



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Vijverstraat 3' en de bijbehorende grondexploitatie, voor de bouw van een appartementencomplex

Aantal bijlagen: 0

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpplan ingekomen zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Vijverstraat 3' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2017216006-VG01 gewijzigd vast te stellen.
3. De grondexploitatie 'Vijverstraat' 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, conform artikel 25, derde lid Gemeentewet.

Inleiding

De locatie aan de Vijverstraat 3 in Prinsenbeek wordt herontwikkeld. Voorheen was daar het museum De Rijf van de Heemkundekring Op de Beek gevestigd. Dit museum maakt plaats voor een appartementencomplex met maximaal 14 appartementen.

De herontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan 'Kom Prinsenbeek'. Op 20 december 2016 heeft het college aangegeven positief te staan tegenover de herontwikkeling (principeakkoord met kenmerk 45270). Vervolgens is een nieuw bestemmingsplan opgesteld, bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Vijverstraat 3'. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen in de periode van 28 september tot en met 8 november 2017. Op 10 oktober 2017 is tevens een inloopavond georganiseerd. Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Onder 'Motivering' zijn deze zienswijzen samengevat en van een beoordeling voorzien. De inhoud van deze zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het plan.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is ook een grondexploitatie opgesteld, hierdoor komen de financiële middelen beschikbaar om te starten met de productie van bouwrijpe grond, ten behoeve van de bouwplannen aan de Vijverstraat

Aan uw raad wordt nu de vaststelling van het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Vijverstraat 3' en de vaststelling van de grondexploitatie 'Vijverstraat' voorgelegd.

Beoogd effect van het resultaat

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een appartementencomplex voor maximaal 14 appartementen planologisch mogelijk. 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 de bouwplannen aan de Vijverstraat.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling zal het bestemmingsplan bekend worden gemaakt en gedurende 6 weken ter inzage liggen.

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



Motivering

Ter plaatse van de Vijverstraat 3 was het museum De Rijf van de Heemkundekring Op de Beek gevestigd. De gronden hebben de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Wonen is niet toegestaan. Het museum is verhuisd en maakt plaats voor een herontwikkeling van de locatie. Stichting Droomwonen heeft namens het CPO SAP (senioren appartementen Prinsenbeek) een herontwikkelingsplan ingediend voor de bouw van een appartementencomplex. Dit complex bevat 14 appartementen voor senioren in de prijsklasse middelduur tot duur (vanaf € 250.000,-). De appartementen zullen tot stand komen via het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Hieronder wordt kort uiteengezet waarom medewerking is verleend aan het mogelijk maken van de herontwikkeling.

Woonbeleid

Het project past binnen de ambities en de doelstellingen uit de Woonvisie 2013 'Wonen in een dynamische tijd' (19 december 2013). Het stimuleren van zelfbouw, bijvoorbeeld in de vorm van een CPO, is een van de kernopgave uit Woonvisie 2013. Vanuit de behoefte aan seniorenwoningen is het voorgestelde bouwprogramma zowel in het licht van de gebruikswaarde als de toekomstwaarde een wenselijke ontwikkeling. Daar komt nog bij dat de locatie aan de Vijverstraat ligt binnen de GWI-zone van Prinsenbeek. Door deze ligging nabij voorzieningen is deze locatie uitermate geschikt voor de bouw van appartementen voor de doelgroep senioren.

Ruimtelijke uitstraling

Een dergelijke herontwikkeling van binnenstedelijke gelegen locaties is niet ongebruikelijk en leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. De functie (wonen) sluit aan op de functies die in de directe omgeving aanwezig zijn. De vorm (appartementen) vormt daarop een goede aanvulling. De bebouwing zal maximaal 13 meter hoog zijn (4 bouwlagen) en heeft een andere ruimtelijke uitstraling dan het aanwezige gebouw van één bouwlaag met kap. De bouwhoogte sluit echter wel aan bij de bouwhoogte van het naastgelegen pand aan de Vijverstraat 1 (een voormalig schoolgebouw in 3 bouwlagen).

Woon- en leefklimaat

Naast een akoestisch onderzoek zijn diverse andere (milieu)onderzoeken verricht. Uit alle onderzoeken blijkt dat er ter plaatse van de nieuwe en ter plaatse van de bestaande woningen sprake is en blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Verkeer en parkeren

De toename van het verkeer van 14 woningen betreft circa 84 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De toename van verkeer is te beschouwen als een lichte toename, die prima af te wikkelen is op de bestaande infrastructuur. De toename van de verkeersbewegingen leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Voor de 14 appartementen zal voorzien moeten worden in 17 parkeerplaatsen. Het bouwplan voorziet in ruimte voor 16 parkeerplaatsen, in de openbare ruimte wordt nog 1 parkeerplaats gerealiseerd. Er kan worden voorzien in het gevraagd aantal parkeerplaatsen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Prinsenbeek, Vijverstraat 3' heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 28 september tot en met 8 november 2017. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Alle ingediende zienswijzen zijn tijdig ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Door of namens de volgende personen zijn zienswijzen ingediend:

1. M. Leewes, Vijverstraat 12 in Prinsenbeek
2. M. Janse, Vijverstraat 16 in Prinsenbeek.

Per zienswijze wordt aangegeven of de zienswijze gegrond of ongegrond is. Ook wordt aangegeven of en hoe de zienswijze is verwerkt in het bestemmingsplan. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.



