



Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark, Weerschijnvlinder 10'.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark, Weerschijnvlinder 10' (met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2013014003-0401) ongewijzigd vast te stellen een en ander overeenkomstig het bij dit voorstel behorend concepraadsbesluit.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1. genoemde plan vast te stellen.

Inleiding

In januari 2013 heeft de heer Vissers een principeverzoek ingediend voor de bouw van een vrijstaande woning op het nog onbebouwde perceel aan de Weerschijnvlinder 10 te Breda. Deze ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark' omdat hierin is opgenomen dat het aantal bestaande woningen niet mag worden vermeerderd. Op basis van het vigerende plan is het dan ook niet toegestaan een woning op te richten waar deze nog niet aanwezig is.

In maart 2013 heeft uw college middels een principebesluit aangegeven medewerking te willen verlenen aan dit initiatief omdat de voorgestelde woning past binnen de structuur van de wijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 september tot en met 6 november 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze heeft er niet toe geleid dat het plan ten opzichte van het ontwerp is aangepast.

Beoogd effect van het besluit

Door middel van het bijgevoegde bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark, Weerschijnvlinder 10' wordt de planologisch juridische basis gecreëerd voor de bouw van een vrijstaande woning op het perceel aan de Weerschijnvlinder 10.

Uitvoering van het besluit

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.

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'.

Als gevolg van deze herprogrammering heeft de gemeente een kritische, terughoudende opstelling bij initiatieven die woningen toevoegen aan de stad. In dit kader zijn in bestemmingsplannen, zoals het bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark' dat rechtskracht heeft per 29 september 2011, de bouwmogelijkheden waar de afgelopen tien jaar geen gebruik van is gemaakt, wegbestemd.



Op 26 september 2013 heeft de raad de 'Structuurvisie Breda 2030' vastgesteld. Deze structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2030 weer en biedt een afwegingskader voor de stedelijke programmering. Met de vaststelling van de 'Structuurvisie Breda 2030' is de nota 'Stedelijke programmering 2020, Koers gezet' komen 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

Ruimtelijk gezien past de woning in de structuur van de wijk Westerpark. Het perceel Weerschijnvlinder 10 is het laatste perceel in de straat dat nog niet bebouwd is. Bebouwing van het perceel draagt in zekere zin bij aan een logische afronding van de wijk.

Gelet op het voorgaande past het ingediende verzoek binnen het stedenbouwkundig kader en in het beleid omtrent de stedelijke (her)programmering, derhalve is besloten het bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark, Weerschijnvlinder 10' op te stellen.

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.

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.

F.N.A van West en F.L. van West-Veenhoven, Zilverplek 7 te Breda

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaar tegen het mogelijk maken van een woning met bedrijf en wil graag antwoord op de volgende vragen:

1. Waarom moet het gehele bestemmingsplan worden gewijzigd ten gunste van de bouw van één woning?
2. Waarom kan een perceel 15 jaar onbebouwd blijven?
3. Waarom is de mogelijke woningbouw op het perceel Weerschijnvlinder 10 niet meegenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark'?
4. Welke bestemming heeft het perceel Weerschijnvlinder 10 nu er geen woonbestemming ligt?
5. Welke wijzigingen zijn er in het bestemmingsplan nog meer gemaakt, anders dan het mogelijk maken van de bouw van een woning?
6. Betreft het hier de aanvraag voor de bouw van een woning waarvoor toestemming is gevraagd voor de uitoefening van een beroep of bedrijf? Zo ja, welk beroep of bedrijf?
7. Wordt hiermee enig momenteel geldende norm, zoals bouwhoogte, geluid, stank etc overschreden? Zo ja, welke?
8. Kan het volgende bevestigd worden:
 - a. Enige aanleiding voor het bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark, Weerschijnvlinder 10' is het mogelijk maken van de bouw van één woning;
 - b. Het ingediende verzoek betreft de bouw van een woning, overeenkomstig de reeds bestaande woningen rondom;
 - c. Binnen 3 meter van de erfgrans mag niet worden gebouwd;
 - d. Maximaal 50% van het grondoppervlakte mag worden gebouwd.



