



Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Effen.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Effen (met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2013063001-0401) ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig het bij dit voorstel behorend concept-raadsbesluit.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan Effen voorziet in een geactualiseerde bestemmingsplanregeling voor de huidige bebouwde kom van Effen. Tot op dit moment valt het dorp in drie 'oude' bestemmingsplannen vastgesteld tussen 1992 en 2000. Deze bestemmingsplannen zijn ouder dan de wettelijk voorgeschreven 10 jaar en uit dat oogpunt aan herziening toe.

Het ontwerpbestemmingsplan Effen heeft van 23 januari tot en met 5 maart 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan Effen biedt een nieuwe planologische regeling voor de huidige bebouwde kom van Effen.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling biedt het bestemmingsplan een actuele, overwegend conserverende, bestemmingsplanregeling voor de kom van Effen. Het proces verloopt verder zoals aangegeven onder de kop "Juridisch".

Argumenten

1. De huidige bestemmingsregeling is verouderd. Een nieuw, actueel bestemmingsplan is noodzakelijk in het kader van de actualiseringsplicht voor bestemmingsplannen op grond van de Wet ruimtelijke ordening.
2. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard, uitgaande van de bestaande situatie en de vigerende bestemmingsplannen.
3. Het bestemmingsplan is in lijn met het huidige gemeentelijke en provinciale beleid op het gebied van woningbouw (o.a. Verordening ruimte, Structuurvisie Breda 2030).
4. Gedurende de periode van terinzagelegging van 23 januari tot en met 5 maart 2014 is één zienswijze ingediend.

Zienswijze

De zienswijze is ingediend door de 'Stichting Wijkraad Buitengebied Breda Zuid-West', secretariaat Oude Rijsbergsebaan 33, 4838 EH te Breda.

De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en dus ontvankelijk.

De zienswijze is hieronder samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze is in zijn geheel beoordeeld.



Samenvatting

De wijkraad is het eens met het conserverende karakter van het actualiserende bestemmingsplan Effen, maar vraagt aandacht voor de volgende punten:

- a. Gevraagd wordt om het toevoegen van betaalbare sociale woningen in Effen mogelijk te maken.
- b. De wijkraad wil meer aandacht voor handhaving (beschikbaar stellen van meer tijd en middelen) en wijst met name op het belang van tijdig optreden. Handhaving komt volgens de wijkraad onder andere in het gedrang vanwege de terugtrekkende overheid, de reorganisatie van het ambtelijk apparaat, gebrek aan voldoende middelen en het fenomeen 'piepmeldingen'. De samenwerking met de gemeente Zundert levert niet het gewenste resultaat op, omdat deze gemeente eveneens kampt met problemen op dit terrein. Gevraagd wordt het onderwerp handhaving in het bestemmingsplan nader te omschrijven en daadwerkelijke garanties voor uitvoering en handhaving structureel op te nemen.

Beoordeling

Ad a. Woningbouw

Effen kenmerkt zich door een eenzijdige woningtypensamenstelling. Voor zowel ouderen als starters zijn weinig tot geen geschikte woningen aanwezig, aangezien de kern van Effen nagenoeg uitsluitend bestaat uit vrijstaande woningen in het duurdere prijssegment. Uit het rapport 'Onderzoek Bereikbaar wonen in Leefbaar Effen' (onderzoek naar woonwensen en leefbaarheid in Buitengebied Breda Zuid-West, Zet, juni 2009), blijkt dat er wensen zijn, ook vanuit het dorp, om in de toekomst het toevoegen van enkele woningen voor starters en senioren in Effen mogelijk te maken. Om een meer gemêleerde woningvoorraad en bevolkingssamenstelling te krijgen, kan gedacht worden aan bijstelling van de bestaande woningvoorraad door splitsing van bestaande woningen (inhoud verandert niet) en/of splitsing van percelen (bouw van extra woningen) en het toevoegen van geschikte woningen op nieuwe locaties in en rond Effen.

Het toevoegen van dergelijke woningbouwinitiatieven past ook binnen de kaders van de stedelijke programmering zoals vastgelegd in de Structuurvisie Breda 2030. Deze visie, vastgesteld op 26 september 2013, geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2030 weer en biedt een afwegingskader voor de stedelijke programmering. Op basis hiervan wordt onder andere ingezet op het ondersteunen van zelfbouwinitiatieven, het versterken van het karakter van de bestaande woonmilieus (gemêleerd) en het huisvesten van jonge huishoudens.

