



Raadsvoorstel

## **Vaststellen van het bestemmingsplan Ginneken, Burg. Middelaerlaan + bijbehorende grondexploitatie ten behoeve van het realiseren van 15 zorgappartementen.**

Aantal bijlagen: 0

### **Voorgesteld besluit**

1. De ingekomen zienswijze ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Ginneken, Burg. Middelaerlaan met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2017212006-0401 vast te stellen.
3. De grondexploitatie Burg. Middelaerlaan vast te stellen;
4. De verplichting tot geheimhouding ten aanzien van de onder 3. genoemde grondexploitatie wegens het belang genoemd in artikel 10, tweede lid, onder b, Wet openbaarheid van bestuur tot 1 januari 2023 te bekrachtigen.

### **Inleiding**

#### **Bestemmingsplan**

Op de locatie tussen de Burg. Middelaerlaan en de Viandenlaan, ter plaatse van de inmiddels gesloopte noodlokalen van de basisschool, is voorzien in de realisatie van 15 woonzorgappartementen. Het betreft het initiatief van Stichting Zes, een ouderinitiatief, voor de groep jongvolwassenen met een beperking. Stichting Zes is al 6 jaar bezig met deze plannen en is opgericht door de ouders van deze kinderen, die inmiddels 25/26 jaar oud zijn. WonenBreda koopt de grond van de gemeente en gaat de appartementen realiseren en verhuren aan Stichting Zes. Het perceel ligt ingeklemd tussen de achtertuinen van woningen aan de Dillenburgstraat in het noorden, de Burg. Middelaerlaan in het oosten en het Schoolakkerplein in het zuiden. Direct ten oosten sluit het perceel aan op het in aanbouw zijnde gezondheidscentrum en op nog te realiseren woningen. Aan de westzijde sluit de punt van het driehoekige plangebied aan op een parkeerterrein van het naastgelegen gemeenschapshuis Vianden aan de Viandenlaan.

De herontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan 'Ginneken' en daarom is voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld, bestemmingsplan 'Ginneken, Burg. Middelaerlaan'.

Dit bestemmingsplan is in procedure gebracht en kan nu worden vastgesteld. Onderhavig besluit voorziet hierin.

#### **Grondexploitatie**

Middels dit raadsvoorstel vraagt het college de raad om de grondexploitatie Burg. Middelaerlaan (bijlage 1) vast te stellen.

### **Beoogd effect van het resultaat**

#### **Bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan 'Ginneken, Burg. Middelaerlaan' biedt een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot de nieuwbouw van de woonzorgappartementen.



## Grondexploitatie

Het effect van het vaststellen van de grondexploitatie is dat de financiële middelen beschikbaar komen om te starten met de productie van bouwrijpe grond ten behoeve van het bouwplan aan de Burg. Middelaerlaan.

## **Uitvoering van het besluit**

### Bestemmingsplan

Nadat het bestemmingsplan 'Ginneken, Burg. Middelaerlaan' is vastgesteld zal dit voor een periode van zes weken ter visie worden gelegd.

## Grondexploitatie

Na vaststelling van de grondexploitatie kan het bouwrijpmaken worden voorbereid en opgestart.

## **Motivering**

### Bestemmingsplan

#### Bouwplan

Ter plaatse van de gesloopte noodgebouwen hebben de gronden de bestemming 'maatschappelijk' en binnen deze bestemming is geen woonfunctie toegelaten. Voor het realiseren van het woonzorgcomplex met daarin 15 appartementen is als randvoorwaarde vastgelegd dat het bouwvlak, waarbinnen de bebouwing mag worden gerealiseerd, op 5 meter afstand van alle perceelsgrenzen ligt, dat een maximale bouwhoogte geldt van 7,5 meter en een bebouwingspercentage van maximaal 30%. Het appartementengebouw bestaat uit twee bouwlagen met een flauwe kap. Op de begane grond komen 6 zorgappartementen en gemeenschappelijke ruimten zoals een gezamenlijke ontmoetingsruimte, een fietsenberging en een kantoor/slaapkamer voor de aanwezige zorg. Op de eerste verdieping komen 9 zorgappartementen.

Voor het parkeren geldt een norm van 0,6 per zorgwoning, waardoor in totaal moet worden voorzien in 9 parkeerplaatsen op eigen terrein. Op het perceel is voldoende ruimte aanwezig om deze parkeerplaatsen aan te leggen.

#### Woonbeleid

Het huidige bestemmingsplan maakt geen woningen mogelijk en er is dus geen sprake van harde plancapaciteit. Het project legt beslag op de resterende 30% van het regionale woningbouwprogramma.

