



Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Asterdse Sluis 43-45'.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Asterdse Sluis 43-45' (met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2014047004-0401) 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

Door de afdeling Vastgoedontwikkeling van de directie Ontwikkeling is verzocht om de kavels Asterdse Sluis 43 en 45 te mogen splitsen in drie kleinere kavels. De twee kavels hebben in totaal een oppervlakte van circa 3.300 m² en dit is groter dan de gemiddelde kavelgrootte van de andere kavels aan de Asterdse Sluis. Door een splitsing in drie kavels wordt iedere kavel kleiner, namelijk gemiddeld 1000 m². Deze oppervlaktemaat sluit beter aan op de kavels in de directe omgeving en op de vraag van de markt. Het verzoek past niet in het geldende bestemmingsplan Haagse Beemden, omdat het toevoegen van een extra woning op deze locatie niet is toegestaan.

Op 27 mei 2013 heeft het college aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan dit initiatief. Tevens is één woning gereserveerd in het woonprogramma. Om het initiatief mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Asterdse Sluis 43-45' opgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de voorgenomen ontwikkeling (extra woningbouwmogelijkheid) mogelijk en vormt de planologisch juridische grondslag voor de bouw van een extra woning op de percelen Asterdse Sluis 43-45. Het plan om een kavel toe te voegen past binnen de stedenbouwkundige opzet van het gebied Asterdse Sluis.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Haagse Beemden, Asterdse Sluis 43-45' heeft van 27 november 2014 tot en met 7 januari 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Ook ambtshalve zijn geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd.

Beoogd effect van het besluit

Door middel van het bijgevoegde bestemmingsplan wordt de planologisch juridische basis gecreëerd voor de bouw van een extra woning op de percelen Asterdse Sluis 43-45.

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.

Argumenten

Aanleiding

De kavels Asterdse Sluis 43 en 45 zijn al geruime tijd in de verkoop en nog steeds onbebouwd. Gebleken is dat de twee kavels van in totaal circa 3.300 m² te groot zijn. Er is geen tot nauwelijks interesse in kavels van deze omvang. Het plan sluit door het aanbieden van kleinere kavels beter aan op de marktvraag. Bovendien zijn de kavels groter dan de gemiddelde grootte van de overige (reeds bebouwde) kavels aan de Asterdse Sluis. De drie kleinere kavels van respectievelijk circa 820 m², 1020 m² en 1280 m² sluiten dus goed aan op de kavels in de directe omgeving.



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

De buurt Asterdse Sluis is een waterrijke buurt die wordt gekarakteriseerd door aan een ringvormige ontsluitingsweg gelegen woningen en vier oost-west gelegen groenstructuren die zicht bieden op en de toegang mogelijk maken tot de omgeving.

Voor het bouwen van een extra woning wordt aangesloten bij de bestaande karakteristiek van de buurt. Hierbij dient sprake te zijn van vrijstaande woningen, waarvan de voorgevelrooilijnen in het verlengde liggen van de woningen Asterdse Sluis 41 en 47. De drie woningen dienen qua maat, schaal en situering passend te zijn in de directe omgeving. De bouwhoogte dient aan te sluiten bij de bouwhoogte van de bestaande woningen.

Verder moet het zicht op de omgeving in stand blijven door de bestaande oost-west groenstructuur voort te zetten tot aan de nieuwe hoekkavel. In de planregels en op de verbeelding zijn de specifieke randvoorwaarden vastgelegd waaraan de bouw van de drie vrijstaande woningen moet voldoen (o.a. bouwvlak, bouwen in de voorgevelrooilijn, afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en situering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen). Hierbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling voor de bestemming 'Wonen' van het bestemmingsplan Haagse Beemden.

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 het streven naar 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 extra vrijstaande woning op de percelen Asterdse Sluis 43-45 versterkt de woonfunctie ter plaatse en wordt niet strijdig geacht met de gewenste karakteristiek. Evenmin worden belangen van omwonenden onevenredig geschaad.

Zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Haagse Beemden, Asterdse Sluis 43-45' van 27 november 2014 tot en met 7 januari 2015 zijn twee zienswijzen ingediend:

1. E. Graman, Asterdse Sluis 41, Breda;
2. J. L'Abée, Asterdkraag 102, Breda.

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. E. Graman, Asterdse Sluis 41

Samenvatting

Reclamant is van mening dat hij zijn kavel in 2006 onder valse voorwendselen heeft gekocht. Hij is er destijds van uit gegaan dat hij vrij kon wonen, maar als hij had geweten dat deze ontwikkeling plaats zou vinden, had hij wellicht een andere kavel gekozen.



