



Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Heilaarpark, Heilaarstraat naast nr 184'

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Heilaarpark, Heilaarstraat naast nr 184' (met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2012036002-0401) gewijzigd vast te stellen een en ander conform bijgevoegd vaststellingsbesluit.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1. genoemde plan vast te stellen.
3. Na vaststelling van het onder 1. genoemde plan een verzoek om vervroegde publicatie in te dienen bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Inleiding

Op 4 maart 2011 heeft Lambregts & Sweep Makelaardij B.V. namens de heer W.M. Beekers (hierna 'initiatiefnemer') een verzoek ingediend voor het bouwen van een vrijstaande woning naast de woning Heilaarstraat 184 in Breda. Het verzoek paste niet in de bepalingen van het toenmalig geldend bestemmingsplan 'Adriaan Klaassenstraat e.o.'. Hierin had het perceel de bestemming 'Woondoeleinden Bestaand Wb' waarin nieuwbouw van woningen niet is toegestaan. Ook het huidige vigerende bestemmingsplan 'Heilaarpark', vastgesteld op 10 november 2011, laat woningvermeerdering op de locatie naast Heilaarstraat 184 niet toe.

Om tegemoet te komen aan het verzoek van initiatiefnemer en om de bouw van een vrijstaande woning op het perceel naast Heilaarstraat 184 planologisch juridisch mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Heilaarpark, Heilaarstraat naast nr. 184' opgesteld. Het perceel heeft een breedte van ca. 25 meter en een totale oppervlakte van ongeveer 885 m². Momenteel is het plangebied in gebruik als tuin, behorende bij de vrijstaande woning aan de Heilaarstraat 184.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Heilaarpark, Heilaarstraat naast nr. 184' heeft van 14 maart tot en met 24 april 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingekomen. Deze zienswijze heeft er toe geleid dat het plan ten opzichte van het ontwerp is aangepast.

Beoogd effect van het besluit

Door middel van het bijgevoegde bestemmingsplan wordt de planologisch juridische basis gecreëerd voor de bouw van een vrijstaande woning op het perceel naast Heilaarstraat 184 te Breda.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling van het bestemmingsplan dient, in verband met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, 6 weken gewacht met de bekendmaking. Omdat deze wijzigingen niet van invloed zijn op provinciale belangen wordt na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek om vervroegde publicatie neergelegd bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. Na publicatie van het plan volgt een beroepstermijn van 6 weken waarbinnen het plan ter inzage wordt gelegd. Indien geen beroep tegen het plan wordt ingesteld is na deze termijn het bestemmingsplan onherroepelijk. Vanaf de datum van onherroepelijkheid kan ook een omgevingsvergunning worden verleend.

Argumenten

Met het toestaan van de bouw van een vrijstaande woning vindt woningvermeerdering plaats. Om het verzoek te kunnen toestaan, dient de bouw van een extra woning niet alleen te passen binnen het stedenbouwkundig kader, maar ook binnen het beleid omtrent de stedelijk (her)programmering.



Stedenbouwkundige context

De Heilaarstraat is een oud lint tussen Princenhage en Prinsenbeek. Met de tijd is door stedelijke ontwikkelingen langzaam steeds meer bebouwing aan dit lint ontstaan. De Heilaarstraat is inmiddels een zeer gemengd gebied. De karakteristiek van het lint wordt bepaald door bedrijfsbebouwing, woonbebouwing en een onregelmatige laanbeplanting. Er is destijds gekozen om de woonfunctie van de Heilaarstraat te versterken:

- voor de westkant van het lint, tegenover het plangebied, is in het vigerende bestemmingsplan 'Heilaar' bepaald dat de woonfunctie dient te worden versterkt door het toelaten van nieuwbouwwoningen met ondergeschikte bedrijfsfuncties. Hierdoor wordt het lint verdicht en wordt het zicht vanaf het lint op de bedrijfshallen van bedrijventerrein IABC verminderd;
- aan de oostkant heeft reeds aanzienlijke verdichting met woningbouw plaatsgevonden met de aanleg van woonbuurt Heilaar/Adriaan Klaassenstraat.

Stedelijke programmering

Inzichten in de demografische ontwikkelingen geven aan dat de gemeente minder snel zal groeien dan verwacht. In regionale afspraken is het maximale aantal te bouwen woningen per gemeente vastgelegd. Op basis hiervan is in Breda sprake van een overprogrammering aan woningen, om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen heeft vervolgens herprogrammering plaats gevonden. Het beleid omtrent de stedelijke (her)programmering is in eerste instantie vastgelegd in 'Stedelijke programmering 2020, Koers gezet'.

