



Onderwerp

Het vaststellen van het bestemmingsplan Ulvenhout, Anneville laan naast 146.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan "Ulvenhout, Annevillelaan naast 146" vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen.

Inleiding

Op 19 augustus 2008 is vrijstelling ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) verleend voor het bouwen van een woning aan de Annevillelaan, naast nr. 146. Vervolgens is op 11 februari 2010 het bestemmingsplan "Ulvenhout" vastgesteld en dit plan is per 24 augustus 2011 onherroepelijk geworden.

Het betreffende perceel heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "Wonen" gekregen, echter is ook opgenomen dat woningvermeerdering niet is toegestaan. Per abuis is voor deze locatie geen uitzondering op deze regel opgenomen. In het kader van de gelopen vrijstellingsprocedure van artikel 19, lid 2 WRO was nog geen bouwvergunning of omgevingsvergunning aangevraagd of verleend en deze woning is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Hierdoor is de eerder verleende vrijstelling komen te vervallen.

De met een vrijstelling vergunde woning kan derhalve alleen nog gerealiseerd worden nadat hiervoor een procedure voor een postzegelbestemmingsplan is doorlopen. Om deze reden is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld.

De realisatie van de woning past in de Nota van Uitgangspunten, Ulvenhout, waarin staat aangegeven dat uitgangspunt is het woningbod in Ulvenhout in balans te brengen. Splitsing van grote, particuliere, percelen is één van de mogelijkheden om ruimte voor nieuwbouwwoningen te vinden.

Het plangebied ligt aan de Annevillelaan in het zuidoosten van Ulvenhout. Het plangebied maakt onderdeel uit van het perceel Annevillelaan 146.

Het perceel Annevillelaan 146 heeft een oppervlakte van 3.800 m². In vergelijking met de naastliggende percelen is dit een groot perceel. Een splitsing van het perceel past derhalve in het beeld van de omgeving. Het oppervlak van het nieuwe bouwperceel bedraagt circa 1.100 m², de breedte aan de Annevillelaan is circa 20 meter.

Op de locatie wordt een vrijstaande woning in een lint met vrijstaande woningen gebouwd met een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale nokhoogte van 8,5 meter. De rooilijn van de voorgevel wordt op grotere afstand van de weg geplaatst dan de rooilijn zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan, zodat het aanwezige groen (het bomenlint langs de weg) niet wordt aangetast. Op het terrein worden minimaal 2 parkeerplaatsen aangelegd.

Woningbouwprogrammering

Voor de voorgestane ontwikkeling is reeds een vrijstelling artikel 19 verleend en deze woning kan in het kader van de woningbouwprogrammering gerekend worden tot de zgn. harde capaciteit. De ontwikkeling kan om deze reden doorgang vinden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 maart tot en met 2 mei 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 2 zienswijzen ingediend.

Beoogd effect van het besluit

Het onderhavige besluit biedt een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot het bouwen van de vrijstaande woning aan de Annevillelaan.



Uitvoering van het besluit

Nadat het bestemmingsplan "Ulvenhout, Annevillelaan naast 146" is vastgesteld, verloopt het proces verder zoals aangegeven onder het kopje "juridisch".

Argumenten

1. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 22 maart tot en met 2 mei 2012 voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 2 zienswijzen ingediend en deze zijn ontvankelijk en worden bij de vaststelling van het plan in de beoordeling meegenomen.
2. Zienswijzen.
Tegen het plan zijn zienswijzen ingediend door:
Dhr. X. Beenhakkers, Annevillelaan 146.
Dhr. A.C. Mulders, Riekeschot 13

Beoordeling zienswijze

De zienswijzen zijn samengevat en van een beoordeling voorzien. Daarna is een conclusie getrokken. Indien niet alle onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

1. zienswijze dhr. X. Beenhakkers, Annevillelaan 146

Samenvatting

Bezwaarmaker is huurder van het pand Annevillelaan 146. De bouw van de gevraagde woning komt letterlijk in "zijn" tuin te staan. Hoewel ter plaatse sprake is van lintbebouwing, is de aard en ligging van het pand 146 niet geschikt voor een smal, diep perceel dat zal ontstaan bij splitsing van het perceel. Door de ligging van de woning is een splitsing van het perceel aan de andere zijde (tegenover het pand nummer 83) veel meer voorstelbaar. Het groene karakter van het perceel zou ook dan, net als in de nu voorgestane situatie, tenietgedaan worden maar heeft minder impact op het woongenot. Door realisatie van de woning zoals nu wordt voorgesteld wordt én het groene karakter en zijn woongenot ernstig aangetast.