Vooral jongeren en starters willen in aanmerking komen voor een nieuwe woning als deze wordt gebouwd nabij Effen. Daarbij bestaat voorkeur voor goedkope huurwoningen tot €600,- en koopwoningen tot €200.000,-. Van belang is dat woningen betaalbaar zijn, een tuin of balkon hebben, zelf ingedeeld en ingericht kunnen worden, gelijkvloers zijn en zelf afgebouwd kunnen worden.

Er lijken mogelijkheden te zijn voor splitsing in de bestaande woningvoorraad (grote woningen en grote kavels). Een en ander is uiteraard afhankelijk van de opstelling hierin van de woningeigenaren. Op dit moment is één verzoek om perceelsplitsing bekend, te weten Effenseweg 49. Deze woning ligt net buiten de grenzen van het onderhavige bestemmingsplan. Door de eigenaar van dit perceel is een verzoek ingediend om naast de bestaande vrijstaande woning een twee onder één kapwoning (voor starters) te mogen bouwen. Op 11 september 2013 is besloten om in principe medewerking te verlenen aan dit verzoek. Het verzoek is momenteel nog niet voldoende uitgewerkt (de uitvoerbaarheid van het verzoek moet nog worden aangetoond) om op te nemen in voorliggend bestemmingsplan voor de kom van Effen. Het is nu aan initiatiefnemer om het plan verder uit te werken, zodat de procedure kan worden vervolgd. Te zijner tijd wordt een afzonderlijk planproces gevolgd dat toegespitst is op de situatie (ontwikkelingsgericht, aanpassing Verordening ruimte, etc.).

Voor de wat langere termijn is het van belang te bezien wat de mogelijkheden zijn om nieuwe woningen toe te voegen in en rond de kom van Effen. Dit moeten kleine projecten zijn die passen in de ruimtelijke opbouw en schaal van Effen. Het gaat als het ware om kleine speldenprikjes in en wellicht rond het dorp. Voor locaties aan de rand van het dorp is de provinciale Verordening ruimte van belang. De Verordening ruimte biedt buiten de huidige bebouwingsgrens in eerste instantie geen ruimte voor woningbouw vanwege de landschappelijke kwaliteit. Wanneer een meer concrete locatie zich aandient, is het dus noodzakelijk om met de provincie in overleg te gaan of er mogelijkheden c.q. kansen zijn voor woningbouw.



Op dit moment zijn geen verzoeken om het toevoegen van woningen in het plangebied bekend, die voldoende concreet zijn om nu op te nemen in het onderhavige bestemmingsplan. Voor de toekomst is niet exact duidelijk over welke en hoeveel woningen c.q. locaties het zal gaan. Medewerking verlenen aan dergelijke verzoeken vraagt om maatwerk. In voorliggend bestemmingsplan is woningvermeerdering, het realiseren van extra woningen in en rondom Effen, daarom niet mogelijk gemaakt. Indien een dergelijk verzoek wordt ingediend, kan specifiek per geval afgewogen worden of hieraan wordt meegewerkt. Hierbij moet het gaan om woningen voor starters en/of senioren. Bekeken wordt of het plan ruimtelijk, functioneel en milieutechnisch haalbaar en wenselijk is. Bij een positief principebesluit door het college (via de zogenaamde 'intakeprocedure') kan te zijner tijd een afzonderlijke planologische procedure (afwijkingsbesluit of bestemmingsplanherziening) worden gevoerd. Hierdoor wordt grip gehouden op de kwantiteit en kwaliteit van de eventueel toe te voegen woningen.

In het stedelijk woningbouwprogramma is voor Effen programmatische ruimte gereserveerd voor 15 woningen, gefaseerd in de periode tot 2023 (bij besluit van 10 september 2013, nr. 41202 inzake het vrijgeven van het concept-ontwerpbestemmingsplan Effen).

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze.

Ad b. Handhaving

Burgemeester en wethouders dragen zorg voor de handhaving van bestuursrechtelijke regels, waaronder het bestemmingsplan. Het gaat hier om een bevoegdheid, niet om een verplichting om in alle gevallen te handhaven.

De manier waarop de gemeente Breda deze taken invult, wordt beschreven in jaarprogramma's. De jaarprogramma's maken daarmee deel uit van het toezicht- en handhavingsbeleid. Het totale toezicht- en handhavingsbeleid wordt gevormd door de Meerjarennota Toezicht en Handhaving 2013-2015, de jaarprogramma's en de jaarverslagen.

In het jaarprogramma 'Programma Toezicht en Handhaving Breda 2014' wordt aangegeven hoe in 2014 invulling wordt gegeven aan de diverse toezicht- en handhavingsactiviteiten en de speerpunten voor het jaar 2014.

