



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan Teteringen, Groenstraat tussen nr. 19A en 21

Aantal bijlagen: 0

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Teteringen, Groenstraat tussen nr. 19A en 21 met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2015220002-0401 vast te stellen;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen

Inleiding

De heer en mevrouw Akkermans zijn voornemens om op het perceel Groenstraat naast nummer 19 en 21 twee vrijstaande woningen te realiseren. Het plangebied ligt aan de Groenstraat in de wijk Bouverijen aan de westkant van Teteringen. De noordgrens wordt gevormd door de Groenstraat met aanliggende agrarische bebouwing, ten zuiden zijn nieuwbouwwoningen gesitueerd aan de Grote Huiswei. Aan de westzijde bevindt zich een woning aan de Groenstraat 21 en aan de oostzijde bevindt zich het perceel Groenstraat 19A met daarop een woning.

De locatie ligt in het vigerende bestemmingsplan 'Bouverijen', vastgesteld op 10 juli 2014. De gronden hebben de bestemming 'agrarisch' en in de regels is vastgelegd dat woningen niet zijn toegestaan.

Op 21 september 2015 is door het college van burgemeester en wethouders een principebesluit genomen over het ingediende verzoek en is positief geadviseerd over de realisering van de gevraagde woningen.

Nu het woningbouwplan niet past in de genoemde bestemming is een herziening van het vigerende plan noodzakelijk. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het bouwplan in juridische zin mogelijk gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 22 september tot en met 2 november 2016 teneinde een ieder in de gelegenheid te stellen zienswijzen tegen dit ontwerp in te dienen.

Beoogd effect van het resultaat

Het bestemmingsplan maakt het juridisch mogelijk medewerking te verlenen aan bovengenoemde ontwikkeling, zodat er een grondslag is om te bouwen.

Uitvoering van het besluit

Nadat het bestemmingsplan 'Teteringen, Groenstraat tussen nr 19A en 21' is vastgesteld zal dit, samen met het vaststellingsbesluit, ter inzage worden gelegd.

Motivering

De locatie is nog één van de weinige onbebouwde locaties aan de zuidzijde van de Groenstraat. De locatie was tot recent in gebruik als boomkwekerij en heeft een oppervlakte van 3.200 m². Het overgrote deel van het kweekgoed (taxus, lauriersoorten en buxus met een enkele strook gras) stond in de volle grond en een klein gedeelte werd als trayveld gebruikt; er staan enkele bomen zoals een beuk, berk en leilindes. Binnen het gebied is geen bebouwing aanwezig maar wel een zeecontainer met een overkapping ten behoeve van de opslag van spullen. Aan de westzijde is een oprit aanwezig; in het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Voor de gewenste landelijke en groene uitstraling van de Groenstraat zijn hier kavels van circa 1.500 m² ruimtelijke en landschappelijk voorstelbaar. Hiermee worden open en groene kavels gecreëerd en de bouw van de 2 gevraagde woningen geven een goede invulling van deze vrijkomende locatie.

Voor het bouwen van de woningen gelden de volgende randvoorwaarden:

- het gaat om maximaal 2 vrijstaande woningen
- de maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 4,5 en 9 meter
- de voorgevelrooilijn dient tenminste 15 meter van de openbare weg te liggen



- de afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter
- de afstand van de hoofdgebouwen tot de achterperceelsgrens bedraagt minimaal 15 meter

Deze randvoorwaarden zorgen ervoor dat woningen gebouwd kunnen worden van maximaal één bouwlaag met een kap. Op deze wijze sluiten de woningen aan bij de overige bebouwing in de Groenstraat alsook bij het bebouwingsbeeld van de nieuwbouw op de percelen van Groenstraat 23 t/m 29. Door de afstand tot de achterperceelsgrens wordt afstand gehouden tot de achtertuinen van de nieuwe woningen van Bouverijen.

Op grond van de parkeernorm zullen per woning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Structuurvisie

De "Structuurvisie Breda 2030", door de gemeenteraad vastgesteld op 26 september 2013, geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2030 weer en biedt een afwegingskader voor de stedelijke programmering. De Structuurvisie dient als integrale basis voor bestemmingsplannen, ontwikkelingsvisies en beleidsdocumenten. Het fundament voor de ontwikkeling van Breda naar 2030 is het ontwikkelen van een compacte, duurzame stad, waarin ruimte is voor initiatief.

Voor wat betreft woningbouw is het streven te zorgen voor een betere aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande voorraad en de ontwikkelende woningvraag. Vraag en aanbod moeten beter op elkaar afgestemd worden. Het is van belang dat een herprogrammering plaatsvindt, waarbij prioriteiten gesteld worden welke woningbouwplannen wel en geen doorgang mogen vinden. Verdichten in centrum stedelijke en dorpse woonmilieus is één van de uitgangspunten.