1. M. Leewes, Vijverstraat 12 in Prinsenbeek

Samenvatting

1. Het appartementencomplex belemmert het uitzicht en leidt tot een waardevermindering van de woning.
2. De geluidsnormen voor deze bouw worden zomaar aangepast omdat de huidige norm te hoog is maar de bouw moet doorgaan.
3. Vanaf de balkons van de appartementen is zicht op en in de woning waardoor de privacy wordt aangetast.
4. De verlichting leidt tot lichthinder.

Beoordeling

1. Het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Vijverstraat 3' maakt de bouw van een appartementencomplex met een bouwhoogte van 13 meter (4 bouwlagen) mogelijk op de locatie waar nu een gebouw van 1 bouwlaag staat. Door de bouw van het appartementencomplex neemt de bouwmassa toe en verandert inderdaad het uitzicht. Bij de vaststelling van het voorliggende plan is opnieuw een afweging gemaakt omtrent de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de toegestane bouwhoogtes. Hierbij is het volgende meegewogen: de locatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied waar dergelijke bouwhoogtes niet ongebruikelijk zijn. Bovendien sluit de bouwhoogte aan bij de bouwhoogte van het reeds bestaande naastgelegen pand aan de Vijverstraat 1 (een voormalig schoolgebouw in 3 bouwlagen). Gelet op het voorgaande is een bouwhoogte van 13 meter op deze locatie niet onaanvaardbaar en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Dat de ruimtelijke uitstraling van de locatie verandert en dat dit van invloed is op het uitzicht van omwonenden doet hieraan niets af. Op de verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan is de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' opgenomen voor een bouwhoogte van 13,5 meter. Dit is aangepast naar 13 meter.

Indien reclamant meent dat de bouw van het appartementencomplex leidt tot een waardeverminderingen van zijn woning kan reclamant een verzoek om planschade indienen nadat het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Vijverstraat 3' onherroepelijk in werking is getreden. Het is niet de verwachting dat het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Vijverstraat 3' leidt tot een dusdanige waardevermindering van de omliggende woningen dat het plan financieel niet uitvoerbaar is en aanpassing behoeft.

2. De nieuwe woningen in het appartementencomplex zijn toetsingsplichtig in het kader van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bepaalt de normering van de geluidbelasting op de gevel. Voor wegverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en voor spoorweglawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Als de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden dan zijn woningen in beginsel niet toegestaan. Het college mag een ontheffing verlenen van de voorkeursgrenswaarde. De Wet geluidhinder stelt daarbij wel een maximale norm die niet overschreden mag worden. Het is dus niet aan de gemeente om de geluidsnormen vast te stellen, die normen zijn wettelijk vastgelegd. Ook de bandbreedte waarbinnen het college een ontheffing mag verlenen is wettelijk vastgelegd.

Uit het akoestisch onderzoek bij het bestemmingsplan blijkt dat de geluidbelasting vanwege het weg- en spoorweglawaai de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Het college heeft vervolgens besloten om een ontheffing te verlenen om de bouw van het appartementencomplex mogelijk te maken. Hierbij heeft zij het volgende overwogen:

- de geluidbelasting overschrijdt de voorkeursgrenswaarde maar blijft beneden de maximaal te verlenen hogere waarde;
- er wordt voldaan aan de ontheffingscriteria uit de Wet geluidhinder en uit de aanvullende eisen uit het gemeentelijke ontheffingenbeleid;
- de locatie is gelegen in binnenstedelijk gebied dat zich doorgaans kenmerkt door een hoge(re) geluidbelasting. Toekomstige bewoners zijn hiervan op de hoogte en kunnen een zorgvuldige afweging maken bij de keuze voor het bewonen van een woning op deze locatie;
- de nieuwe woningen moeten ten alle tijden voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit, waarmee een binnenwaarde van 33 dB wordt gewaarborgd;
- de herontwikkeling voorziet in een duidelijke behoefte aan zelfbouw in de vorm van een CPO voor senioren.



Gelet op het voorgaande is er enerzijds geen sprake van het aanpassen van de normen, deze zijn namelijk wettelijk voorgeschreven. Anderzijds heeft het college gemotiveerd gebruik gemaakt van haar bevoegdheid om ontheffing te verlenen van de voorkeursgrenswaarde. De inhoud van de zienswijze geeft geen aanleiding om te twijfelen aan de juistheid of de volledigheid van deze besluitvorming.

