



Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Kom Prinsenbeek, Prinsenboschlaan'.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Kom Prinsenbeek, Prinsenboschlaan' (met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2013064006-0401) 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

De heer Baay heeft een verzoek ingediend voor het bouwen van een vrijstaande woning aan de Prinsenboschlaan tussen de huisnummers 22 en 24 te Prinsenbeek.

Het verzoek is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Prinsenbeek', waarin het perceel een agrarische bestemming heeft.

Het college heeft aangegeven in principe bereid te zijn om medewerking te verlenen aan het realiseren van de nieuwe woning, omdat het verzoek past in het stedenbouwkundig karakter van de directe omgeving van het perceel en omdat het in overeenstemming is met het woonbeleid. De gevraagde woning is voor eigen gebruik.

Tevens is gevraagd om de tuin van het naastgelegen perceel Prinsenboschlaan 22 te mogen vergroten. Hiervoor wordt een stukje grond, dat in eigendom is van de gemeente, overgedragen aan de heer Baay. Hier staat tegenover dat de heer Baay een stukje grond overdraagt aan de gemeente, zodat in de toekomst eventueel een langzaamverkeersverbinding gerealiseerd kan worden tussen Leliehof en Prinsenboschlaan. De grondruil gaat met gesloten beurzen.

Om de bouw van een vrijstaande woning aan de Prinsenboschlaan en het vergroten van de tuin van het perceel Prinsenboschlaan 22 planologisch mogelijk te maken is het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Prinsenbeek, Prinsenboschlaan' opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Prinsenbeek, Prinsenboschlaan' heeft van 23 oktober tot en met 3 december 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Daarnaast is ook een aantal wijzigingen doorgevoerd.

Op 4 maart 2015 is een inloopavond gehouden voor de direct omwonenden van de Leliehof en Prinsenboschlaan om nadere informatie te geven over de plannen van initiatiefnemer en om de voorgenomen wijzigingen die naar aanleiding van de zienswijzen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht toe te lichten. Naar aanleiding van de reacties tijdens de inloopavond is het bouwvlak nog verschoven.

Beoogd effect van het besluit

Door middel van het bijgevoegde bestemmingsplan wordt de planologisch juridische basis gecreëerd voor de bouw van een extra woning tussen de percelen Prinsenboschlaan 22 en 24.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling van het bestemmingsplan volgt een beroepstermijn van 6 weken. Het proces verloopt verder zoals aangegeven onder de kop 'Juridisch'. Na het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan is er een planologisch juridische basis voor de bouw van een extra woning en het vergroten van de tuin bij de woning Prinsenboschlaan 22.



Argumenten

Beoordeling verzoek

Met het tegemoetkomen aan het verzoek om een extra woning te bouwen 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 stedelijke (her)programmering.

Ruimtelijk

Het plangebied is aan de zuidelijke rand van de kern Prinsenbeek gelegen. De nieuwe woning zal door middel van een in- en uitrit worden ontsloten naar de Prinsenboschlaan (kruising met Beekhof). Het perceel ligt ingeklemd tussen het woongebied (kern Prinsenbeek) en de spoorlijn. De belendende percelen zijn in gebruik voor woningen met tuin. Het plangebied grenst in het zuiden aan de spoorlijn Roosendaal - Breda. Langs de spoorlijn is op het perceel al een geluidscherm aanwezig met een hoogte van circa 5,5 meter boven maaiveld. Gezien de omvang en het ingeklemde karakter van de locatie is deze niet meer geschikt voor landbouw. Een woonfunctie is hier op zijn plaats omdat het perceel door de ingeklemde ligging redelijkerwijs meer bij het stedelijk gebied hoort dan bij het buitengebied. De gemeente heeft bedongen dat door aanvrager een stuk grond overgedragen zal worden zodat eventueel in de toekomst een langzaamverkeersverbinding tussen Leliehof en de Prinsenboschlaan aangelegd kan worden.

