



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Herziening diverse locaties in Breda - 2021'

Aantal bijlagen: 'Nota van wijzigen
bestemmingsplan 'Herziening diverse locaties in
Breda - 2021'
Raadpleegbare link bestemmingsplan

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. Het bestemmingsplan 'Herziening diverse locaties in Breda - 2021', NL.IMRO.0758.BP2020101008-VG01, gewijzigd vast te stellen, conform de bijlage 'Nota van wijzigen bestemmingsplan 'Herziening diverse locaties in Breda - 2021'.
2. Voor het onder 1. genoemde bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

14 APR. 2022

, voorzitter

, griffier



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Herziening diverse locaties in Breda - 2021'

Aantal bijlagen: 3

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Herziening diverse locaties in Breda - 2021', NL.IMRO.0758.BP2020101008-VG01, gewijzigd vast te stellen, conform de bijlage 'Nota van wijzigen bestemmingsplan 'Herziening diverse locaties in Breda - 2021'.
2. Voor het onder 2. genoemde bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Portefeuillehouder:
Weth. Van het Hof

Samenvatting

Gedurende het jaar worden kleine omissies geconstateerd in geldende bestemmingsplannen. Het gaat met name om het onbedoeld wegbestemmen van legaal tot stand gekomen situaties. Het bestemmingsplan 'Herziening diverse locaties in Breda - 2021' is erop gericht om de geldende bestemmingsplannen aan te vullen met een correctie. Het plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 27 oktober 2021 tot en met 8 december 2021. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan.

Aan uw raad wordt bij deze het vast te stellen bestemmingsplan 'Herziening diverse locaties in Breda - 2021' voorgelegd met het verzoek hiermee in te stemmen.

Beoogd effect van het besluit

Diverse bestemmingsplannen worden aangevuld met een correctie. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Uitvoering van het besluit

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

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

Motivering

Gedurende het jaar worden kleine gebreken geconstateerd in geldende bestemmingsplannen. Het gaat met name om het onbedoeld wegbestemmen van legaal tot stand gekomen situaties. Herstel van de bestemmingsplannen is wenselijk omdat de geconstateerde gebreken kunnen leiden tot het niet (meer) rechtstreeks kunnen inpassen van een wenselijk initiatief. Dit is aan de orde als planologische mogelijkheden onbedoeld zijn wegbestemd wat er toe kan leiden dat een aanvrager extra kosten moet maken om een wenselijk initiatief middels een afwijkinsprocedure mogelijk te maken, terwijl de ontwikkeling bij vaststelling van het bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk had moeten zijn. Daarnaast kunnen de geconstateerde gebreken leiden tot verzoeken om planschade of het niet kunnen voorkomen van onwenselijke ruimtelijke ontwikkelingen.

Reden voor reparatie per locatie

De planlocaties liggen verspreid in de gemeente Breda. Het betreft de volgende locaties:



1. Belcrumhaven

In het bestemmingsplan 'Belcrum' is een aanduiding opgenomen voor de ligplaats van woonschepen. Later heeft het college met het Aanwijzingsbesluit openbaar water gemeente Breda de ligplaats voor woonschepen verruimd. Deze verruiming wordt nu planologisch vertaald. Het is namelijk onwenselijk om voor ieder (vervangend) woonschip dat wel past binnen de aanduiding in het Aanwijzingsbesluit maar niet binnen de aanduiding 'woonschepenligplaats' uit het bestemmingsplan een aparte afwijking van het bestemmingsplan te verlenen. Het maximum aantal woonschepen (10) blijft overigens onveranderd.

2. Elshoutweg / Verloren hoek

De percelen zijn gelegen in de nabijheid van het natuurproject Groene Schakel. De percelen maken hier geen deel van uit en zijn agrarisch in gebruik. Per abuis zijn de percelen wel opgenomen in de bestemming Natuur. De bestemming van deze percelen moet worden aangepast naar een agrarische bestemming.

3. Emerparklaan 5

De kennelijke verschrijving in de maatvoeringseisen ter plaatse van de Emerparklaan aanpassen van een bouwhoogte van maximaal 60 meter en een bebouwingspercentage van 12% naar een bouwhoogte van maximaal 12 meter en een bebouwingspercentage van 60%, overeenkomstig de maatvoering van de omliggende bedrijfspanden.

