanleiding van de uitspraak op het verzoek om voorlopige voorziening een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd. In dit akoestisch onderzoek zijn verschillende maatregelen onderzocht die het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kunnen verbeteren.

Voor de goede orde wordt hierbij opgemerkt dat de gemeente niet alleen is gehouden er voor te zorgen dat de wettelijke geluidsnormen niet worden overschreden, maar de gemeente heeft een ruimer afwegingkader. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan maakt de gemeente de afweging of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. De wettelijke geluidsnormen zijn maar één facet van de afweging. De afweging kan ook met zich meebrengen dat er strengere eisen worden gesteld dan de wettelijke geluidsnormen, zoals hieronder zal worden toegelicht. Bij het bepalen welke geluidsreducerende maatregelen moeten worden getroffen kunnen bijvoorbeeld ook stedenbouwkundige en economische argumenten een rol spelen.



Het is zaak dat de toelichting bij van het bestemmingsplan inzichtelijk maakt welke beslissingen op het gebied van een 'goede ruimtelijke ordening' door de gemeente zijn gemaakt en welke motivering aan deze keuze ten grondslag ligt.

Toelichting

De aangepaste toelichting bevat een uiteenzetting van de keuze in geluidsreducerende maatregelen en een onderbouwing van deze keuze. De passages zoals ze zijn opgenomen in de toelichting zijn hieronder cursief weergegeven.

a. Hoofdstuk 4.1 en 4.2

Dit deel van de toelichting bevat een planbeschrijving. Het aantal woningen en m2 detailhandel is hier verduidelijkt. Ook handelt dit hoofdstuk over het parkeren en de openbare ruimte. Hier is een passage toegevoegd die betrekking heeft op het gebruik en de geluiduitstraling van het parkeerterrein.

'Op basis van de totale hoeveelheid motorvoertuigbewegingen per dag is onderscheid gemaakt in het aantal bewegingen per dag. Tussen 7 en 19 uur ligt dit op circa 115 per uur, tussen 19 en 23 uur op circa 38 per uur. Dat betekent dat het in de avonduren circa 3x zo rustig is qua motorvoertuigbewegingen, en derhalve ook op het gebied van de parkeerdruk. Er van uitgaande dat de 60 parkeerplaatsen op het achterterrein volledig bezet worden gedurende de dagperiode (7 tot 19 uur), mag verondersteld worden dat er gedurende de avonduren niet meer dan circa 20 parkeerplaatsen worden gebruikt. Ten behoeve van het beperken van het geluidsniveau in de avonduren is het nodig om de 14 parkeerplaatsen die tegen de gevel van de supermarkt zijn gelegen (direct onder de appartementen) tijdens de avonduren niet te gebruiken. Dit zal door middel van verkeersborden, welke aangeven dat tijdens bepaalde tijden deze plaatsen niet mogen worden gebruikt, aangegeven worden. Aangezien verwacht mag worden dat tijdens de avonduren nog circa 40 parkeerplaatsen onbenut zijn, levert dit geen probleem op voor de totale parkeerdruk in het gebied.

Om de geluiduitstraling van het parkeerterrein voor (toekomstige) bewoners zoveel mogelijk te beperken en daarmee het woon- en leefklimaat op dit punt te optimaliseren zijn in het kader van het akoestisch onderzoek een aantal maatregelen voorgesteld voor het gebruik en de inrichting van het parkeerterrein. Het betreft de volgende maatregelen:

- *De verharding van de buitenruimte, waaronder het parkeerterrein, wordt uitgevoerd door middel van asfalt of een andere verharding zonder voegen;*
- *Voor de 14 parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het parkeerterrein, grenzend aan de nieuwbouw, geldt dat uitsluitend tussen 07.00 en 19.00 uur geparkeerd mag worden;*
- *Het parkeerterrein is tussen 23.00 en 07.00 uur uitsluitend toegankelijk door middel van een slagboom.*

Voor een nadere omschrijving, locatie en juridisch-planologische verankering van deze en overige maatregelen wordt verwezen naar paragraaf 5.7.2.'

b. Hoofdstukken 5.7.2, 5.7.3 en 6.3

Hoofdstuk 5.7.2 bevat een samenvatting van de geluidsreducerende maatregelen die in het nieuwe akoestisch onderzoek zijn beoordeeld en een motivering van de keuzes die zijn gemaakt.