Stedelijke programmering

De 'Structuurvisie Breda 2030', die op 26 september 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld, geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2030 weer en biedt een afwegingskader voor de stedelijke programmering.

Uitgangspunt in de Structuurvisie voor wat betreft woningbouw is een betere aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande voorraad en de ontwikkelende woningvraag. Woningbouw kan worden toegelaten in gebieden waar sprake is van verbetering van de (ruimtelijke) kwaliteit van de locatie door de woningbouwontwikkeling.

Verzoeken om woningvermeerdering moeten dan ook worden gezien in het licht van de stedelijke herprogrammering. De gemeente heeft momenteel een kritische, terughoudende opstelling bij initiatieven die woningen toevoegen aan de stad, omdat er meer aanvragen voor woningbouw worden ingediend dan de woningbouwafspraken met de provincie Noord-Brabant toestaan.

Het toestaan van een vrijstaande woning op het perceel tussen Prinsenboschlaan 22 en 24 is passend in de (overwegende) woonomgeving. Het perceel is te klein om nog te fungeren als akkerland.

De woning wordt in particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd waardoor er optimaal ingespeeld wordt op het vraaggericht bouwen. Hiermee worden de daadwerkelijke realisatiekansen verhoogd.

I. Zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Prinsenbeek, Prinsenboschlaan' van 23 oktober tot en met 3 december 2014 zijn vier zienswijzen ingediend:

1. F. en A. Schipper, Prinsenboschlaan 24, Prinsenbeek;
2. A. Bink en M. van der Velde, Prinsenboschlaan 26, Prinsenbeek;
3. Bewoners Leliehof 9 t/m 12, Prinsenbeek;
4. M. Valbracht, Leliehof 14, Prinsenbeek.

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en dus ontvankelijk.

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

1. F. en A. Schipper, Prinsenboschlaan 24

Samenvatting

- a. De eerste zorg van reclamanten is het ontstaan van schade. Vanwege de korte afstand van de nieuw te bouwen woning tot het poolhouse van reclamanten kan schade ontstaan door heikwerkzaamheden. Om de kans op schade te beperken zou er geboord kunnen worden in plaats van geheid.



- b. Verder vrezen reclamanten dat hun privacy zal worden aangetast. Vanwege de situering van het bouwvlak direct achter hun woning en de hoogte van de nieuwe woning zal de privacy bij hun zwembad verdwijnen.

Beoordeling

Ad a. Schade

Nog niet is onderzocht of heien noodzakelijk is. Dit is afhankelijk van de grondsamenstelling. Pas bij de aanvraag van de omgevingsvergunning hoeft dit te worden bepaald en zal hier meer duidelijkheid over komen. De aanvrager heeft aangegeven dat, indien er heiwerkzaamheden dienen plaats te vinden, schroefpalen zullen worden gebruikt. Dergelijke bouwtechnische zaken worden niet in een bestemmingsplan geregeld. De vergunninghouder is verantwoordelijk voor eventuele schade tijdens de bouw.

Ad b. Privacy

In het ontwerpbestemmingsplan is voor de nieuwe woning voor het hele bouwvlak een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter opgenomen. Om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de bezwaren van reclamanten wordt de maximale hoogte aangepast. Voor het middelste gedeelte van het bouwvlak wordt de maximale bouwhoogte teruggebracht naar 7 meter en voor het noordelijk en zuidelijk gelegen gedeelte van het bouwvlak wordt de maximale bouwhoogte 4 meter. Daarnaast wordt het bouwvlak ter hoogte van Princenboschlaan 24 verschoven en gedraaid zodat de afstand tot het perceel van reclamant minimaal 3 meter groter wordt.