De discussie over het onderwerp handhaving dient in het kader van bovengenoemd toezicht- en handhavingsbeleid te worden gevoerd. De wijkraad heeft in een afzonderlijke brief aan de raadsleden aandacht gevraagd voor de handhavingsproblematiek zodat hiermee in de coalitiebesprekingen en het daarop volgende collegeprogramma voor de periode vanaf 2014 rekening kan worden gehouden.

Handhaving kan niet in bestemmingsplanregels worden vastgelegd. Het bestemmingsplan is daarom niet het instrument om dit onderwerp in te regelen. Het bestemmingsplan wordt op dit punt dan ook niet aangepast.

Afwegingen

Er is geen aanleiding te besluiten het bestemmingsplan niet vast te stellen. Tevens zijn er geen redenen het vast te stellen plan (ambtshalve dan wel naar aanleiding van de ingediende zienswijze) aan te passen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Juridisch

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan gepubliceerd in de Bredase Bode en de Staatscourant en via elektronische weg. Belanghebbenden kunnen binnen 6 weken 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

Planexploitatie/kostenverhaal

Conserverend plan

Het onderhavige plan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen het merendeel van de bebouwing reeds aanwezig is. Het beleid is voornamelijk gericht op het handhaven van de huidige situatie in het plangebied en het behouden van de kwaliteiten. De toekomstige activiteiten zullen zich dan ook voornamelijk richten op het beheren van het plangebied en het onderhouden van de openbare ruimte.



De aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteit zal behouden blijven. Financiering van de kosten voor beheer en onderhoud vindt plaats uit de reguliere jaarlijkse onderhoudsbudgetten.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat niet zonder het voeren van een aparte procedure extra woningen mogen worden gebouwd (woningvermeerdering is uitgesloten). Er bestaat dus geen noodzaak tot het stellen van regels omtrent woningbouwcategorieën. Ook hoeven er geen eisen meer gesteld te worden aan de openbare ruimte omdat deze reeds in zijn geheel is aangelegd. Er hoeven geen kosten verhaald te worden en een exploitatieplan is dus niet nodig. Hetgeen aan uitbreiding nog mogelijk is, zijn geen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro.

Kosten bestemmingsplan

De kosten voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan zijn geïnitieerd en gefinancierd door de gemeente Breda. Voor de actualisering van bestemmingsplannen zijn financiële middelen beschikbaar gesteld, dit bestemmingsplan wordt daaruit bekostigd. Hiermee wordt het bestemmingsplan uitvoerbaar geacht.

Conclusie

Er bestaat op basis van het bovenstaande voor het onderhavige bestemmingsplan geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

Communicatie

Communicatie tot nu toe

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft vooroverleg plaatsgevonden met de (advies)instanties en de wijkraad Buitengebied Breda Zuid-West over het concept ontwerpbestemmingsplan. Parallel aan het vooroverleg heeft inspraak plaatsgevonden. In het hele plangebied zijn huis-aan-huis Breda Berichten verspreid. Tijdens de inspraaktermijn, die liep van 26 september tot en met 23 oktober 2013, is een inloopbijeenkomst gehouden. Het aangepaste ontwerpbestemmingsplan Effen heeft vervolgens van 23 januari tot en met 5 maart 2014 (wederom) voor iedereen ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd op overheid.nl, de website van de gemeente Breda, in de Bredase Bode en de Staatscourant.

Communicatie vanaf nu

De indieners van de zienswijze worden schriftelijk op de hoogte gehouden van de procedure. Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd op overheid.nl, de gemeentelijke website, in de Bredase Bode en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden kunnen gedurende deze termijn beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Breda,

 , burgemeester.

 , secretaris.

Bijlagen

Ligt ter inzage:
Bestemmingsplan Effen



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;

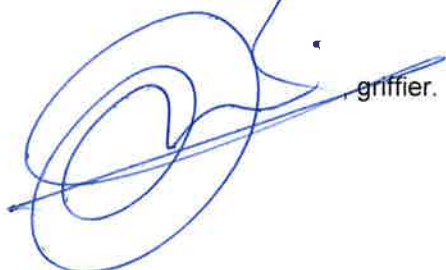
besluit:

1. Het bestemmingsplan Effen met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2013063001-0401 vast te stellen, met inachtneming van het gestelde onder 2.
2. Voor het bestemmingsplan Effen geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 22¹ mei 2014



, voorzitter.



, griffier.