In hoofdstuk 3 van het akoestisch onderzoek zijn de uitgangspunten van het akoestisch onderzoek industrielawaai opgenomen waaronder de representatieve bedrijfssituatie en de verharding van de buitenruimte, waaronder het parkeerterrein (asfalt of andere verharding zonder voegen). Het gebruik van verharding zonder voegen voor de buitenruimte is tevens verankerd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Door de gemeente en ontwikkelaar zijn reeds afspraken gemaakt over de realisatie van een erfafscheiding met een hoogte van 2 meter. Deze afspraken zijn privaatrechtelijk vastgelegd. Omdat de afscheiding niet noodzakelijk is voor het realiseren van een acceptabel akoestisch klimaat, is deze wel mogelijk, maar niet als verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. Ten behoeve van het realiseren van een zo optimaal woon- en leefklimaat is in het kader van het akoestisch onderzoek in eerste instantie een brede range aan mogelijke maatregelen en de effecten daarvan op de omgeving doorgerekend. De uiteindelijke maatregelen zijn tot stand gekomen na afweging van ruimtelijke-, stedenbouwkundige- en milieubelangen. De uiteindelijk gekozen maatregelen zijn waar mogelijk in het bestemmingsplan planologisch verankerd. Het betreft de volgende maatregelen:



1. *Toepassen van stille wieltjes bij de winkelwagens;
De verankering van het toepassen van stille wieltjes bij de winkelwagens is geregeld door het gebruik van een voorwaardelijke verplichting in dit bestemmingsplan. Hierin is opgenomen dat een gebruik van de gronden als supermarkt niet eerder is toegestaan dan nadat toepassing is gegeven aan het gebruik van winkelwagens met stille wieltjes een akoestisch bronvermogen van maximaal 72 dB(A).*
2. *Toepassen van stille koelcondensors op het dak van de supermarkt;
Het toepassen van stille koelcondensors is niet noodzakelijk om te voldoen aan grenswaarden ten aanzien van geluid. Desondanks worden stille koelcondensors toegepast om nog verder onder deze grenswaarden te komen en een zo optimaal mogelijk woon- en leefklimaat te realiseren. Door het toepassen van extra stille koelcondensors wordt een maximale geluidreductie van 12 dB(A) in de nachtperiode bereikt.

De verankering van het toepassen van stille koelcondensors op het dak van de supermarkt is geregeld door middel van een voorwaardelijke verplichting in dit bestemmingsplan. Hierin is opgenomen dat een gebruik van gronden als supermarkt niet eerder is toegestaan dan nadat toepassing is gegeven aan het gebruik van stille koelcondensor op het dak van de supermarkt met een akoestisch bronvermogen van maximaal 68 dB(A).*
3. *Veertien parkeerplaatsen nabij de supermarkt worden alleen gebruikt in de dagperiode (07.00 uur tot en met 19.00 uur). In de avond- en nachtperiode worden hier geen auto's geparkeerd;
De verankering van het laten vervallen van veertien parkeerplaatsen nabij de supermarkt in de avond- en nachtperiode is gewaarborgd door het gebruik van een voorwaardelijke verplichting in dit bestemmingsplan. Op de verbeelding is ter plaatse van deze gronden een specifieke aanduiding opgenomen en in de regels is opgenomen dat een gebruik van gronden als supermarkt niet eerder is toegestaan dan nadat een parkeerverbod tussen 19.00 uur en 07.00 uur is vastgelegd voor de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – parkeerverbod avond- en nachtperiode'. Tevens zal een verkeersbord worden geplaatst waaruit blijkt dat er voor veertien parkeerplaatsen nabij de supermarkt een parkeerverbod geldt gedurende de avond- en nachtperiode. Als gevolg van deze maatregel wordt ter plaatse van de nieuwe appartementen aan de noordzijde (zijde parkeerplaats) de grootste geluidsreductie behaald. De maximale geluidsniveaus dalen hier met maximaal 7 dB(A) in de avondperiode.