Eventuele inkijk is alleen mogelijk vanaf de verdieping van de nieuw te bouwen woning en deze komt door de genoemde aanpassing minimaal 10 meter verder van het perceel van reclamanten te liggen. Door het opnemen van een maximale bouwhoogte van 4 meter voor het gedeelte van het bouwvlak dat het dichtst bij de woning van reclamant is gelegen kan over een strook van 7 meter slechts in één bouwlaag gebouwd worden.

De minimale afstand tussen de achterkant van het perceel van reclamanten en het nieuwe bouwvlak bedraagt 14 meter en de minimale afstand tot de verdieping van de nieuwe woning 20 meter. Dit is een acceptabele afstand in stedelijk gebied.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande is de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond. Het bestemmingsplan wordt aangepast voor wat betreft de maximale hoogte en de situering van het bouwvlak.

2. A. Bink en M. van der Velde, Princenboschlaan 26

Samenvatting

- a. Reclamanten wijzen er op dat niet duidelijk is wat de plannen voor het perceel gelegen achter hun woning precies inhouden. Zij vinden het moeilijk in te schatten waar de woning zal worden gesitueerd, en wat de omvang en hoogte zal worden. Een hoge woning tast de privacy bij hun zwembad aan. Verder begrijpen ze niet waarom het bouwvlak niet verder van de bestaande bebouwing is gesitueerd.
- b. Reclamanten maken zich zorgen over eventuele schade die op kan treden aan hun zwembad, tuinhuis en tegels als gevolg van hei- en graafwerkzaamheden. Gevraagd wordt om een nulmeting voor aanvang van de werkzaamheden en een garantie dat eventuele schade wordt vergoed. Tevens vragen reclamanten zich af of wettelijk is geregeld dat de werkzaamheden op bepaalde dagen en tijden moeten plaatsvinden om overlast (bijvoorbeeld 's-morgens vroeg in het weekeinde) te beperken.

Beoordeling

Ad a. Bouwplan

In het bestemmingsplan wordt vastgelegd aan welke eisen het bouwplan voor de nieuwe woning moet voldoen. Het bestemmingsplan geeft de maximale mogelijkheden weer. Het moet gaan om een vrijstaande woning van maximaal 400 m². De woning moet worden gebouwd binnen het op de verbeelding weergegeven bouwvlak. Verder is vastgelegd hoe hoog de woning maximaal mag worden. Een uitgewerkt bouwplan is pas in te zien als de omgevingsvergunning voor de nieuwe woning wordt aangevraagd.



Voor wat betreft de hoogte wordt opgemerkt dat deze ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is verlaagd. In het ontwerpbestemmingsplan is voor de nieuwe woning voor het hele bouwvlak een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter opgenomen. Om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de bezwaren van reclamanten wordt de maximale hoogte aangepast. Voor het middelste gedeelte van het bouwvlak wordt de maximale bouwhoogte teruggebracht naar 7 meter en voor het noordelijk en zuidelijk gelegen gedeelte van het bouwvlak wordt de maximale bouwhoogte 4 meter. Daarnaast wordt het bouwvlak ter hoogte van Prinsboschlaan 26 verschoven en gedraaid zodat de afstand tot het perceel van reclamant minimaal 2 meter groter wordt.

Eventuele inkijk is alleen mogelijk vanaf de verdieping van de nieuw te bouwen woning en deze komt door de genoemde aanpassing minimaal 9 meter verder van het perceel van reclamanten te liggen. Door het opnemen van een maximale bouwhoogte van 4 meter voor het gedeelte dat het dichtst bij de woning van reclamant is gelegen kan over een strook van 7 meter slechts in één bouwlaag gebouwd worden.

De minimale afstand tussen de achterkant van het perceel van reclamanten en het bouwvlak bedraagt 13 meter en de minimale afstand tot de verdieping van de nieuwe woning 22 meter. Dit is een acceptabele afstand in stedelijk gebied.