4. Hoeveneind 3

Het anderszins verzekeren van de voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade door het opnemen van een maximale maatvoering ter plaatse van de nieuwbouw op het perceel aan het Hoeveneind 3.

5. Overaseweg 158

In de regels is bepaald dat alle bouwwerken uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen worden gebouwd. De aanduiding 'bouwvlak' ontbreekt op de verbeelding, daardoor kunnen we geen bouwwerken worden opgericht. Deze omissie wordt met onderhavig plan hersteld.

6. Overveldsestraat 10

Ter plaatse is al jaren, legaal, een minicamping aanwezig. Deze camping is in het geldende bestemming niet opgenomen waardoor de camping is weg bestemd en de activiteiten onder het overgangsrecht zijn gebracht. Dit is niet juist en moet worden aangepast.

7. Tuinzigtlaan 1

Binnen de huidige bestemming Maatschappelijk is het gebruik van het pand als woning niet toegestaan, terwijl dit pand al geruime tijd legaal gebruikt wordt voor reguliere bewoning.

8. Verblijfsgebied Hazeldonk

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013' is op de verbeelding de aanduiding 'verblijfsgebied' opgenomen maar in de regels is hiervoor geen bepaling opgenomen. Daardoor hebben de verblijfsfuncties onbedoeld geen positieve bestemming gekregen en zijn zij onder het overgangsrecht gebracht. Met onderhavig plan worden de regels uit het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid' overgenomen waardoor het verblijfsgebied weer een positieve bestemming heeft.

9. Bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Prinsenboschlaan'

Het anderszins verzekeren van de voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade door een beperking te stellen aan het oprichten van geluidbeperkende voorzieningen.

10. Bolbergseweg 12, twee (nieuwe) woningen

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Nieuw Ginneken, Bolbergseweg 12' zijn, onder meer, twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt aan de Bolbergseweg 12. Deze woningen mochten beide een inhoud hebben van 1.000 m³. De ontwikkeling van deze woningen hield verband met grondverwerving en aanleg van nieuwe natuur langs de Gilzewouwerbeek. In het opvolgende en nu geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' is deze aangepaste maatvoering niet overgenomen waardoor de inhoud van de woningen nu teruggebracht is naar 750 m³. Het beperken van de inhoud van de woningen is niet bedoeling geweest. Onderhavig plan corrigeert dit waardoor de twee woningen wederom een inhoud mogen hebben van 1.000 m³.



11. Baronielaan 65

Binnen de huidige bestemming is het gebruik van de eerste en tweede verdieping als kantoor niet toegestaan, terwijl dit pand al geruime tijd gebruikt wordt als kantoor. Het wegbestemmen van de kantoorfunctie is niet bedoeld en dient gerepareerd te worden.

12. Waterloostraat - Namenstraat

Ter plaatse van de Waterloostraat - Namenstraat is het voormalige schoolgebouw herbestemd voor woningbouw. In het geldende bestemmingsplan 'Hoge Vucht, Waterloostraat - Namenstraat' ontbreekt op de verbeelding echter de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Door het ontbreken van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het niet mogelijk om per bouwvlak (maximaal) 14 woningen te realiseren. Dit gebrek wordt met onderhavig plan gerepareerd.

Beleidskader

Het onderhavige bestemmingsplan vult de vigerende bestemmingsplannen aan met een correctie. Per locatie blijft het vigerende bestemmingsplan van toepassing, met inachtneming van deze correctie. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Iedere correctie komt voort uit een situatie die legaal tot stand is gekomen en ten onrechte niet planologisch is doorvertaald. Bij geen van de locaties is het wegbestemmen van de legale situatie aan de orde. Daarnaast ziet het onderhavige bestemmingsplan op een reparatie van een omissie tussen verbeelding en regels. Er is dan ook geen sprake van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die getoetst moeten worden aan het vigerende beleidskader.

Participatie

De reparaties zien op situaties die al jaren feitelijke en legaal aanwezig zijn. Voor omwonenden en andere belanghebbenden verandert er in de praktijk dan ook niets als gevolg van onderhavig bestemmingsplan. Daarnaast zijn diverse omissies zijn aan het licht gekomen door signalen van eigenaren van de gronden zelf. De betrokken partijen zijn geïnformeerd over de op handen zijnde reparaties. Een intensievere vorm van participatie is niet aan de orde.