Het parkeerverbod kan worden gehandhaafd op diverse wijzen; in eerste plaats is de betreffende supermarktketen verplicht 'goed housekeeping' te bedrijven. Parkeren op de juiste plaats en zorgen voor een schoon en geordende parkeerplaats zijn hierin duidelijke elementen. Aangezien het openbare ruimte is, kan het in geval van klachten leiden tot een uitgebreider handhavingsregime, waarin de gemeente Breda structureel controles uitvoert op foutief parkeren.*
4. *De parkeerplaats van de supermarkt is buiten de openingstijden van de supermarkt, dus in de nachtperiode (23.00 uur tot en met 07.00 uur), afgesloten door middel van een slagboom;
Alleen bewoners hebben gedurende de nachtperiode toegang tot de parkeerplaats.*

Rekenresultaten naar aanleiding van bovenstaande maatregelen

Met inachtneming van bovenstaande maatregelen is geborgd dat de ontwikkeling aan zowel de eisen uit de Wet milieubeheer alsmede een goed woon- en leefklimaat. Voor de volledigheid staan hieronder de berekende toetsniveaus weergegeven.

Langtijdgemiddelde geluidsbelastingen

Uit dit onderzoek blijkt dat bij twee bestaande woningen en drie nieuwbouwappartementen de grenswaarden van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit worden overschreden, maar de richtwaarden van 55 dB(A) uit de Handreiking industrielawaai vergunningverlening worden niet overschreden ten gevolge van de supermarkt. Middels maatwerk is de situatie inpasbaar.



Maximale geluidsbelasting

In de dagperiode worden maximale geluiddruk niveaus berekend van 73 dB(A) ter plaatse van nieuwbouwappartementen. Ter plaatse van bestaande woningen worden niveaus van ten hoogste 65 dB(A) berekend. Voor de bestaande woningen is op basis hiervan de situatie zonder maatwerk inpasbaar.

Voor nieuwbouwappartementen kan in de dagperiode tot ten hoogste 75 dB(A) worden vergund, op basis van de voorwaarden uit de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening. Aangezien organisatorische, stedenbouwkundige en andere maatregelen uitgebreid verkend zijn en niet leiden tot lagere niveaus, is een maatwerkvoorschrift voor deze woningen haalbaar. Het feit dat deze appartementen tegelijkertijd worden gerealiseerd met de supermarkt is hierin een aanvullend argument; (potentiële) bewoners weten immers dat hun woning deel uitmaakt van een stedelijke ontwikkeling met supermarkt/parkeerplaatsvoorziening en bijbehorende verkeersaantrekkende.

In de avondperiode worden de 14 parkeerplaatsen nabij de 'nieuwbouwappartementen noord' uitgesloten van gebruik. Met deze maatregel kan ter plaatse van de bestaande woningen alsmede de nieuwbouwwoningen voldaan worden aan de norm van 65 dB(A). Indien alsnog blijkt dat er in de praktijk hogere niveaus worden gevonden dan deze waarde, kunnen aanvullend parkeerplaatsen worden uitgesloten van gebruik. De parkeervoorziening is afdoende ruim bemeten in deze periode om hierin flexibel te kunnen zijn. Met inachtneming van deze maatregel is de ontwikkeling planologisch geborgd. In de nachtperiode is geen sprake van bedrijvigheid die toetsingsplichtig is in het kader van de Wet milieubeheer. Wél moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden. In het kader hiervan zijn twee maatregelen van toepassing:

- 1. Enkel toegang via slagboom met toegangspas*
- 2. Eerder genoemde 14 parkeerplaatsen ook in deze periode niet te gebruiken.*

Met inachtneming van deze maatregelen kunnen maximaal geluiddruk niveaus worden gevonden van 65 dB(A) ter plaatse van de nieuwbouwappartementen en bestaande woningen.