Het bouwvlak is niet nog verder van de bestaande woningen gesitueerd vanwege de afstand tot de spoorlijn en de geluidsbelasting die deze met zich mee brengt. Ook sluit de nieuwe woning op deze manier qua ligging aan op de bestaande woningen en op de inrit naar de woning.

Ad b. Schade en overlast

De vergunninghouder is verantwoordelijk voor eventuele schade tijdens de bouw en voor af te sluiten verzekeringen. Dit zijn geen zaken die in een bestemmingsplan geregeld worden. Dit geldt ook voor een nulmeting. Een nulmeting is niet wettelijk verplicht. De vergunninghouder kan deze laten uitvoeren, maar ook de omwonenden zelf kunnen dit laten doen.

Voor wat betreft bouwoverlast wordt opgemerkt dat hiervan in principe altijd sprake is, maar dat deze slechts van tijdelijke aard is. Het zoveel mogelijk voorkomen van overlast valt onder de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Met de vergunninghouder/aannemer kunnen eventueel afspraken worden gemaakt over de tijden waarop de werkzaamheden worden verricht. In het Bouwbesluit is opgenomen dat bouw- of sloopwerkzaamheden op werkdagen en op zaterdag tussen 7 en 19 uur mogen worden uitgevoerd. Voor werkzaamheden buiten deze tijden dient vooraf ontheffing te worden aangevraagd.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande is de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond. Het bestemmingsplan wordt aangepast voor wat betreft de maximale hoogte en de situering van het bouwvlak.

3. Bewoners Leliehof 9 t/m 12

Samenvatting

- a. Reclamanten zijn van mening dat de bouw van een woning op deze locatie in strijd is met het in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Prinsbeek' opgenomen uitgangspunt 'voortzetting van agrarisch gebruik'.
- b. Reclamanten vinden dat er, in tegenstelling tot hetgeen in de toelichting is opgenomen, geen sprake is van tweedelijsbebouwing, maar van bebouwing die direct in het zicht ligt. Verder wordt het bouwvlak niet aan alle zijden door woonbebouwing omringd, maar slechts aan twee zijden.
- c. Omdat uit het ontwerpbestemmingsplan niet is af te leiden hoe de toekomstige woning er uit zal zien, kan geen oordeel gevormd worden over de inpassing van de woning in de omgeving. De woning zal niet hoger mogen zijn dan de omliggende bebouwing. Een hoog gebouw beïnvloedt de privacy en zon- en lichtinval en zal aanzienlijke planschade opleveren. Verder is niet duidelijk welk type woning gebouwd zal worden.
- d. Door het bouwvlakoppervlak van 35x35 meter en de positie van de nieuwe woning op het perceel zal geen vrij uitzicht meer mogelijk zijn vanuit de woningen en tuinen van reclamanten, hetgeen leidt tot waardevermindering van hun woningen.
- e. Het zou beter zijn om voor een meer centrale ligging van de woning op het perceel te kiezen.



- f. In het bestemmingsplan moet worden vastgelegd dat het weghalen van de aarden wal alleen is toegestaan indien er een beter (natuurlijk) geluidsscherm wordt geplaatst.
- g. Reclamanten wijzen er op dat door het Waterschap een onderhoudsstrook voor de watergang is vastgelegd voor onbepaalde tijd van minimaal 4 meter vanuit de insteek. Tevens wijzen zij er op dat de heer Baay een vergunning heeft aangevraagd om bomen te planten langs de insteek van de sloot waardoor de door het Waterschap vereiste 4-meterstrook in het gedrang kan komen.
- h. Reclamanten merken op dat voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een nulmeting moet worden uitgevoerd, dat schade tijdens de bouw dient te worden hersteld en dat schoonmaakkosten ten gevolge van de afzetting van bouwvuil op de woningen voor rekening van de eigenaar van het perceel zijn.

