



Voorgesteld besluit

1. De ingekomen zienswijzen ongegrond dan wel niet-ontvankelijk te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Meulenspie-Valkenstraat, Kleine Bogerd-Meulenspie met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2016220004-0401 vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan op te stellen.

Inleiding

Een klein deel van de nieuwbouwwijk Meulenspie in Teteringen (een grondexploitatie van de gemeente Breda) is nog niet gerealiseerd. In dit deel van de wijk liggen nog twee grote percelen (circa 700 m²) ten behoeve van de bouw van 2 vrijstaande woningen.

Voor de overige kavels, variërend in omvang van 340 tot 500 vierkante meter, bestond zeer omvangrijke interesse. Voor deze kavels heeft loting plaatsgevonden waarna in september alle kavels in optie zijn uitgegeven.

Gelet op de ruime vraag naar kleinere kavels (welke tevens is vastgelegd door de aangenomen motie t.a.v. de Structuurvisie 2030 om te komen tot het beschikbaar stellen van meer kleinere kavels) en het belang om op korte termijn te komen tot afronding van deze woonwijk in Teteringen) is het verzoek ingediend voor splitsing van deze percelen in elk twee percelen ten behoeve van de bouw van twee twee-onder-één kapwoningen of twee geschakelde woningen. Het doel van dit bestemmingsplan is derhalve de voorgenomen kavelsplitsingen voor de bouw van maximaal 4 woningen juridisch-planologisch mogelijk te maken, een en ander zoals opgenomen in de realisatiestrategie Teteringen.

Het plangebied bestaat uit twee te splitsen nieuwbouwkavels in het noordelijk deel van de wijk Meulenspie. De percelen hebben een oppervlak van ca. 720 m² en ca. 775 m². Door splitsing van deze percelen ontstaan vier kavels van 346 m² tot 362 m². Op deze percelen mogen twee twee-onder-één kapwoningen en twee geschakelde woningen worden gebouwd. Deze kavelgroottes en woningtypen zijn passend bij de opzet en karakteristiek van de rest van de wijk. Kavels van vergelijkbare omvang zijn de afgelopen periode met veel succes aangeboden in dit zelfde plangebied Meulenspie.

Voor de wijk is het van belang dat de wijk wordt afgerond en er geen braakliggende kavels blijven liggen. Verkleining van deze kavels betekent dat de verkoop snel zal gaan, waardoor de woningen in één bouwstroom kunnen worden gebouwd en de overlast vanwege bouw en bouwverkeer hierdoor voor de huidige bewoners beperkt blijft tot maximaal 2 jaar.

Uitgangspunten/bouwregels

De bouwregels met betrekking tot bouwhoogte, bouwdiepte e.d. voor de nieuwe woningen op de gesplitste kavels worden gelijk gesteld aan de regels van het geldende bestemmingsplan Meulenspie - Valkenstraat.

Parkeren

Voor een grondgebonden woning in dit gebied geldt op basis van de huidige parkeernormen uit het Parkeer- en Stallingsbeleid een parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning. Op de te ontwikkelen kavels is voldoende ruimte aanwezig om twee parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. De gevraagde extra woningen leiden dus niet tot een hogere parkeerdruk in de omgeving.

Woningbouwprogramma

De verdichting met twee extra woningen zitten al in het programma op basis van het op 14 juli 2015 door het college vastgestelde actualisatie van de realisatiestrategie Teteringen.



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 Meulenspie-Valkenstraat, Kleine Bogerd-Meulenspie is vastgesteld zal dit, samen met het vaststellingsbesluit, ter inzage worden gelegd.

Motivering

Het ontwerpbestemmingsplan 'Meulenspie-Valkenstraat, Kleine Bogerd-Meulenspie' heeft van 10 november tot en met 21 december 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding van dit ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend door:

1. W. Oosterhuis, Moleneind 23
2. H.C. Joosen, Moleneind 27
3. Fam. V. van Laar, Moleneind 25

De zienswijzen 1 en 2 zijn tijdig ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Zienswijze 3 is ingekomen op 28 december, en bij de post afgestempeld op 26 december 2016.

De zienswijze is derhalve buiten de termijn van tervisielegging ingekomen. In de brief wordt geen verschoonbare reden voor deze termijnoverschrijding aangegeven. De zienswijze is derhalve niet ontvankelijk.