Het parkeergedrag in deze periode wordt veroorzaakt door enkele bewoners van de directe omgeving en is hiermee niet anders dan een parkeervoorziening die direct voor de deur van een reguliere woning aanwezig is. In de praktijk leidt dit soort parkeergedrag niet tot een vergrote belasting van het woon- en leefklimaat. Met het in kaart brengen van de situatie, en het daadwerkelijk doorvoeren van maatregelen is de situatie planologisch ingepast. Op basis hiervan is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Geluidsbelastingen ten gevolge van indirecte hinder

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bij 18 bestaande woningen de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) uit de Schrikkelcirculaire wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de indirecte hinder bedraagt 56 dB(A). Het verlagen van de geluidsbelastingen ten gevolge van de indirecte hinder is niet mogelijk; de weg kent een 30 km/h regime en is voorzien van bestrating die vanuit stedenbouwkundig oogpunt als waardevol wordt gezien.

Deze geluidsbelasting is weliswaar hoger dan 50 dB(A) (zogenaamde voorkeursgrenswaarde uit de Schrikkelcirculaire), maar wel lager dan de maximale geluidsbelasting van 65 dB(A) (zogenaamde Hoogste toelaatbare geluidsbelasting uit de Schrikkelcirculaire). Wanneer het niet mogelijk is om de geluidsbelastingen terug te brengen naar de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) zijn op basis van de Schrikkelcirculaire geluidsbelastingen tot 65 dB(A) acceptabel zonder dat het woon- en leefklimaat wordt aangetast. Met een waarde van 56 dB(A) wordt hier ruim aan voldaan.'

Deze maatregelen worden in hoofdstuk 5.7.3 concluderend samengevat en in hoofdstuk 6.3 opnieuw genoemd. Deze twee hoofdstukken worden dienovereenkomstig aangepast.

Regels

Artikel 3.3. bevat een verplichting tot het toepassen van stille wieltjes voor de winkelwagens, stille koelcondensoren en een verbod op het gebruik van veertien specifiek aangeduide parkeerplaatsen in de avondperiode.



Verbeelding

Op de verbeelding wordt een specifieke aanduiding opgenomen voor die parkeerplaatsen die tijdens de avondperiode niet mogen worden gebruikt.

Afwegingen

Met de aanpassing van toelichting, regels en verbeelding worden de geluidsreducerende maatregelen die uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gewenst zijn in het bestemmingsplan vastgelegd.

Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wet ruimtelijke ordening (wro), opnieuw aan de provincie voorgelegd, omdat (ambtshalve) wijzigingen zijn aangebracht.

De provincie heeft er reeds mee ingestemd dat het vastgestelde bestemmingsplan zo spoedig mogelijk bekend wordt gemaakt, aangezien de wijzigingen geen provinciale belangen raken. Vervolgens wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken tegen de wijzigingen beroep instellen bij de ABRvS. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

De ABRvS zal in het kader van de lopende beroepsprocedure tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Bavel, Pastoor Doensstraat-Kloosterstraat' (NL.IMRO.0758.BP2013057003-0401) op de hoogte worden gesteld van het nieuwe vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'Bavel, Pastoor Doensstraat-Kloosterstraat' (NL.IMRO.0758.BP2013057003-0402). Daarbij zal tevens worden verzocht het nieuwe besluit in de lopende beroepsprocedure mee te nemen overeenkomstig artikel 6:19 Awb.

De behandeling van het beroep bij de ABRvS was gepland op 22 september 2014; op ons verzoek heeft de ABRvS de behandeling van het beroep uitgesteld. Een nieuwe datum is nog niet bekend.

De appellanten in de lopende procedure bij de ABRvS zullen in een afzonderlijke brief door de ABRvS worden geïnformeerd, zodat zij op de hoogte zijn van hun juridische positie. In het kader van een behoorlijk bestuur zal de gemeente appellanten voorafgaand daaraan ook persoonlijk informeren.