Beoordeling

Ad a. Vigerend bestemmingsplan

Het is juist dat de bouw van een woning in strijd is met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Prinsenbeek', waarin het perceel een agrarische bestemming heeft. Omdat het perceel echter te klein is om agrarisch gebruik nog rendabel te maken, is het aanvaardbaar om het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen. De bouw van een woning op dit perceel sluit aan op het stedenbouwkundig karakter van de directe omgeving. Bovendien past de gevraagde woning binnen het woonbeleid. Omdat gezien het bovenstaande ingestemd kan worden met een woning op dit perceel is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Ad b. Toelichting

Met tweedelijsbebouwing wordt bebouwing bedoeld die niet direct aan een openbare weg gesitueerd is, maar juist achter andere bebouwing staat. Dat is hier het geval. De nieuwe woning ligt in het zicht vanuit omliggende woningen, maar niet vanaf de weg. Er is dus wel sprake van tweedelijsbebouwing. Verder hebben reclamanten gelijk dat de nieuwbouw slechts aan twee zijden door woonbebouwing wordt omringd en niet aan alle zijden.

Ad c. Bouwplan

Op dit moment is er nog geen concreet bouwplan, maar ligt het bestemmingsplan voor, waarin wordt vastgelegd aan welke eisen het bouwplan voor de nieuwe woning moet voldoen. Het bestemmingsplan geeft de maximale mogelijkheden weer. Het moet gaan om een vrijstaande woning van maximaal 400 m². De woning moet worden gebouwd binnen het op de verbeelding weergegeven bouwvlak. Verder is vastgelegd hoe hoog de woning maximaal mag worden. Een uitgewerkt bouwplan is pas in te zien als de omgevingsvergunning voor de nieuwe woning wordt aangevraagd.

Voor wat betreft de hoogte wordt opgemerkt dat deze ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is verlaagd. In het ontwerpbestemmingsplan is voor de nieuwe woning voor het hele bouwvlak een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter opgenomen. Om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de bezwaren van reclamanten wordt de maximale hoogte aangepast. Voor het middelste gedeelte van het bouwvlak wordt de maximale bouwhoogte teruggebracht naar 7 meter en voor het noordelijk en zuidelijk gelegen gedeelte van het bouwvlak wordt de maximale bouwhoogte 4 meter.

De woningen in de directe nabijheid van het plangebied hebben een goothoogte van circa 6 meter en een bouwhoogte van 9 à 10 meter. De nieuw te bouwen woning mag dus niet hoger worden dan de woningen in de directe omgeving. Daarnaast wordt het bouwvlak ter hoogte van de percelen Leliehof 9 t/m 12 verschoven en gedraaid zodat de afstand tot de percelen van reclamanten circa 3 tot 7,5 meter groter wordt.

Gezien de beperkte hoogte, de ligging van de nieuwe woning en de afstand tot de percelen aan de Leliehof zal er geen afname zijn van lichtinval en zal vermindering van zonlichtinval eventueel alleen in de vroege ochtend aan de orde zijn.

De minimale afstand tussen de achterkant van het perceel van reclamanten en het bouwvlak bedraagt 18 tot circa 22,5 meter. Dit is een acceptabele afstand in stedelijk gebied.

Ad d. Vrij uitzicht

Het uitzicht voor omwonenden zal inderdaad veranderen, maar in Nederland bestaat geen recht op vrij uitzicht. Wie in stedelijk gebied gaat wonen moet er rekening mee houden dat de woonomgeving kan



veranderen. In een stedelijke omgeving is zicht op elkaars eigendommen onvermijdelijk en in principe algemeen aanvaardbaar geacht.

Indien reclamanten menen planschade te zullen lijden door deze ontwikkeling, kan een verzoek tot vergoeding van de planschade bij het college ingediend worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Ad e. Situering bouwvlak

Een meer centrale ligging van de woning op het perceel is niet wenselijk vanwege de afstand tot de spoorlijn en de geluidsbelasting die deze met zich mee brengt. Door de situering van het bouwvlak nabij de inrit is de nieuwe woning nog net zichtbaar vanaf de openbare weg. Het bouwvlak is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele meters van de bestaande omliggende bebouwing weggeschoven en iets gedraaid, waardoor met name vanuit de Leliehof het zicht op de nieuwbouw verzacht wordt.