Beoordeling

De eigenaar van het pand Annevillelaan 146, tevens aanvrager van het verzoek, heeft in het verleden aangegeven een extra woning te willen realiseren op een ander deel van het perceel, zoals ook reclamant nu aangeeft.

Vanuit ruimtelijk-planologische overwegingen is daar geen medewerking aan verleend. Vanaf Kraaijenberg tot aan de woning nummer 146 is er nu een open groene ruimte aanwezig die waardevol is om te behouden, mede omdat dit het overgangsgebied naar het buitengebied is.

Door de nu gekozen locatie wordt de woning geconcentreerd bij een reeds bestaand woningcluster. Het huidige perceel heeft een oppervlakte van circa 3.800 m² en het af te splitsen deel van het perceel zal circa 1.100 m² bedragen. De breedte bedraagt circa 20 meter aan de Annevillelaan. Voorts zal de woning naar achter geplaatst worden waardoor het aanwezig groen in de vorm van een bomenlint onaangetaast blijft. Tenslotte wordt de woning gebouwd op een deel waar geen waardevol groen aanwezig is en wordt voor de ontsluiting gebruik gemaakt van een bestaande, oude inrit.

De ligging van het perceel en de nieuwe omvang zijn passend in het totale beeld van de Annevillelaan.

Reclamant is geen eigenaar doch huurder van het perceel; het gehuurde perceel is circa 1.000 m² groot. De eigenaar/aanvrager, de heer Buise, heeft medegedeeld dat in het huurcontract met reclamant is aangegeven dat het perceel tussen de bestaande woning en nummer 152 niet bij het gehuurde hoort en dat hij dat te allen tijde in gebruik kan nemen. De bouwplannen zijn bovendien met de reclamant besproken.

Wij hebben vanuit ruimtelijk-planologisch oogpunt onze motivering gegeven, doch verder dient het geschil privaatrechtelijke tussen partijen opgelost te worden.



2. Zienswijze dhr. Mulder, Riekeschot

Samenvatting

2.a.

Reclamant verwijst naar de voorgeschiedenis van deze locatie. De eerder verleende vrijstelling artikel 19 WRO is verleend op 19 augustus 2008 en is nooit gevolgd door een bouwaanvraag. De procedure is dan ook nooit onherroepelijk geworden. De bouwmogelijkheid is dan ook willens en wetens niet meegenomen in het nieuwe plan Ulvenhout. Er is geen sprake van een omissie. Bovendien had de aanvrager, de heer Buise, in het kader van het bestemmingsplan een zienswijze kunnen indienen tegen het niet opnemen van de verleende vrijstelling.

Nu dit niet is geschied kan de nu in gang gezette afwijkingsprocedure niet gemotiveerd worden door te verwijzen naar de "omissie" in het bestemmingsplan.

Reclamant geeft ook aan dat de aanvrager noch destijds noch nu een concreet bouwplan voor ogen heeft en de afwijkingsprocedure alleen laat voeren vanwege financieel gewin.

Er is een overcapaciteit aan woningbouw in de gemeente Breda en de voorgestane ontwikkeling is dan ook niet wenselijk.

Beoordeling

2.a.

De vrijstelling op grond van artikel 19 WRO is verleend op 19 augustus 2008. Het klopt dat reclamant aangeeft dat, nu de verleende vrijstelling nog niet is gevolgd door een concrete bouwaanvraag, deze procedure niet onherroepelijk is geworden. Dat neemt echter niet weg dat aan een verleende vrijstelling rechten verbonden zijn en de aanvrager een beroep heeft gedaan op dit recht. Naar aanleiding hiervan is geconstateerd dat de mogelijkheid per abuis niet was meegenomen in het bestemmingsplan Ulvenhout. Het doet daarbij niet ter zake dat de aanvrager niet zelf in het kader van dit bestemmingsplan deze omissie onder de aandacht heeft gebracht.