3. De afstand tussen de gevel van de woningen aan de Vijverstraat en het bouwvlak waarbinnen het appartementencomplex kan worden gebouwd is circa 20 meter. In het algemeen wordt aangenomen, dat bij een zichtlijn van minder dan 30 meter herkenbare waarneming mogelijk is. De appartementen kunnen inderdaad leiden tot enige aantasting van de privacy. Echter, niet zodanig dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de bewoners van de bestaande woningen. In een stedelijke omgeving is zicht op elkaars eigendom onvermijdelijk en in principe niet onaanvaardbaar.
4. De verlichting in en aan de nieuwe woningen en de verlichting als gevolg van eventuele inschijnende koplampen leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Dit gelet op de afstand van de bestaande woning tot het appartementencomplex, de geringe toename van de verkeersbewegingen en het feit dat er sprake is van een stedelijke omgeving waarin enige mate van hinderbeleving als gevolg van kunstlicht onvermijdelijk is en in principe ook aanvaardbaar is.

Conclusie

De zienswijze is gegrond voor wat betreft de maximale bouwhoogte en ongegrond voor al het overig. De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de bouwhoogte.

2. M. Janse, Vijverstraat 16 in Prinsenbeek

Samenvatting

1. Het appartementencomplex wordt te hoog ten opzichte van de omliggende woningen. Het appartementencomplex tast het uitzicht aan en vermindert de lichtinval in de bestaande woningen.
2. Door de balkons aan de voorzijde wordt de privacy van de bewoners aan de Vijverstraat ontoelaatbaar beknot.
3. De hoogte van het gebouw is bij de bouw van de school aan de Vijverstraat 1 bepaald op maximaal 12 meter. In dit bestemmingplan wordt uitgegaan van maximaal 13 meter en op de tekening liefst 13,5 meter. Het bestemmingplan is dus niet in overeenstemming met de bijbehorende tekening en zodoende niet rechtsgeldig. Als de norm is de loop der jaren is aangepast van 12 naar 13 meter is dit nooit kenbaar gemaakt aan de bewoners van Prinsenbeek, graag bewijsstukken van deze normaanpassing.
4. De berekening van het aantal parkeerplaatsen is onjuist. De parkeerbehoefte is vanuit het Parkeer en stallingsbeleid uitgekomen op 21 parkeerplaatsen. Op het terrein van de appartementen is ruimte voor 17 parkeerplaatsen gecreëerd. Het verschil van afgerond 5 parkeerplaatsen wordt overgenomen van het voormalig museum terwijl dit openbare parkeerplaatsen zijn die ook gebruikt worden door de bewoners van de Vijverstraat en medewerkers van Belle Fleur. Als de toekomstige bewoners van het appartement een toezegging hebben gekregen te kunnen beschikken over 21 parkeerplaatsen en hier ook voor betaald hebben is dit niet correct. De 5 parkeerplaatsen dienen dus ook op de grond van het appartement gerealiseerd te worden. Reclamant verwijst naar artikel 12 van de planregels en de nota Parkeer- en stallingsbeleid Breda. De normering voor appartementen bedraagt 1,3 per appartement. Dat leidt tot 18,2 benodigde parkeerplaatsen. Als de gemeente als argument gaat gebruiken dat de normering is aangepast is dit verbazingwekkend.
5. Het nieuwe appartementencomplex leidt tot een aanzienlijke en onacceptabele waardedaling van de huizen in de Vijverstraat door de grote beperkingen inzake uitzicht en lichtinval.
6. Reclamant stelt voor om de positionering van het appartementencomplex aan te passen. Door het complex een kwartslag te draaien en de parkeerplaatsen van het appartement tegen de parkeerplaatsen van de Vijverstraat aan te leggen wordt de privacy van de huidige en de nieuwe bewoners beter geborgd en komen de parkeerplaatsen overzichtelijker bij elkaar te liggen. In de eerst inloopavond op 22 februari 2017 is de aanpassing van de positionering ter sprake gebracht en goed ontvangen als een haalbaar plan.