Ad f. Geluidswal

Om te waarborgen dat een geluidafschermdende voorziening op het perceel aanwezig is en blijft is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder voorgeschreven voorkeursgrenswaarden. Aan de voorkeursgrenswaarden kan alleen worden voldaan indien een geluidsafschermding aanwezig is. Bij het weghalen van de aanwezige grondwal zal derhalve een andere geluidafschermdende voorziening moeten worden opgericht.

Ad g. Watergang

Binnen de door reclamanten genoemde strook van 4 meter vanaf de insteek van de watergang zijn geen gebouwen toegestaan.

Het Waterschap heeft aan de heer Baay vergunning verleend voor het planten van bomen langs de sloot. Deze zullen op grond van de heer Baay op een afstand van 6 à 7 meter van elkaar staan binnen de onderhoudsstrook van het Waterschap. De bomen vormen geen belemmering voor het Waterschap om de sloot te onderhouden. Ze zullen pas worden geplant nadat het Waterschap de werkzaamheden aan de sloot afgerond heeft.

Ad h. Schade tijdens de bouw

De vergunninghouder is verantwoordelijk voor eventuele schade tijdens de bouw. Dit zijn geen zaken die in een bestemmingsplan geregeld worden. Dit geldt ook voor een nulmeting. Een nulmeting is niet wettelijk verplicht. De vergunninghouder kan deze laten uitvoeren, maar ook de omwonenden zelf kunnen dit laten doen.

Afspraken over eventuele schoonmaakkosten en dergelijke dienen met de vergunninghouder/aannemer te worden gemaakt.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande is de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond. Het bestemmingsplan wordt aangepast voor wat betreft de maximale hoogte en de situering van het bouwvlak.

4. M. Valbracht, Leliehof 14

Samenvatting

- a. Reclamanten hebben hun woning gekocht vanwege het vrije uitzicht dat zij zouden hebben vanuit de achtertuin. Zij vrezen voor verlies van privacy en uitzicht.
- b. Reclamanten voeren aan dat een maximale bouwhoogte van 11 meter aanzienlijk hoger is dan de hoogte van 9 meter van de woningen in de directe omgeving. Dit verstoort de zichtlijn en leidt tot uitzichtverlies. Tevens vragen zij om eisen c.q. beperkingen te stellen aan de architectuur (vormgeving, materiaalgebruik, etc.).
- c. Uit het bestemmingsplan blijkt niet duidelijk waar en hoe de woning gesitueerd zal worden.
- d. Reclamanten zijn van mening dat het maximum bebouwingsoppervlak van 400 m² moet worden verlaagd, zodat de woning beter past bij de bebouwing in de directe omgeving.
- e. Gevraagd wordt om het plangebied te beperken tot het bouwvlak met een beperkte zone daaromheen en voor het resterende gedeelte de huidige (agrarische) bestemming te handhaven.
- f. Onduidelijk is hoe de plannen zich verhouden tot de aanvraag voor het plaatsen van wilgen op 5 meter afstand van de sloot.



- g. Reclamanten gaan er van uit dat een starterswoning of seniorenwoning wordt gebouwd en geen appartementencomplex.

Beoordeling

Ad a. Vrij uitzicht/privacy

Het uitzicht voor omwonenden zal inderdaad veranderen, maar in Nederland bestaat geen recht op vrij uitzicht. Wie in stedelijk gebied gaat wonen moet er rekening mee houden dat de woonomgeving kan veranderen. In een stedelijke omgeving is zicht op elkaars eigendommen onvermijdelijk en in principe algemeen aanvaardbaar geacht. Hier komt bij dat het zicht vanuit de achtertuin van reclamant niet is gericht op het stuk van het perceel waar het bouwvlak is gesitueerd. De minimale afstand tussen de achterkant van het perceel van reclamant en het bouwvlak bedraagt 25 meter en dit is een acceptabele afstand in stedelijk gebied.