De zienswijze is echter identiek aan zienswijze nummer 1 en voor een oordeel over de zienswijze wordt verwezen naar de beoordeling onder 1.

De zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een beoordeling voorzien. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

1. W. Oosterhuis, Moleneind 23

Samenvatting 1

Reclamant maakt bezwaar tegen de splitsing van de kavel achter zijn perceel. In het vigerende plan is er de mogelijkheid voor het realiseren van één woning, terwijl het plan nu twee woningen mogelijk maakt. Het type woningen zal elk een aanzienlijk kleiner bouwoppervlak beslaan dan één vrijstaande woning, met als gevolg dat er meer woonoppervlak in de hoogte gezocht wordt. Er komen zolderetages, die intensief gebruikt zullen gaan worden en men zal dakkapellen en/of dakramen gaan plaatsen.

Reclamants woning en tuin liggen nu redelijk vrij en de nieuwbouw zal ervoor zorgen dat vanuit de zolderetages vrij uitzicht ontstaat op het huis en de tuin. Gevreesd wordt dus voor aantasting van de privacy.

Splitsing is volgens reclamant ook niet nodig nu de woningmarkt weer aantrekt en voor perceel een koper voor een vrijstaande woning zich ongetwijfeld zal melden.

Beoordeling

Ad 1

Het plan maakt, door splitsing van het perceel, de bouw van in totaal 4 woningen mogelijk. Op elk perceel kunnen maximaal 2 woningen in de vorm van twee-onder-een kap of twee geschakelde woningen gebouwd worden. Op elk afgesplitst perceel komt derhalve één bouwvolume.

De nieuwe woningen worden georiënteerd op de Meulenspie, waardoor slechts één woning grenst aan de achtertuin van perceel nummer 23. De extra, tweede woning ligt achter deze woning en heeft daardoor vrijwel geen directe zichtrelatie met het perceel.

Uiteraard zal het perceel iets intensiever gebruikt worden ten opzichte van de mogelijkheid van één vrijstaande woning, echter de toegestane goot- en nokhoogte is voor alle type woningen gelijk. Ook bij een vrijstaande woning is er de mogelijkheid voor het realiseren van een dakkapel, zoals dit nu ook mogelijk zal zijn.



De afstand van de nieuwe woningen tot de woning van reclamant is circa 70 meter en dit is een dermate grote afstand dat de privacy van de reclamant niet op onredelijke wijze aangetast zal worden.

Los van het feit of de kavel ook makkelijk te verkopen is zonder splitsing, is de vraag naar kleinere zelfbouw kavels nog steeds erg groot en hier voorziet het bestemmingsplan in.

2. H.C. Joosen, Moleneind 27

Samenvatting 2

Een van de twee percelen grenst aan de kavel van reclamant, welke al meer dan 45 jaar actief is als hobby-imker. Op een deel van zijn achtertuin heeft reclamant al jaren een bijenstal met bijbehorende ontvangst- en vergaderruimte.

In de toelichting van het plan wordt aangegeven dat de Brabantse natuur in de loop der jaren sterk onder druk is komen te staan door verstedelijking. Ook de bijenteelt is in de verdrukking geraakt, terwijl honingbijen (naast productie van honing en was) van groot belang zijn voor de bestuiving van bloemen en gewassen.

Voorts wordt in het plan het belang van allerlei ecologische en milieuaspecten benadrukt.

In de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) zijn geen richtlijnen opgenomen over de afstand van een bijenstal tot woningen of andere gebouwen waar mensen overdag verblijven. De woningbouw vormt volgens reclamant geen belemmering voor de bijenstal. Ook gaat reclamant ervan uit dat de woningbouw geen nadelige gevolgen zal hebben voor het houden van bijen op de locatie. Reclamant vraagt hiervoor aandacht, omdat dit in het ontwerpplan niet expliciet wordt genoemd. Hij wil als hobby-imker actief blijven, ook in het belang van landschap en natuur en vraagt garanties voor het behoud van de bijenstal.

Beoordeling

Ad 2

Het perceel van reclamant waar de bijenstal en de vergaderruimten staan, grenst aan de noordzijde aan het perceel waar woningbouw mogelijk wordt.