Het project sluit aan bij de volgende accenten (kernthema's) uit de Structuurvisie:

- Aandacht voor vitaliteit van dorpen en wijken
- Geschikt wonen voor iedereen en bereikbaarheid voorzieningen
- Inzetten op functiemenging
- Verbetering ruimtelijke kwaliteit door woningbouwontwikkeling

Het project sluit aan bij de in de Woonvisie geformuleerde ambitie 'Een comfortabele woningvoorraad die aansluit bij behoeften en wensen van inwoners, nu en in de toekomst. Er wordt ingezet op een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad en nieuwe nieuwbouw'. Het project komt tegemoet aan de wens te zorgen voor een goed (t)huis voor alle groepen inwoners met speciale aandacht voor de groep kwetsbare inwoners die niet op eigen kracht in huisvesting kan voorzien.

#### **Conclusie**

Het project past binnen de ambities en de doelstellingen uit het woonbeleid.



## Ruimtelijke kwaliteit

In de directe omgeving van het plangebied is momenteel het gezondheidscentrum in aanbouw dat bestaat uit 2 bouwlagen met een terugspringende derde bouwlaag. Aan beide zijden van de Burg. Middelaerlaan worden nog woningen, bestaande uit twee bouwlagen met een kap, gebouwd. De bestaande woningen aan het Schoolakkerplein, direct ten zuiden van het plangebied, bestaan uit rijwoningen in twee bouwlagen met een kap een met een voortuin. Ook verder in de Burg. Middelaerlaan, aan de noordoostzijde, staan eveneens rijwoningen in twee bouwlagen met kleine voortuin. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich het schoolgebouw van de twee basisscholen en het gemeenschapshuis Vianden.

## Conclusie

De functie wonen sluit aan de op de functies die in de directe omgeving aanwezig zijn alsook op de voorziene hoogte van het complex.

## Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Ginneken, Burg. Middelaerlaan' met bijlagen heeft van 28 september tot en met 8 november 2017 voor een ieder ter visie gelegen. Tijdens deze termijn is een zienswijze ingediend door de heer A. van Drunen, Schoolakkerplein 29. Wij vinden het belangrijk deze zienswijze zo volledig mogelijk te beantwoorden.

De zienswijze is ingekomen binnen de termijn van tervisielegging en is derhalve ontvankelijk.

Algemene conclusie: de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

## *Behandeling van de zienswijze*

Onderstaand volgt de behandeling van de zienswijze. Deze zienswijze is samengevat en van een beoordeling voorzien. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijze in de samenvatting is opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

## *Samenvatting*

*Reclamant, bewoner van de woning Schoolakkerplein 29 geeft aan, en beschrijft tevens dat de situatie ook geldt voor de bewoners op nummer 27 en 28, dat de achter de woning gelegen garage (nummer 27) en schuren (nummer 28 en 29) bereikbaar moeten blijven voor auto's. Op de informatieavond van 3 oktober 2017 is gebleken dat dit straks niet meer mogelijk is.*

*Reclamant geeft een toelichting van de situatie van de huizen op nummer 27, 28 en 29, hoewel hij niet formeel optreedt namens de bewoners van 27 en 28:*

*De bewoonster van nummer 27 woont al 60 jaar ter plaatse en maakt al meer dan 50 jaar gebruik van de garage om daarin de auto te stallen. De bewoner van nummer 28 is hier geboren, woont er al 68 jaar en maakt gebruik van de mogelijkheid om via het terrein naar zijn schuur te gaan.*

*Tenslotte heeft reclamant de woning gekocht in 2012, wetende van de nieuwbouwplannen én van de mogelijkheid om achter de woning met de auto te komen.*

## *Beoordeling*

De gemeente heeft een erfdienstbaarhedenonderzoek uit laten voeren met betrekking tot het perceel gelegen achter reclamants woning. Uit dit erfdienstbaarhedenonderzoek is gebleken dat er geen erfdienstbaarheden rusten op het perceel. Dit betekent dat geen recht van overpad over dit perceel aanwezig is op basis van een gevestigd recht.

Reclamant stelt dat zijn burens reeds lange tijd gebruik maken van het terrein om gebruik te maken van hun schuur. Daarmee doet reclamant een beroep op verjaring. Op grond van een zorgvuldig onderzoek van de feiten en omstandigheden wordt het beroep op verjaring afgewezen. De stelling dat reclamant, of althans zijn burens, reeds lange tijd gebruik maken van het achter de woningen gelegen perceel betekent niet dat er sprake is van onafgebroken bezit van het recht van overpad. De gemeente heeft het parkeerterrein van gemeenschapshuis De Vianden voorzien van een hekwerk. Dit hekwerk is een periode afgesloten geweest buiten openingstijden van het gemeenschapshuis. Dit betekent dat reclamant niet gedurende 20 jaar onafgebroken bezit heeft gehad. Van verjaring is daarom geen sprake. De gemeente gaat niet mee in de door reclamant aangedragen stelling.