Indien reclamanten menen planschade te zullen lijden door deze ontwikkeling, kan een verzoek tot vergoeding van de planschade bij het college ingediend worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Ad b. Hoogte

Voor wat betreft de hoogte wordt opgemerkt dat deze ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is verlaagd. In het ontwerpbestemmingsplan is voor de nieuwe woning voor het hele bouwvlak een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter opgenomen. Om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de bezwaren van reclamanten wordt de maximale hoogte aangepast. Voor het middelste gedeelte van het bouwvlak wordt de maximale bouwhoogte teruggebracht naar 7 meter en voor het noordelijk en zuidelijk gelegen gedeelte van het bouwvlak wordt de maximale bouwhoogte 4 meter.

De woningen in de directe nabijheid van het plangebied hebben een goothoogte van circa 6 meter en een bouwhoogte van 9 à 10 meter. De nieuw te bouwen woning mag dus niet hoger worden dan de woningen in de directe omgeving.

In het bestemmingsplan worden geen eisen ten aanzien van de architectuur opgenomen. De architectuur zal worden beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwplan.

Ad c. Bouwplan

Op dit moment is er nog geen concreet bouwplan, maar ligt het bestemmingsplan voor, waarin wordt vastgelegd aan welke eisen het bouwplan voor de nieuwe woning moet voldoen. Het bestemmingsplan geeft de maximale mogelijkheden weer. Het moet gaan om een vrijstaande woning van maximaal 400 m². De woning moet worden gebouwd binnen het op de verbeelding weergegeven bouwvlak. Verder is vastgelegd hoe hoog de woning maximaal mag worden. Een uitgewerkt bouwplan is pas in te zien als de omgevingsvergunning voor de nieuwe woning wordt aangevraagd.

Ad d. Bebouwingsmogelijkheden

De bebouwingsmogelijkheden sluiten aan bij de bouw mogelijkheden die in het bestemmingsplan 'Kom Prinsenbeek' zijn opgenomen voor de omliggende woningen. In beide bestemmingsplannen is een maximum bebouwingsoppervlak voor vrijstaande woningen opgenomen van 400 m². Het bestemmingsplan zal op dit punt dan ook niet worden aangepast.

Ad e. Omvang plangebied

Het verzoek van reclamanten om het plangebied te verkleinen tot het bouwvlak met een beperkte zone daaromheen en het in stand laten van de agrarische bestemming van het overige gedeelte van het perceel is niet reëel. Het perceel is te klein voor agrarisch gebruik en krijgt daarom in zijn geheel een woonbestemming.

Ad f. Plaatsen van wilgen

Het Waterschap heeft aan de heer Baay vergunning verleend voor het planten van bomen langs de sloot. Deze zullen op grond van de heer Baay op een afstand van 6 à 7 meter van elkaar staan binnen de onderhoudsstrook van het Waterschap. De bomen vormen geen belemmering voor het Waterschap om de sloot te onderhouden. Ze zullen pas worden geplant nadat het Waterschap de werkzaamheden aan de sloot afgerond heeft.



Ad g. Woningtype

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat op het perceel één vrijstaande woning mag worden gebouwd. De woning is niet specifiek bestemd voor starters of senioren. Aanvrager is hier vrij in. Een appartementencomplex is niet toegestaan.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande is de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond. Het bestemmingsplan wordt aangepast voor wat betreft de maximale hoogte en de situering van het bouwvlak.

