

Planregels

Als planregels zijn van toepassing de planregels behorende bij het bestemmingsplan Drie Hoefijzers Zuid zoals deze zijn vastgesteld door de gemeenteraad op 20 maart 2008, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 28 oktober 2008 onder nummer 1405058 en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 juni 2010 nummer 200808739/1/R2 met dien verstande dat:

- in artikel 1 onder 27 horecabedrijf na het woord 'vermaakfunctie' toe te voegen 'en discotheken';
- in artikel 2 Wijze van meten als 5 de volgende tekst wordt toegevoegd: '5. brutovloeroppervlak (bvo): de totale bebouwde oppervlakte van de voor de functie benodigde ruimte exclusief de gebouwde parkeervoorzieningen en buitenruimten';
- in artikel 3 Woongebied in lid 3.1. onder f de tekst 'parkeervoorzieningen, waaronder gebouwde voorzieningen' wordt gewijzigd in 'verkeersvoorzieningen, waaronder gebouwde parkeervoorzieningen';
- in artikel 5 Gemengde doeleinden in lid 5.1. onder a punt 7 'horeca' als volgt aan te vullen: 'uitsluitend ter plaatse van de bestemming Gemengde doeleinden - 3' en als nieuw nummer 10 wordt toegevoegd 'verkeersvoorzieningen, waaronder gebouwde parkeervoorzieningen' ;
- in artikel 5 Gemengde doeleinden in lid 5.1. de onder d genoemde ondergeschikte functie 'parkeervoorzieningen' te verwijderen en de functies genoemd onder e t/m g te vernummeren in respectievelijk d t/m f;
- in artikel 5.2.2 onder a na de tekst '.....bouwvlak worden gebouwd' toevoegen: 'met uitzondering van gebouwde parkeervoorzieningen beneden peil';
- in artikel 6 Kantoren in lid 6.1 de tekst 'parkeervoorzieningen, waaronder begrepen gebouwde voorzieningen' wordt gewijzigd in 'verkeersvoorzieningen, waaronder gebouwde parkeervoorzieningen';

Verbeelding

Bijgevoegde verbeelding met het nummer 259189 vervangt de verbeelding met tekeningnummer 220061 behorende bij het bestemmingsplan Drie Hoefijzers Zuid.



Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Drie Hoefijzers Zuid, partiële herziening 2010.

Voorgesteld besluit

Het bestemmingsplan 'Drie Hoefijzers Zuid, partiële herziening 2010' vast te stellen en voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het vigerende bestemmingsplan Drie Hoefijzers Zuid is gebaseerd op een vastgesteld stedenbouwkundige plan. De gewijzigde marktomstandigheden en de daaruit voortvloeiende gevolgen voor de bouwplannen, hebben er toe geleid dat het vigerende bestemmingsplan niet langer op alle punten aansluit bij de gewenste ontwikkelingen. Hoewel de stedenbouwkundige opzet nergens wordt gewijzigd, zijn de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen nodeloos beperkend voor een optimale planontwikkeling. Het voorliggende bestemmingsplan heeft ten doel deze wijziging in de ligging van de bouwgrenzen juridisch te verankeren.

Verder zijn een aantal in het plan opgenomen regels onduidelijk en op verschillende manieren uitlegbaar. In deze herziening is verbetering hiervan meegenomen.

Beoogd effect van het besluit

Te komen tot een vastgesteld plan op basis waarvan de gewenste bouwplannen in het gebied kunnen worden gerealiseerd.

Uitvoering van het besluit

Nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld, zal dit gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd en is vervolgens geen besluitvorming meer nodig.

Argumenten

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 24 maart 2011 tot en met 4 mei 2011 voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen. Het plan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Afwegingen

Brouwhof

Uitgangspunt bij start van de ontwikkeling van de plannen voor het Brouwhof is voor de gemeente geweest, de borging van de kwaliteit van de leefomgeving door middel van een woningdifferentiatie, bestaande uit een mix van woningtypen (groot en klein).

Deze borging is deels vastgelegd in de raamovereenkomst die met AM gesloten is. Hierin is opgenomen een woningdifferentiatie voor Drie Hoefijzers als geheel. Voor het gedeelte van het Brouwhof is echter een flexibel woonprogramma opgenomen. Wanneer een afwijking van deze differentiatie wordt toegestaan, dienen hogere eisen te worden gesteld aan de kwaliteit van de omgeving en beheer van het complex.

Om deze reden wordt de beoogd eigenaar van het complex Brouwhof verzocht de wijze waarop de borging van de kwaliteit van de leefomgeving ingevuld wordt, schriftelijk aan de gemeente kenbaar te maken.



Juridisch

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan door belanghebbenden rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het plan verkrijgt rechtskracht (rechtstreekse bouwtitel) na de terinzagetermijn van 6 weken tenzij naast beroepschriften ook verzoeken om voorlopige voorziening worden ingediend. Indien dit het geval is verkrijgt het plan pas rechtskracht nadat op die verzoeken is beslist en deze worden afgewezen of indien het verzoek om voorlopige voorziening wordt toegewezen nadat op het ingediende beroepschrift is beslist.

Financieel

☐ Voorstel impliceert begrotingswijziging

Exploitatieplan.

De Wet ruimtelijke ordening stelt met het bepaalde in afdeling 6.4 vanwege kostenverhaal het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Drie Hoefijzers Zuid is een particuliere ontwikkeling waarvoor met de exploitant een exploitatieovereenkomst is gesloten. Via deze constructie is kostenverhaal verzekerd gesteld en is de vaststelling van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Communicatie

☒ Wel aanleiding voor communicatie

- *Communicatie tot nu toe*
Het ontwerp van het plan heeft ter inzage gelegen en hiervan is kennis gegeven via het Stadsblad, de Staatscourant en de internetsite van de gemeente.
- *Communicatie vanaf nu*
Van de vaststelling van het plan en de terinzagelegging hiervan zal kennis worden gegeven via het Stadsblad, de Staatscourant en de internetsite van de gemeente.
- *Interactieve aspecten van de communicatie*
- *Pers*

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.
, secretaris.



De raad van de gemeente Breda;

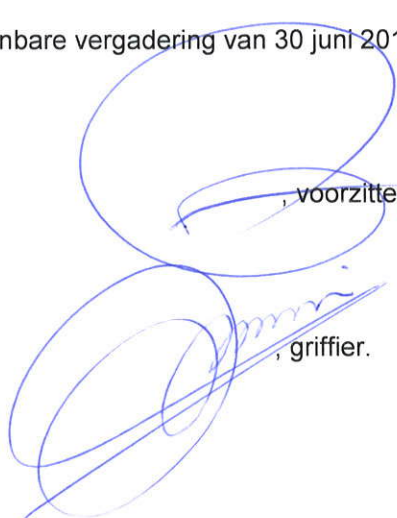
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan Drie Hoefijzers Zuid, partiële herziening 2010 vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 30 juni 2011



, voorzitter.

, griffier.