De 'Structuurvisie Breda 2030' (welke in september 2013 zal worden vastgesteld) geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2030 weer en biedt een afwegingskader voor de stedelijke programmering. Met de vaststelling van de 'Structuurvisie Breda 2030' komt de nota 'Stedelijke programmering 2020, Koers gezet' te vervallen.

Het beleid omtrent (her)programmering is integraal opgenomen in de 'Structuurvisie Breda 2030'. Uitgangspunt in de Structuurvisie voor wat betreft woningbouw is een betere aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande voorraad en de ontwikkelende woningvraag. Het afstemmen van het woningaanbod op de woonvraag is een opgave voor markt en overheid. De gemeente voert de regie op het programma en zal samen met andere partijen en bewoners richting geven aan de projecten waarop wordt ingezet. Zij heeft hierbij vooral een regisserende, stimulerende en faciliterende rol. Woningbouw kan worden toegelaten in gebieden waar sprake is van verbetering van de (ruimtelijke) kwaliteit van de locatie door de woningbouwontwikkeling.

Conclusie voor Heilaarstraat naast nr 184

Door de ingezette uitbreiding van de woonfunctie wordt de karakteristiek van dit deel van de Heilaarstraat bepaald door vrijstaande woningen op grote kavels. Een vrijstaande woning op het betreffende perceel van ca. 885 m² sluit aan bij de bestaande situatie en past in de gewenste karakteristiek. Daarnaast wordt deze woning in particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd, waardoor er optimaal ingespeeld wordt op het vraaggericht bouwen. Hiermee wordt de daadwerkelijke realisatiekans verhoogd. Besloten is om medewerking te verlenen aan het verzoek om woningvermeerdering middels het onderhavige bestemmingsplan 'Heilaarpark, Heilaarstraat naast nr. 184'.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is een concept van het plan voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta. Het Waterschap Brabantse Delta heeft een positief wateradvies afgegeven en Gedeputeerde Staten zag in het concept van het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Zienswijze

Gedurende de termijn van terinzagelegging is één zienswijze binnengekomen. De zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Naar aanleiding van deze zienswijze is initiatiefnemer in overleg gegaan met reclamant, hetgeen geresulteerd heeft in aanpassingen van het bestemmingsplan zoals in de beoordeling van de zienswijze is aangegeven.



De zienswijze is hieronder samengevat en van een beoordeling voorzien. Daarna is een conclusie getrokken. Mogelijk dat niet alle onderdelen van de zienswijze in de samenvatting zijn opgenomen, deze zijn echter wel in de totale beoordeling meegewogen.

P.L. Zijlmans, Heilaarstraat 192 te Breda

Samenvatting

Reclamant heeft geen bezwaar tegen de toevoeging van de woning maar vreest, gelet op de ligging van het bouwvlak, voor aantasting van het uitzicht en belemmering van daglicht. Reclamant verzoekt om het nemen van de volgende maatregelen:

1. Beperking van het bouwvlak aan de noordzijde, waarmee de afstand van de nieuwe woning tot de noordelijke perceelsgrens 10 meter wordt;
2. Het bouwvlak situeren tegen de zuidelijke perceelsgrens;
3. Maximale goothoogte van 3 meter aan de noordzijde van het perceel.

Beoordeling

1. In het ontwerpplan wordt in de regels voorgeschreven dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen minimaal 3 meter moet bedragen. Gelet op de bebouwingsstructuur van het gebied wordt deze minimale afstand passend geacht. Het perceel heeft een breedte van ruim 25 meter, het voorschrijven van een minimale afstand van 10 meter tussen hoofdgebouw en de noordelijke perceelsgrens is ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien ongewenst. Om toch deels tegemoet te komen aan deze zienswijze wordt de aanduiding 'bouwvlak' op een afstand van 5 meter uit de noordelijke perceelsgrens gelegd, daarnaast wordt in een strook van 3 meter een maximale bouwhoogte van 3,5 meter voorgeschreven. Op deze wijze mag het hoofdgebouw pas op een afstand van 8 meter vanaf de noordelijke perceelsgrens een maximale goot- en bouwhoogte van 7 en 11 meter hebben. In het gebied tussen de 5 en de 8 meter vanaf de noordelijke perceelsgrens mag de bouwhoogte maximaal 3,5 meter bedragen.
2. Het bouwvlak strekt zich reeds uit tot aan de zuidzijde van het perceel, met dien verstande dat in de regels is vastgelegd dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter moet bedragen.
3. In de regels is de volgende maatvoering opgenomen: een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter. Deze maatvoering wordt overwegend als standaard aangehouden in binnenstedelijk gebied en sluit grotendeels aan op de maatvoering van omliggende bebouwing. Een aanpassing van de maximale goothoogte naar 3 meter brengt niet automatisch een verlaging van de bouwhoogte met zich mee, bouw- en goothoogte zijn twee aparte aspecten. Onder beoordeling 1. zijn reeds de aanpassingen aangegeven die zijn doorgevoerd als gevolg van de ingediende zienswijze.