Beoordeling

1. Het onderhavige bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark, Weerschijnvlinder 10' ziet enkel op het perceel aan de Weerschijnvlinder 10 en omvat niet het gehele plangebied van het bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark'. Er is dus geen sprake van een wijziging van het gehele bestemmingsplan. Naast de bestemmingsplanprocedure had de bouw van een woning ook mogelijk gemaakt kunnen worden middels een omgevingsvergunning met afwijkingsbesluit maar voor deze laatste procedure is een voldoende concreet bouwplan vereist, hiervan is nog geen sprake.
2. Een bestemmingsplan bevat geen bouwplicht, middels een bestemmingsplan kan dan ook geen realisatie worden afgedwongen. Een bestemmingsplan heeft een looptijd van 10 jaar, waarna actualisatie dient plaats te vinden. Gedurende die 10 jaar kan de eigenaar van een perceel beschikken over de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt maar de eigenaar hoeft deze mogelijkheden niet (maximaal) te benutten. Bij actualisatie van de planologie wordt vervolgens gezien of de geldende bestemmingen en de planologische (on)mogelijkheden nog in overeenstemming zijn met het vigerende beleid en de feitelijke situatie. Gewijzigd beleid kan van invloed zijn hierop. Bij het opstellen van het geactualiseerde bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark' (periode 2009-2011) bleek dat er sprake was van een overprogrammering aan woningen tot 2020. Hierop is in 2010 beleid omtrent de stedelijke (her)programmering vastgesteld, welk beleid moet worden doorvertaald in bestemmingsplannen. Om sturing te krijgen en te behouden op het gebied van woningbouw is in bestemmingsplannen, zoals het bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark', opgenomen dat woningvermeerdering is uitgesloten. Het gevolg hiervan is dat bouwmogelijkheden waar de afgelopen tien jaar geen gebruik van is gemaakt zijn wegbestemd. Hoewel een bestemmingsplan dus geen bouwplicht bevat brengt het (te) lang onbenut laten van bouwmogelijkheden het risico met zich mee dat deze onbenutte bouwmogelijkheden worden wegbestemd als gevolg van gewijzigde omstandigheden.
3. Zie beoordeling onder 2.
4. Het perceel heeft in het bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark' de bestemming Wonen, met dien verstande dat het aantal woningen niet mag worden vermeerderd. Ook in dit nieuwe bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark, Weerschijnvlinder 10' heeft het perceel de bestemming Wonen, met dien verstande dat nu wel de mogelijkheid wordt geboden één woning te bouwen.
5. Buiten het toestaan van de bouw van een nieuwe woning wordt ter plaatse van het perceel Weerschijnvlinder geen verruiming mogelijk gemaakt, de regels voor de bestemming Wonen zijn hetzelfde als voor de omringende woningen in het bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark'.
6. Initiatiefnemer heeft enkel een verzoek ingediend voor de bouw van een vrijstaande woning. Binnen de bestemming Wonen is het (altijd) rechtstreeks mogelijk om in de woning een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit uit te oefenen. Voorwaarde is dat het in hoofdzaak gaat om een niet-publieksaantrekkende activiteit, welke op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. In een bijgebouw is een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit niet rechtstreeks mogelijk maar middels een zgn. binnenplanse afwijking. Deze mogelijkheid zit standaard in de bestemming Wonen en er zijn geen ruimtelijke en stedenbouwkundige aanleidingen die ertoe hebben geleid dat de voorschriften voor de nieuwe woning aan de Weerschijnvlinder 10 beperkter van aard moeten zijn dan de voorschriften die van toepassing zijn voor de omringende woningen.
7. Er is geen verzoek ingediend om een bedrijf te vestigen op het perceel aan de Weerschijnvlinder 10, noch wordt dit planologisch mogelijk gemaakt middels het bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark, Weerschijnvlinder 10'.
8.
 - a. De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark, Weerschijnvlinder 10' is het mogelijk maken van de bouw van één woning;
 - b. Het ingediende verzoek betreft de bouw van een woning, de gestelde bouwregels en gebruiksregels zijn dezelfde als die gelden voor de omringende woningen;
 - c. De afstand van de woning tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen moet minimaal 3 meter bedragen, de afstand tot de achterste perceelsgrens is niet voorgeschreven. Wel wordt bepaald dat de diepte van de woning maximaal 15 meter mag bedragen. Bijgebouwen mogen worden opgericht op een afstand van minimaal 1 meter van de zijdelingse bouwperceelgrenzen, voor de afstand tot de achterste perceelsgrens is niets opgenomen. Een en ander conform de geldende regels voor alle woningen binnen het plangebied 'Tuinzigt- Westerpark'. Er zijn geen ruimtelijke en stedenbouwkundige aanleidingen die ertoe leiden dat de maatvoeringsvoorschriften voor de nieuwe woning aan de Weerschijnvlinder 10 beperkter van aard moeten zijn dan de maatvoeringsvoorschriften die gelden voor de omringende woningen;



- d. Het bebouwingspercentage voor een vrijstaande woning mag maximaal 50% bedragen, met een maximum van 400 m², ook hiervoor geldt dat dit conform de geldende regels voor alle woningen binnen het plangebied 'Tuinzigt- Westerpark' is en dat er geen aanleiding is deze maatvoering te beperken voor de woning aan de Weerschijnvlinder 10.

Conclusie

Op grond van het voorgaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Afwegingen

N.v.t.

Juridisch

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan gepubliceerd waarna belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep kunnen 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 'Tuinzigt-Westerpark, Weerschijnvlinder 10' heeft gedurende zes weken voor een ieder ter 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 het besluit en het vastgestelde plan via de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd in de Bredase Bode, 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 "Tuinzigt-Westerpark, Weerschijnvlinder 10'



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 ongegrond verklaren van de zienswijze van F.N.A van West en F.L. van West-Veenhoven.
2. Het bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark, Weerschijnvlinder 10' (met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2013014003-0401) ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpplan, zoals dat van 26 september tot en met 6 november 2013 ter visie heeft gelegen.
3. Geen exploitatieplan voor het onder punt 2. genoemde plan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 30 januari 2014

, voorzitter.

, griffier.



NB: deze pagina wordt alleen met pen ingevuld (na de commissievergadering en voor de raadsvergadering)

Advies van de commissie aan de gemeenteraad

Commissie:

Datum:

☐ Voorstel agenderen voor raadsbehandeling

Zijn argumenten tijdens commissiebehandeling voldoende gewisseld?

☒ Ja, het voorstel kan op de verzamellijst

Advies commissie

VVD

PVDA

CDA

D66

GroenLinks

SP

Breda '97

Trots op Nederland

Leefbaar Breda

BOB

M. Ouw

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

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

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

[Handwritten signature], griffier.