Door het plan direct mee te nemen in de lopende beroepsprocedure, wordt tijdverlies voor initiatiefnemer en gemeente beperkt. Bovendien worden appellanten in de hangende beroepsprocedure niet geconfronteerd met een volledig nieuw besluit waartegen zij opnieuw beroep moeten instellen en dus ook opnieuw griffierechten moeten betalen. Als de ABRvS het nieuwe plan meeneemt in de hangende procedure krijgen appellanten ter zitting de gelegenheid te reageren op het nieuwe plan. Indien de ABRvS akkoord gaat met een nieuw verzoek om uitstel van de zitting krijgen appellanten tevens de mogelijkheid zich schriftelijk te uit te laten over het nieuwe plan.

Op grond van rechtspraak van de ABRvS heeft een plan dat naar aanleiding van een uitspraak is aangevuld/aangepast niet opnieuw ter inzage te worden gelegd voor zienswijzen, indien en voor zover het plan kan worden aangemerkt als 'hetzelfde plan'.

Financieel

Met de initiatiefnemer is bij gelegenheid van de eerdere vaststelling een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld. Deze overeenkomst blijft ook voor het nieuwe bestemmingsplan van toepassing.

Communicatie

Communicatie tot nu toe
N.v.t.



Communicatie vanaf nu

Het vastgestelde bestemmingsplan 'Bavel, Pastoor Doensstraat-Kloosterstraat' (NL.IMRO.0758.BP2013057003-0402) wordt gepubliceerd op de website van de gemeente Breda, in de Bredase Bode, op Overheid.nl en in de Staatcourant. Appellanten in de lopende beroepsprocedure worden door middel van een persoonlijke brief geïnformeerd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ontvangt melding van het nieuwe besluit.

Het besluit en plan worden gedurende 6 weken ter inzage gelegd en tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden tegen deze wijziging beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Breda,


, burgemeester.


, secretaris.

Bijlagen

Ligt ter inzage:

- Besluit van 19 december 2013 tot het vaststellen van het bestemmingsplan 'Bavel, Pastoor Doensstraat-Kloosterstraat' met planidentificatienummer NL.IMRO.0785.BP2013057003-0401;
- het bestemmingsplan 'Bavel, Pastoor Doensstraat-Kloosterstraat' met planidentificatienummer NL.IMRO.0785.BP2013057003-0402
- Uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 13 mei 2014, 201401588/2/R3.



De raad van de gemeente Breda;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;

gelet op Afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. De toelichting van het bestemmingsplan 'Bavel, Pastoor Doensstraat-Kloosterstraat' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2013057003-0401 als volgt te wijzigen:
 - a. Hoofdstuk 4.1: verduidelijken aantal woningen en m2 detailhandel;
 - b. Hoofdstuk 4.2: passage toegevoegd over het gebruik en de geluiduitstraling van het parkeerterrein;
 - c. Hoofdstuk 5.7.2: aangevuld met een samenvatting van de geluidsreducerende maatregelen die in het nieuwe akoestisch onderzoek zijn beoordeeld en een motivering van de keuzes die zijn gemaakt;
 - d. Hoofdstuk 5.7.3 aangevuld met het concluderend samenvatten van de maatregelen;
 - e. Hoofdstuk 6.3 aangevuld met de in de regels opgenomen maatwerkvoorschriften en de op de verbeelding opgenomen aanduidingen;
 - f. Het nieuwe akoestisch onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd;

2. De regels van het bestemmingsplan 'Bavel, Pastoor Doensstraat-Kloosterstraat' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2013057003-0401 als volgt te wijzigen:

- a. Artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving als opgenomen in het bestemmingsplan 'Bavel, Pastoor Doensstraat-Kloosterstraat' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2013057003-0401:

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels;
- b. cultuur en ontspanning;
- c. detailhandel, met dien verstande dat maximaal 2 supermarkten zijn toegestaan;
- d. dienstverlening;
- e. horeca behorende tot de categorie 1;
- f. kantoren met in totaal een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 500 m²;
- g. maatschappelijke voorzieningen;
- h. ondergeschikte horeca;

met dien verstande dat de onder a tot en met h genoemde functies uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan, met uitzondering van een niet voor het publiek toegankelijke ruimte ten behoeve van een supermarkt met een totale oppervlakte van maximaal 120 m², welke op de verdieping is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';

- i. wonen op de verdiepingen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarbij het aantal woningen niet mag worden vermeerderd;
- j. in afwijking van het bepaalde onder i zijn ter plaatse van de aanduiding 'wonen' op de verdiepingen maximaal 11 gestapelde woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, en maximaal 33 zorgwoningen toegestaan;

met daarbij behorend(e):

- k. groen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. parkeren;
- n. verkeer;
- o. water.