Het hobbymatig houden van dieren, of dit nu bijvoorbeeld honden, katten of bijen betreft, wordt niet geregeld in een bestemmingsplan.

Regelgeving met betrekking tot het houden van dieren, voorzover de Wet Milieubeheer niet van toepassing is, is vastgelegd in de APV. De Wet Milieubeheer is van toepassing bij het bedrijfsmatig houden van dieren.

Specifiek voor het houden van bijen is in de APV van de gemeente Breda niets opgenomen. Wel is in zijn algemeenheid het volgende opgenomen met betrekking tot het houden van dieren:

Artikel 2:70 Houden van hinderlijke of schadelijke dieren

1. Het is verboden om één of meerdere dieren te houden op zodanige wijze dat daardoor schade, hinder of overlast voor de omgeving wordt veroorzaakt.

2. Het college kan ontheffing verlenen van het in het eerste lid gestelde verbod

3. Het in dit artikel bepaalde geldt niet voor zover de Wet milieubeheer van toepassing is.

Het is dus toegestaan om op een locatie in een woonwijk nabij woningen bijen te houden. De bijen mogen echter geen hinder veroorzaken naar de omgeving.

In de modelverordening van de APV zoals opgesteld door de VNG zijn facultatieve regels opgenomen voor het houden van bijen. De gemeente Breda heeft ervoor gekozen om deze bepaling niet op te nemen in de APV. Geconstateerd is dat de situatie ter plekke wel voldoet aan deze regels aangezien op het perceel van reclamant erfafscheidingen van voldoende hoogte aanwezig zijn aan de zijde waar het perceel grenst aan de nieuwbouwkavels van de wijk Meulenspie.

Op basis van het huidige bestemmingsplan mag op de locatie achter de woning van reclamant één vrijstaande woning worden gebouwd.

Het splitsen van de locatie voor de realisatie van twee woningen heeft geen gevolgen voor het houden van bijen op het perceel van reclamant. Op basis van de APV mogen de bijen geen hinder veroorzaken naar de omgeving en het is daarbij niet van belang of er nu één of twee woningen aanwezig zijn.



Daarnaast is bekend dat de bijen op het perceel voornamelijk in de winterperiode op de locatie worden gehouden en in de zomerperiode als ze actief zijn voornamelijk elders in natuurgebieden worden gehouden. Hierdoor worden geen hindersituaties op de locatie verwacht.

Conclusie

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding het plan niet vast te stellen en zijn ongegrond en zienswijze 3 is niet-ontvankelijk.

Juridisch

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

Het onderhavige plan betreft de wijziging van de bouwmogelijkheden van twee percelen in het onderhavige bestemmingsplan. Deze gronden zijn eigendom van de gemeente en zullen na wijziging als bouwgrond worden verkocht. Het kostenverhaal is/zal worden meegenomen in de grondprijs. Voorts is er geen noodzaak tot het stellen van regels omtrent woningbouwcategorieën omdat dit reeds in dit plan is vastgelegd. Ook hoeven er geen eisen meer gesteld te worden aan de openbare ruimte omdat deze reeds geheel is aangelegd.

Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.

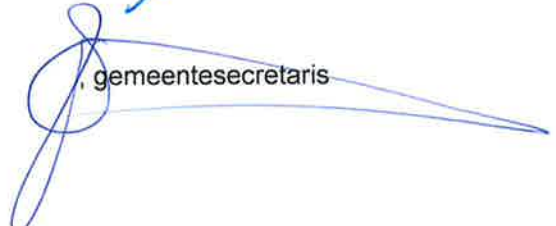
Communicatie

- Communicatie tot nu toe
Een Breda bericht is verspreid in november 2016.
- Communicatie vanaf nu
Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd in de Bredase Bode, de Staatscourant, de gemeentelijke website en op overheid.nl en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris

Bijlagen

- Vastgesteld bestemmingsplan



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan Meulenspie-Valkenstraat, Kleine Bogerd-Meulenspie

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. De ingekomen zienswijzen ongegrond dan wel niet-ontvankelijk te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Meulenspie-Valkenstraat, Kleine Bogerd-Meulenspie met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2016220004-0401 vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan op te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 9-3-2017

, voorzitter

, griffier