Verder vindt reclamant een afstand van 5 meter tot zijn erfgrans te weinig omdat dit zal leiden tot minder uit- en doorzicht, meer geluids- en verkeersoverlast, een rommelig straatbeeld en een onoverzichtelijke situatie voor de uitritten.

Tenslotte is het naar de mening van reclamant niet mogelijk om voor het toekomstige bouwvlak de rooilijn aan te houden van de woning Asterdse Sluis 47 en kan hij op de tekening niet zien wat aan de achterzijde als bouwvlak wordt aangehouden.

Beoordeling

Op het moment dat reclamant zijn kavel kocht was al bekend dat het naastgelegen perceel bebouwd kon worden. Het destijds geldende bestemmingsplan 'Afronding Asterd' (vastgesteld door de gemeenteraad in december 2001) maakte dit al mogelijk. Ook in het geldende bestemmingsplan Haagse Beemden (vastgesteld in december 2012) is in de bouw van een woning voorzien.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt nog een extra woning en dus extra bouwvolume mogelijk aan één zijkant van de woning. 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. Het uitzicht van reclamant zal inderdaad veranderen, maar dit zou ook het geval geweest zijn indien, conform de regeling van het geldende bestemmingsplan, op deze kavel één woning zou zijn gerealiseerd.

Het vrije uitzicht aan de achterzijde van de woning wordt door de bouw van de extra woning niet aangetast.

Opgemerkt wordt dat de in acht te nemen afstand van de nieuwe bebouwing tot de woning van reclamant ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Haagse Beemden niet minder wordt.

In het geldende bestemmingsplan is bepaald dat slechts aan één zijde een minimale afstand van 3 meter van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse bouwperceelgrenzen hoeft te worden aangehouden. Aan de andere zijde mag het hoofdgebouw tot in de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd. In het voorliggende bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Asterdse Sluis' bedraagt de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens aan beide zijden minimaal 5 meter. Ten opzichte van de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan is dit voor reclamant dus een verbetering.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen op basis van het vigerende bestemmingsplan in de zijdelingse bouwperceelgrens worden gebouwd of op een afstand van minimaal 1 meter van deze grens. In het bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Asterdse Sluis' is bepaald dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen slechts aan één zijde in de zijdelingse bouwperceelgrens worden gebouwd dan wel op een afstand van 1 meter van deze grens. Aan de andere zijde dienen aan- en uitbouwen en bijgebouwen minimaal 5 meter uit de zijdelingse bouwperceelgrens te worden gebouwd. Ook deze regeling is voor reclamant ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan geen verslechtering.

Voor wat betreft de door reclamant gevreesde toename van geluids- en verkeersoverlast wordt opgemerkt dat de bouw van een extra woning slechts een minimale, verwaarloosbare toename oplevert van het aantal verkeersbewegingen in de wijk. Dit zal niet leiden tot een verhoging van het geluidsdrukkniveau naar de omgeving. In de toelichting is gemotiveerd dat vanuit akoestisch oogpunt sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Toename van de geluids- en verkeersoverlast is te verwaarlozen en leidt niet tot de conclusie dat een extra woning op deze locatie niet aanvaardbaar is.

Van een rommelig straatbeeld zal geen sprake zijn. De nieuwe woningen dienen immers gesitueerd te worden binnen de bouwvlakken (achter de rooilijnen). Hierdoor blijft de stedenbouwkundige opzet van Asterdse Sluis in stand.

De vrees van reclamanten voor een onoverzichtelijke situatie voor de uitritten wordt niet gedeeld. Gezien de zeer geringe verkeersintensiteit en de inrichting van de openbare ruimte is niet te verwachten dat de nieuwe verkaveling zal leiden tot een onoverzichtelijke verkeerssituatie.

Ten aanzien van de rooilijnen geldt dat niet is bedoeld dat de rooilijn van Asterdse Sluis 47 moet worden aangehouden. Dit is inderdaad niet mogelijk. De rooilijn van het pand van reclamant is echter wel relevant voor de te bouwen naastgelegen woning. Deze is dan ook vastgelegd op de verbeelding en dient te worden aangehouden.



Indien is bedoeld dat het doorzicht vanuit de openbare ruimte tussen de woningen door naar het landgoed IJzer Hek behouden dient te blijven, dan moet worden opgemerkt dat dit doorzicht noch in het vigerende bestemmingsplan "Haagse Beemden", noch in het daaraan voorafgaande bestemmingplan "Afronding Asterd" is vastgelegd.