Uitgangspunt voor wat betreft de stedelijke programmering is een realistisch kwantitatief programma. Voor de komende vijf jaar (2014-2018) is er voldoende capaciteit in vastgestelde bestemmingsplannen, voor de vijf jaar daarop (2019 – 2024) zijn in principe reeds voldoende locaties in beeld waaraan de gemeenteraad zich heeft verbonden door de in de SV2030 specifiek benoemde projecten. Daarnaast zijn er (kleinschalige) projecten waar het College een positieve principe-uitspraak over heeft gedaan en waarvoor het planproces is gestart. Voor de tweede vijfjaarsperiode is de productie mede afhankelijk van de marktomstandigheden en de slagkracht om projecten te doseren en in kwalitatieve zin bij te stellen zodat aangesloten wordt bij de marktvraag. Daarbij is het van belang dat een goede aansluiting van initiatieven op de reeds bestaande plannen en projecten bereikt wordt. Dit vraagt om bijstelling en herontwikkeling van reeds bestaande plannen.

Meerjaren Perspectief Programmering & Grondbeleid (MPG2016)/Woningbouwprogrammering

In het MPG 2016, vastgesteld november 2016, zijn afspraken over het woonprogramma voor de periode 2014 tot en met 2023 opgenomen. Een kwalitatieve en kwantitatieve afstemming met lopende woningbouwprojecten, in aantallen woningen en fasering van de bouw, is noodzakelijk. Beperkt toevoegen van woningen is aanvaardbaar mits er sprake is van een kwaliteitsverbetering. Hiervan is o.a. sprake als de aangeboden typologieën aanvullend zijn ten opzichte van de bestaande voorraad.

Uit de Woonvisie 2013 blijkt dat er in Teteringen nog beperkte ruimte is voor dure koopwoningen. De grootste behoefte bestaat aan kavels van circa 500 m², maar in het onderhavige geval zal de gewenste landelijke en groene uitstraling van de Groenstraat door kavels van die omvang teniet worden gedaan. Kavels van circa 1.500 m² zijn hier ruimtelijk en landschappelijk gezien beter voorstelbaar: hiermee worden open, groene kavels gecreëerd.

Gezien de kleinschaligheid van het project, waarbij gebouwd wordt voor de eigen behoefte van de aanvrager, is er geen concurrentie met vergelijkbare kavels in het gebied Hoge Gouw.

Ladder van duurzame verstedelijking

Het bouwplan is getoetst aan de Ladder van duurzame verstedelijking. In trede 1 van de ladder wordt aangegeven dat het moet gaan om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarbij voorzien wordt in een actuele, regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om een zowel kwantitatieve als kwalitatieve behoefte. De beide vervolgstappen hebben betrekking op de vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is, op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.



Het betreft een kleinschalige plan voor 2 vrijstaande woningen en uit de jurisprudentie blijkt dat dit dermate kleinschalig is dat niet gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder kan derhalve achterwege blijven.

Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan van 22 september t/m 2 november 2016 zijn geen zienswijzen ingekomen. Het plan kan derhalve ongewijzigd door de raad worden vastgesteld.

Juridisch

☐ Van toepassing

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan door belanghebbenden nu rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het plan verkrijgt rechtskracht na de terinzagetermijn van 6 weken tenzij naast beroepschriften ook verzoeken om voorlopige voorziening worden ingediend. Indien dit het geval is verkrijgt het plan pas rechtskracht nadat op die verzoeken is beslist en deze worden afgewezen.

Financieel

☐ Voorstel impliceert begrotingswijziging

De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is alleen mogelijk door aanpassing van het planologische regiem. De initiatiefnemers zijn financieel drager van het project. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het project en draagt geen financiële risico's voor realisatie. Er is tussen partijen een overeenkomst gesloten en het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer nodig.

Communicatie

☐ Wel aanleiding voor communicatie

- Communicatie tot nu toe
Een Breda bericht is verspreid in september 2016.
- Communicatie vanaf nu
Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd in de Breda bode, de Staatscourant, de gemeentelijke website en op overheid.nl en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.
- Interactieve aspecten van de communicatie
Klik hier als u tekst wilt invoeren.
- Pers
Klik hier als u tekst wilt invoeren.

☐ Geen aanleiding voor communicatie want, Geef hier de reden

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester

gemeentesecretaris



Bijlagen

- Bestemmingsplan Teteringen, Groenstraat tussen nr. 19A en 21.



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan Teteringen, Groenstraat tussen nr. 19A en 21

Aantal bijlagen: 0

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 Teteringen, Groenstraat tussen nr. 19A en 21 met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2015220002-0401 vast te stellen;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 22-12-2016

, voorzitter

, griffier