Conclusie

Op grond van het voorgaande achten wij de zienswijze deels gegrond betreffende de bouwhoogte en de afstand van het hoofdgebouw tot de noordelijke perceelsgrens en deels ongegrond voor zover het de afstand van het hoofdgebouw tot de zuidelijke perceelsgrens betreft. De zienswijze heeft er niet toe geleid te besluiten het plan niet vast te stellen.

Afwegingen

N.v.t.

Juridisch

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening (Wro) opnieuw aan Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant voorgelegd, omdat er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In verband met de wijzigingen krijgt Gedeputeerde Staten een termijn van 6 weken waarbinnen zij een reactieve aanwijzing kan geven, indien zij het niet eens is met de wijzigingen.



Nu de wijzigingen echter niet van invloed zijn op Provinciale belangen wordt na vaststelling tevens een verzoek om vervroegde publicatie neergelegd bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Na publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan 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, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

Financieel

De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is alleen mogelijk door aanpassing van het planologische regime. De initiatiefnemer is eigenaar van de gronden en financieel drager van het project. De rol van de gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het project en draagt geen verdere financiële risico's voor de realisatie. Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten zijn dus anderszins verzekerd en er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Communicatie

- *Communicatie tot nu toe*
Het ontwerp bestemmingsplan 'Heilaarpark, Heilaarstraat naast nr. 184' heeft gedurende zes weken voor een ieder te inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in de Bredase Bode en de Staatscourant en op de site van de gemeente Breda. Tevens is een BredaBericht verspreid.
- *Communicatie vanaf nu*
Na vaststelling van het bestemmingsplan zal aan de Provincie verzocht worden in te stemmen met vervroegde publicatie, vervolgens zal het besluit en het vastgestelde plan via de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd in de Bredase Bode en de Staatscourant en op de site van de gemeente Breda waarna gedurende een termijn van 6 weken voor belanghebbenden de mogelijkheid bestaat om beroep tegen het plan in te dienen bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.

Bijlagen

Ligt ter inzage:

Kopie zienswijze

Bestemmingsplan 'Heilaarpark, Heilaarstraat naast nr. 184'



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 het deels gegrond en deels ongegrond verklaren van de zienswijze van P.L. Zijlmans;
2. Tot aanvulling van paragraaf 1.1 van de toelichting naar aanleiding van de ingediende zienswijze;
3. Tot de volgende aanpassing in de regels naar aanleiding van de ingediende zienswijze:
Artikel 3.2.2 onder a.:

Als opgenomen in het ontwerpplan:

"De goot- en bouwhoogte mag maximaal respectievelijk 7 en 11 meter bedragen."

Wordt aangepast naar:

"De goot- en bouwhoogte mogen maximaal 7 en 11 meter bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' een andere hoogte is aangeduid."

4. Tot de volgende aanpassing op de verbeelding naar aanleiding van de ingediende zienswijze:
 - Verkleining van de aanduiding 'bouwvlak' waardoor aan de noordzijde van het plangebied ten minste 5 meter afstand tot de perceelsgrens moet worden aangehouden;
 - Het opnemen van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)', zodat in een strook met een breedte van 3 meter een maximale bouwhoogte geldt van 3,5 meter.
5. Het bestemmingsplan 'Heilaarpark, Heilaarstraat naast nr. 184', NL.IMRO.0758.BP2012036002-0401, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpplan, zoals dat van 14 maart tot en met 24 april 2013 ter visie heeft gelegen en met inachtneming van de onder 2. tot en met 4. genoemde wijzigingen.
6. Geen exploitatieplan voor het onder punt 5. genoemde plan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 7 november 2013

, voorzitter.

, griffier.