Ten aanzien van de opmerking van reclamant dat op de verbeelding niet is te zien wat er aan de achterkant als bouwvlak wordt aangehouden het volgende. Het bouwvlak is op de verbeelding aangegeven. De bebouwing moet binnen dit bouwvlak worden gerealiseerd. In de regels is vastgelegd waar de voorgevel van de woningen moet worden gesitueerd. De achtergevel is echter niet vastgelegd en kan dus variëren, als maar binnen de grenzen van het bouwvlak wordt gebouwd en de overige regels in acht worden genomen (bebouwingspercentage, maximum bebouwingsoppervlak).

Conclusie

Op grond van het bovenstaande is de zienswijze ongegrond.

2. J. L'Abée, Asterdkraag 102

Samenvatting

Reclamant is het niet eens met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan en heeft hierbij opmerkingen op onderstaande punten.

- a. Het realiseren van een extra woning zorgt voor extra verkeer en daarmee extra verkeersoverlast door de Asterdkraag. Een aantal bewoners van de Asterdse Sluis houdt zich niet aan de maximum snelheid van 30 kilometer per uur.
- b. De bouw van een extra woning zorgt voor overlast van bouwwerkzaamheden, zoals heien en bouwverkeer.
- c. Het splitsen van de kavels Asterdse Sluis 43 en 45 in drie kleinere kavels past niet in het beeld van de wijk, omdat het een hoekkavel betreft. Hoeklocaties zijn een belangrijke karakteristiek voor de vierkante Asterdse Sluis.
- d. Het splitsen van de kavels geeft geen grotere kans op een snellere verkoop als de omgeving minder aantrekkelijk gemaakt wordt met de kap van het Haagse Beemdenbos en het aanleggen van een hoogspanningsnetwerk in de directe omgeving.
- e. De aantrekkelijkheid van de kavels kan ook worden vergroot door het in standhouden van de natuur, het verlagen van de prijs van de beide bestaande kavels of het investeren in natuur en/of speelgelegenheden.

Beoordeling

Ad a. Verkeer

De bouw van een extra woning levert slechts een minimale verhoging op van het aantal verkeersbewegingen in de wijk. De toename van verkeersoverlast is te verwaarlozen en leidt niet tot de conclusie dat een extra woning op deze locatie niet aanvaardbaar is.

Verder dient iedereen zich aan de maximum snelheid te houden. Dit is niet iets dat in het bestemmingsplan wordt geregeld.

Ad b. Schade

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.

Nog niet is onderzocht of heien noodzakelijk is. Dit is afhankelijk van de grondsamenstelling. Pas bij de aanvraag van de omgevingsvergunning kan dit worden bepaald en zal hier meer duidelijkheid over komen. Dergelijke bouwtechnische zaken worden niet in een bestemmingsplan geregeld.

Ad c. Beeld van de wijk

De huidige hoekkavel wordt inderdaad "gehalveerd", maar het bouwvlak (daar waar in de nieuwe situatie twee woningen mogen worden ontwikkeld) neemt slechts zeer beperkt toe. De nieuwe situatie is daardoor niet onaanvaardbaar afwijkend van de ruimtelijke karakteristiek van de buurt.



Ad d. Ontwikkelingen in de omgeving

De door reclamant genoemde ontwikkelingen bevinden zich nog slechts in een verkennende fase en hierover heeft nog geen besluitvorming plaats gevonden. Er wordt in planologische zin geen rekening mee gehouden.

Ad e. Alternatieven

De door reclamant genoemde alternatieven om de aantrekkelijkheid van de kavels te vergroten worden voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande is de zienswijze ongegrond.

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 zienswijzen) aan te passen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op overheid.nl, de website van de gemeente Breda, in de Bredase Bode en de Staatscourant 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, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

Financieel

De gronden zijn (nog) in eigendom van de gemeente. De kosten voor deze ruimtelijke procedure zitten verrekend in de verkoopprijs van de grond. Het verhalen van de kosten is dus anderszins verzekerd en er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Communicatie

Communicatie tot nu toe

Het conceptontwerpbestemmingsplan is ingestuurd voor vooroverleg naar verschillende instanties. Naar aanleiding van een opmerking van het Waterschap is een kleine wijziging aangebracht in de toelichting. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan 'Haagse Beemden, Asterdse Sluis 43-45' van 27 november 2014 tot en met 7 januari 2015 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De terinzagelegging 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.

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 'Haagse Beemden, Asterdse Sluis 43-45'



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 'Haagse Beemden, Asterdse Sluis 43-45' (met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2014040002-0401 vast te stellen.
3. Voor het bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Asterdse Sluis 43-45' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 23 april 2015

, voorzitter.

, griffier.