Ambtshalve aanpassing

De volgende ambtshalve aanpassingen ten opzichte van het ontwerp worden gemaakt:

- Ter plaatse van de locatie 4 (Hoeveneind 3) wordt op de verbeelding de ligging van de maatvoeringsaanduidingen voor de maximale bouw- en goothoogte van 10 respectievelijk 6,5 is beperkt tot enkel de ligging van het bouwvlak.
- Ter plaatse van locatie 5 (Overaseweg 158) is het technisch niet mogelijk om ten behoeve van de reparatie enkel een aanduiding op te nemen. Ook de enkelbestemming Bedrijf moet worden opgenomen. Deze bestemming is in de regels toegevoegd, met dien verstande dat de inhoudelijke regels aangaande deze bestemming uit het wijzigingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, wijzigingsplan Overaseweg 158' onverkort van toepassing blijven.

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekendgemaakt en gedurende 6 weken kunnen belanghebbenden rechtstreeks beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het plan treedt onherroepelijk in werking na afloop van de beroepstermijn van 6 weken wanneer er geen beroep is ingesteld.

Indien er beroepschriften worden ingediend treedt het bestemmingsplan wel in werking maar is het plan nog niet onherroepelijk. Indien er naast het beroep ook verzocht wordt om een voorlopige voorziening treedt het bestemmingsplan niet in werking totdat het verzoek om een voorlopige voorziening wordt afgewezen. Pas nadat uitspraak is gedaan op de beroepen treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking.



Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het college bereidt de besluitvorming van de raad voor. De basis hiervoor ligt in artikel 160, lid 1, onder b, Gemeentewet. Zie in het verlengde hiervan artikel 1.2.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Bekendmaking

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt na de vaststelling. De kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de Staatscourant en via overheid.nl.

Financieel

De kosten voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente Breda. Hierdoor wordt het bestemmingsplan uitvoerbaar geacht.

Enkele omissies hebben geleid of kunnen leiden tot verzoeken om tegemoetkoming in planschade. Als gevolg van onderhavig bestemmingsplan is de tegemoetkoming in planschade anders dan in geld gecompenseerd, dan wel is het planschaderisico afgewend.

Risicomanagement

Enkele omissies hebben geleid of kunnen leiden tot verzoeken om tegemoetkoming in planschade. Als gevolg van onderhavig bestemmingsplan is de tegemoetkoming in planschade anders dan in geld gecompenseerd want de omissie in het bestemmingsplan die een waardevermindering van de gronden veroorzaakt is gerepareerd.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Meegezonden bijlagen

- Raadsbesluit
- Raadpleegbare link
- 'Nota van wijzigen bestemmingsplan 'Herziening diverse locaties in Breda - 2021'

Te tekenen document(en)

- Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris

NOTA VAN WIJZIGEN 'HERZIENING DIVERSE LOCATIES IN BREDA – 2021'

Het vast te stellen bestemmingsplan 'Herziening diverse locaties in Breda - 2021', NL.IMRO.0758.BP2020101008-VG01 is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening diverse locaties in Breda - 2021', NL.IMRO.0758.BP2020101008-ON02 op de volgende onderdelen gewijzigd:

Toelichting:

Hoofdstuk 6, paragraaf 6.2 is aangevuld met de verduidelijk waarom bij locatie 4 (Hoeveneind 3) en locatie 5 (Overaseweg 158) niet enkel volstaan kon worden met een aanduiding. Vanwege technisch (on)mogelijkheden bij het repareren van de onderliggende plannen moest bij deze locaties ook een of meerdere van de onderliggende bestemmingen worden overgenomen.

Regels

Ter plaatse van locatie 5 (Overaseweg 158) is het technisch niet mogelijk om ten behoeve van de reparatie enkel een aanduiding op te nemen. Ook de enkelbestemming Bedrijf moet worden opgenomen. Deze bestemming is in de regels toegevoegd en luidt als volgt:

Artikel 2 Bedrijf

Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' is artikel 3 (bestemming 'Bedrijf') van het wijzigingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, wijzigingsplan Overaseweg 158', als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0758.BW2016227002-0401, vastgesteld op 6 februari 2018 en onherroepelijk geworden op 28 maart 2018 van toepassing.

Verbeelding:

Ter plaatse van de locatie 4 (Hoeveneind 3) is de ligging van de maatvoeringsaanduidingen voor de maximale bouw- en goothoogte van 10 respectievelijk 6,5 beperkt tot enkel de ligging van het bouwvlak.