II. Ambtshalve aanpassingen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan zijn omissies geconstateerd, waartegen geen zienswijzen naar voren zijn gebracht maar die wel aangepast dienen te worden. Deze ambtshalve wijzigingen betreffen in hoofdzaak de volgende.

- Gezien de bijzondere ligging en ruimte op het perceel is de in de bouwregels opgenomen maximale diepte voor de nieuw te bouwen woning van maximaal 15 meter geschrapt. Het maximaal te realiseren bouwvolume wordt voldoende begrensd door het op de verbeelding opgenomen bouwvlak en het maximale bebouwingsoppervlak van 400 m².
- De regels en de toelichting zijn geactualiseerd naar aanleiding van recente ontwikkelingen in het omgevingsrecht, zoals de wijzigingen in het Besluit omgevingsrecht, het Besluit ruimtelijke ordening, en naar aanleiding van de wijzigingen in de in de gemeente Breda gehanteerde standaardregels. Verder zijn enkele geconstateerde onjuistheden en onvolledigheden gecorrigeerd.

Afwegingen

De ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen geven geen aanleiding te besluiten tot het niet vaststellen van het plan. Wel leiden ze tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wet ruimtelijke ordening opnieuw aan de provincie voorgelegd, omdat er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Zij kunnen nog een reactieve aanwijzing geven, indien zij het niet met de wijzigingen eens zijn. Vervolgens wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en 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.

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. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, om het kostenverhaal te verzekeren. Hierin is ook de grondruil opgenomen. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Communicatie

Communicatie tot nu toe

Het conceptontwerpbestemmingsplan is ingestuurd voor vooroverleg naar verschillende instanties. Naar aanleiding daarvan zijn geen inhoudelijke reacties binnengekomen. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Prinsenbeek, Prinsenboschlaan' van 23 oktober tot en met 3 december 2014 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. De ter inzagelegging is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd op overheid.nl, de website van de gemeente Breda, in de Bredase Bode en de Staatscourant. Tevens zijn Breda Berichten verspreid in de directe omgeving van de locatie.



Op 4 maart 2015 is een extra inloopavond gehouden voor de direct omwonenden van de Leliehof en Prinsenboschlaan om nadere informatie te geven over het bouwplan en om de voorgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan toe te lichten. Naar aanleiding van deze avond is het bouwvlak nog enigszins verschoven.

Communicatie vanaf nu

De indieners van de zienswijzen 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 Kom Prinsenbeek, Prinsenboschlaan



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 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.
2. Tot de volgende wijzigingen op de verbeelding:
 - a. In het bouwvlak drie maatvoeringsvlakken aan te geven met een daarbij behorende maximum bouwhoogte van 4 en 7 meter.
 - b. Het bouwvlak enkele meters verder weg te schuiven van de omliggende woningen en enigszins te draaien.
3. Tot de volgende wijzigingen in de regels:
 - a. Artikel 5, lid 2.2, onderdeel a te vervangen als volgt:
Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag de maximale bouwhoogte niet meer bedragen dan zoals is aangegeven.
 - b. Artikel 5, lid 2.2, onderdeel b, luidende *'De diepte mag maximaal 15 meter bedragen'* te verwijderen.
 - c. In artikel 5, lid 2.3, onderdeel a. geheel te verwijderen onder vernummering van de onderdelen b. t/m f.
 - d. In artikel 5, lid 2.4, onderdeel a. de tekst *'achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan'* te vervangen door de tekst *'binnen het bouwvlak'*.
4. Tot de volgende wijziging in de toelichting:
 - a. In hoofdstuk 4 is in figuur 4.1 de situering van het bouwvlak aangepast.
5. Het bestemmingsplan 'Kom Prinsenbeek, Prinsenboschlaan' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2013064006-0401 vast te stellen, met inachtneming van het gestelde onder 2 tot en met 4.
6. Voor het bestemmingsplan 'Kom Prinsenbeek, Prinsenboschlaan' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 23 april 2015

 , voorzitter.

 , griffier.