In de zienswijze wordt door reclamant gerefereerd aan de situatie met de bewoners van de Dillenburgstraat. Het is juist dat de gemeente in samenspraak met WonenBreburch bereid is om ten behoeve van de bewoners van de Dillenburgstraat een recht van overpad te vestigen. Dit pad dient uitsluitend om te voet te komen van en te gaan naar de Viandenlaan via de achterzijde van de percelen. Het pad is deels eigendom van de gemeente, deels op eigendom van de bewoners gelegen. Reclamant heeft echter al een gelijksoortig recht van overpad over eenzelfde breedte. De mogelijkheid om via de achterzijde te ontsluiten naar de openbare weg bestaat voor reclamant derhalve al.

Wij zullen dan ook geen medewerking verlenen aan het vestigen van een recht van overpad voor reclamant om met de auto naar de achterzijde van het perceel te rijden.

### Conclusie

De zienswijze gaat niet expliciet over het bouwplan dat op grond van het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, maar betreft een privaatrechtelijk geschil. De inhoud van de zienswijze achten wij om bovengenoemde redenen ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **Grondexploitatie**

Motivering geheimhouding

Vanwege de financieel-economische belangen van de gemeente Breda wordt de grondexploitatie (bijlage 1) niet openbaar gemaakt. De werkzaamheden voor bouw- en woonrijp maken zullen namelijk worden aanbesteed, en daarom dienen de daarvoor beschikbare budgetten geheim te blijven.

### **Juridisch**

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan door belanghebbenden rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). Het plan treedt onherroepelijk in werking na afloop van de beroepstermijn van 6 weken. Indien er beroepschriften worden ingediend, treedt het bestemmingsplan wel in werking maar is het plan nog niet onherroepelijk. Indien er naast het beroep ook verzocht wordt om een voorlopige voorziening treedt het bestemmingsplan niet in werking totdat het verzoek om voorlopige voorziening wordt afgewezen. Pas nadat de AbRvS uitspraak heeft gedaan op het beroep treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking.

Ten aanzien van de grondexploitatie is de gemeente bevoegd tot het vaststellen van de grondexploitatie, zoals vastgelegd in de Gemeentewet.

### **Financieel**

De berekening van de grondexploitatie laat zien dat de ontwikkeling kan worden gerealiseerd met een tenminste budgettair neutraal resultaat. Op contante waarde per 1-1-2017 bedraagt het resultaat circa € 130.000 positief. Het risicoprofiel van de grondexploitatie is laag, er is geen specifieke risicoreservering benodigd. Als zich toch risico's manifesteren, dan kunnen die worden opgevangen binnen het resultaat van de grondexploitatie.

### **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, zoals provincie en het Waterschap, over het concept ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 september tot en met 8 november 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt via overheid.nl en in de Staatscourant. Tevens zijn in de directe omgeving van het plangebied huis-aan-huis Bredaberichten verspreid. Op 3 oktober 2017 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden voor het toelichten van de plannen en de te volgen procedure en het beantwoorden van vragen hierover.

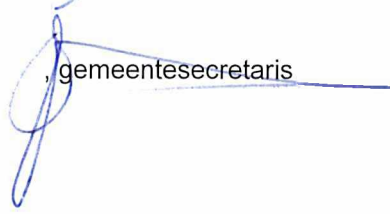


- Communicatie vanaf nu  
Het bestemmingsplan zal 6 weken ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven in De Staatscourant en via overheid.nl. De indiener van de zienswijze zal schriftelijk over het bestemmingsplan worden geïnformeerd. Reclamant wordt tevens in de gelegenheid gesteld om tijdens de beeldvormende behandeling van de raad in te spreken over de zienswijze en zal hiertoe schriftelijk op de hoogte worden gesteld.

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris

## Bijlagen

- Ingediende zienswijze

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0758.BP2017212006-0401>

- GEHEIM Grondexploitatie Burg. Middelaerlaan



Raadsbesluit

**Vaststellen van het bestemmingsplan Ginneken,  
Burg. Middelaerlaan + bijbehorende grondexploitatie  
ten behoeve van het realiseren van 15  
zorgappartementen.**

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 en 6.12. Wet ruimtelijke ordening en artikel 25, derde lid van de Gemeentewet;

## Besluit

1. De ingekomen zienswijze ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Ginneken, Burg. Middelaerlaan met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2017212006-0401 vast te stellen.
3. De grondexploitatie Burg. Middelaerlaan vast te stellen;
4. De verplichting tot geheimhouding ten aanzien van de onder 3. genoemde grondexploitatie wegens het belang genoemd in artikel 10, tweede lid, onder b, Wet openbaarheid van bestuur tot 1 januari 2023 te bekrachtigen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

– 8 FEB. 2018

, voorzitter

, griffier