De door ons geconstateerde omissie wordt middels het nu voorliggende bestemmingsplan hersteld, nadat wij uiteraard ook opnieuw de planologische aspecten beoordeeld hebben en het nog steeds aanvaardbaar vinden dat op deze locatie 1 vrijstaande woning gerealiseerd kan worden.

Samenvatting

2.b.

De eventuele woning moet aansluiten bij de bestaande bebouwing en een goothoogte van maximaal 2,80 en een bouwhoogte van maximaal 6 meter krijgen. Daarnaast moet de woning gesitueerd worden in de rooilijn van de naastgelegen woningen en niet naar achteren toe, dit ter voorkoming van aantasting privacy, uitzicht, geluid e.d..

Beoordeling

2.b.

De situering van de nieuwbouwwoning, op een afstand van circa 15 meter uit de voorgevelrooilijn, is zo gekozen om op deze wijze zo min mogelijk bomen te hoeven rooien. Het bebouwingsoppervlak is maximaal 10 x 10 meter en dit is redelijk klein in vergelijking met bestaande panden in de omgeving. Doordat de nieuwe woning 15 meter uit de voorgevelrooilijn komt te staan en daarmee werkelijk "los" staat van de omliggende panden, zijn er stedenbouwkundig gezien geen problemen. Bovendien is de buffer tussen de panden aan het Riekeschot en de nieuwe woning aan de Annevillelaan minimaal 60 meter, waardoor er, ook met een iets grotere nok- en goothoogte ten opzichte van de bestaande woningen, geen aantasting van het woon- en leefgenot zal ontstaan.

3. De gemeenteraad is bevoegd om te besluiten.

Volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente bevoegd om het bestemmingsplan " Ulvenhout, Annevillelaan naast 146" vast te stellen.

Afwegingen

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding het plan te wijzigen of niet vast te stellen.



Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen een beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financieel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is, (bijvoorbeeld via een overeenkomst).

De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is alleen mogelijk door aanpassing van het planologische regime. De initiatiefnemer is financieel drager van het project. De bouw vindt plaats op particulier terrein en er hoeven derhalve geen kosten gemaakt te worden ten behoeve van de aanpassing van de openbare ruimte. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het project en draagt geen financiële risico's voor de realisatie.

Op basis van het bovenstaande is voor het onderhavige bestemmingsplan geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan en is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.

Communicatie

Communicatie tot nu toe

Het ontwerpbestemmingsplan "Ulvenhout, Annevillelaan naast 146" heeft gedurende zes weken, van 22 maart tot en met 2 mei 2012, voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd op de website van de gemeente Breda, in de Bredase Bode en de Staatscourant. Daarnaast is een Bredabericht bij omwonenden bezorgd.

Communicatie vanaf nu

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, in de Bredase Bode en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester.



, secretaris.



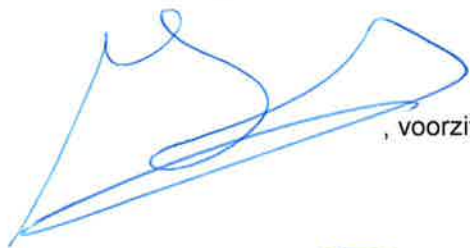
De raad van de gemeente Breda;

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. De zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan "Ulvenhout, Annevillelaan naast 146" vast te stellen zoals dat van 22 maart tot en met 2 mei 2012 ter visie heeft gelegen.
3. Geen exploitatieplan voor het onder 2 genoemde plan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 21 juni 2012



, voorzitter.



, griffier.

**Registrierenr: [39663]**

Advies van de commissie aan de gemeenteraad

Datum:

Zijn argumenten tijdens commissiebehandeling voldoende gewisseld?

☐ Ja, het voorstel kan op de verzamellijst

Advies commissie

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

Vragen / punten voor raadsdebat in te vullen door de voorzitter/griffier van de commissie

, griffier.