Wordt gewijzigd naar

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels;
- b. cultuur en ontspanning;
- c. detailhandel, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' maximaal 1 supermarkt is toegestaan met een maximum bruto vloeroppervlakte van 1.642 m²;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor expeditieruimte, te weten uitsluitend bestemd voor het laden en lossen van goederen;
- e. dienstverlening;
- f. horeca behorende tot de categorie 1;
- g. kantoren met in totaal een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 500 m²;
- h. maatschappelijke voorzieningen;
- i. ondergeschikte horeca;

met dien verstande dat de onder a tot en met i genoemde functies uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan;

- j. wonen op de verdiepingen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarbij het aantal woningen niet mag worden vermeerderd;
- k. in afwijking van het bepaalde onder j is ter plaatse van de aanduiding 'wonen' op de verdiepingen het volgende toegestaan:
 1. maximaal 8 gestapelde woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, en maximaal 22 zorgwoningen of
 2. maximaal 33 zorgwoningen;

met daarbij behorend(e):

- l. groen;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. parkeren;
- o. verkeer;
- p. water.

- b. Artikel 3.3 Specifieke gebruiksregels als opgenomen in het bestemmingsplan 'Bavel, Pastoor Doensstraat-Kloosterstraat' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2013057003-0401:

- a. Het is verboden een woning te gebruiken voor kamerverhuur.
- b. Onder kamerverhuur wordt niet verstaan, het verhuren van maximaal 2 kamers zonder eigen voorzieningen, zoals een badkamer en keuken, aan maximaal 2 personen, door een eigenaar die in dezelfde woning woont.
- c. Het gebruik van de gronden als supermarkt is niet eerder toegestaan dan nadat wordt voldaan aan de bepalingen zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit.

Wordt aangepast naar

- a. Het is verboden een woning te gebruiken voor kamerverhuur.
- b. Onder kamerverhuur wordt niet verstaan, het verhuren van maximaal 2 kamers zonder eigen voorzieningen, zoals een badkamer en keuken, aan maximaal 2 personen, door een eigenaar die in dezelfde woning woont.
- c. Het gebruik van de gronden als supermarkt is enkel toegestaan indien;
 1. gebruik wordt gemaakt van winkelwagens met stille wieltjes met een akoestisch bronvermogen van maximaal 72 dB(A);
 2. gebruik wordt gemaakt van stille koelcondensor op het dak van de supermarkt met een akoestisch bronvermogen van maximaal 68 dB(A);
 3. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – parkeerverbod avond- en nachtperiode' uitsluitend tussen 07.00 uur en 19.00 gebruikt worden ten behoeve van het parkeren, in de periode tussen 19.00 uur en 07.00 uur geldt ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – parkeerverbod avond- en nachtperiode' een parkeerverbod.



3. De verbeelding van het bestemmingsplan 'Bavel, Pastoor Doensstraat-Kloosterstraat' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2013057003-0401 als volgt te wijzigen:
 - a. de aanduiding 'laad- en losplaats' is opgenomen;
 - b. de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – parkeerverbod avond- en nachtperiode' is opgenomen.
4. bestemmingsplan 'Bavel, Pastoor Doensstraat-Kloosterstraat' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2013057003-0402 vast te stellen en met inachtneming van het gestelde onder 1 t/m 3.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Bavel, Pastoor Doensstraat-Kloosterstraat' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2013057003-0402.
6. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State onverwijld op de hoogte te stellen van het vastgestelde bestemmingsplan 'Bavel, Pastoor Doensstraat-Kloosterstraat' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2013057003-0402 en verzoeken dit plan in de lopende procedure mee te nemen overeenkomstig hetgeen opgenomen in artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 16 oktober 2014

, voorzitter

, griffier