Beoordeling

1. Het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Vijverstraat 3' maakt de bouw van een appartementencomplex met een bouwhoogte van 13 meter (4 bouwlagen) mogelijk op de locatie waar nu een gebouw van 1 bouwlaag staat. Door de bouw van het appartementencomplex neemt de bouwmassa toe en verandert inderdaad het uitzicht. Bij de vaststelling van het voorliggende plan is opnieuw een afweging gemaakt omtrent de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de toegestane bouwhoogtes. Hierbij is het volgende meegewogen: de locatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied waar dergelijke bouwhoogtes niet ongebruikelijk zijn. Bovendien sluit de bouwhoogte aan bij de bouwhoogte van het reeds bestaande naastgelegen pand aan de Vijverstraat 1 (een voormalig schoolgebouw in 3 bouwlagen). Gelet op het voorgaande is een bouwhoogte van 13 meter op deze locatie niet onaanvaardbaar en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Dat de ruimtelijke uitstraling van de locatie verandert en dat dit van invloed is op het uitzicht van omwonenden doet hieraan niets af.
De woningen aan de Vijverstraat liggen ten zuiden van het appartementencomplex. De schaduw van het appartementencomplex raakt deze woningen niet. Er is geen reden om aan te nemen dat de lichtinval in de woningen aan de Vijverstraat zodanig wordt beperkt door het nieuwe appartementencomplex dat er sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.
2. De afstand tussen de gevel van de woningen aan de Vijverstraat en het bouwvlak waarbinnen het appartementencomplex kan worden gebouwd is circa 20 meter. In het algemeen wordt aangenomen, dat bij een zichtlijn van minder dan 30 meter herkenbare waarneming mogelijk is. De appartementen kunnen inderdaad leiden tot enige aantasting van de privacy. Echter, niet zodanig dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de bewoners van de bestaande woningen. In een stedelijke omgeving is zicht op elkaars eigendom onvermijdelijk en in principe niet onaanvaardbaar.
3. Niet duidelijk is wat reclamant bedoelt met de vastgestelde bouwhoogte van 12 meter. In het geldende bestemmingsplan 'Kom Prinsenbeek' is bepaald dat de maximale bouw- en goothoogte zo hoog mag zijn als de bestaande bebouwing. Dat betekent dat de bebouwing ter plaatse van de Vijverstraat 3 maximaal 1 bouwlaag mag zijn. Bij de vaststelling van het voorliggende plan moet een afweging worden gemaakt omtrent de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de toegestane bouwhoogtes. Onder 1. is deze afweging toegelicht. De conclusie is dat een bouwhoogte van 13 meter niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Op de verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan is de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' opgenomen voor een bouwhoogte van 13,5 meter. Dit is aangepast naar 13 meter.
4. In artikel 12 wordt verwezen naar de parkeernormering uit het [Nota parkeer- en stallingsbeleid Breda](#) en de [Herijking nota Parkeer- en Stallingsbeleid in 2013](#). Zowel naar de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda als naar de Herijking nota Parkeer- en Stallingsbeleid is een link opgenomen in de regels waarmee direct doorgelinkt wordt naar het betreffende beleid. Wellicht dat de formulering in de regels onvoldoende duidelijk was en voor verwarring heeft gezorgd over de van toepassing zijnde parkeernorm. De bepaling is hierop aangepast. De parkeernorm wordt per functie en per gebied (binnenstad, schil, overig gebied) bepaald. Voor een appartement in het overige gebied, waar Prinsenbeek toe behoort, geldt een norm van 1,5. Voor 14 appartementen betekent dit een parkeerbehoefte van 21 parkeerplaatsen. Deze behoefte mag worden verrekend met de bestaande situatie, te weten de normering van 0,9 per 100 m² bvo bij de functie bibliotheek/museum. Een bvo van 500m² leidt tot een parkeerbehoefte van 4,5 parkeerplaatsen. Afgerond moet er dus voorzien worden in 17 parkeerplaatsen. In het parkeerbeleid bestaat de mogelijkheid om een ontheffing te krijgen en een deel van de parkeerplaatsen conform parkeernorm in het openbaar gebied te realiseren. Hierbij moet worden gezien of de huidige parkeersituatie in de directe omgeving dit toelaat. Het uitgangspunt bij het bepalen of in het openbaar gebied mag worden geparkeerd, is dat de situatie niet onevenredig verslechtert. De Vijverstraat kent geen hoge parkeerdruk, de huidige parkeercapaciteit in de Vijverstraat staat niet onder druk. Door het toelaten van één extra parkeerplaats in het openbaar gebied ten behoeve van het nieuwe appartementencomplex blijft nog genoeg ruimte (parkeerplaatsen) beschikbaar voor de huidige bewoners en bezoekers van de Vijverstraat.
5. Indien reclamant meent dat de bouw van het appartementencomplex leidt tot een waardeverminderingen van zijn woning kan reclamant een verzoek om planschade indienen nadat het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Vijverstraat 3' onherroepelijk in werking is getreden. Het is niet de verwachting dat het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Vijverstraat 3' leidt tot een dusdanige waardevermindering van de omliggende woningen dat het plan financieel niet uitvoerbaar is en aanpassing behoeft.



6. De informatieavond waar reclamant naar verwijst was georganiseerd door initiatiefnemer, de gemeente was hierbij aanwezig als toehoorder en om uitleg over de procedure te geven. Vanuit de gemeente was geen stedenbouwkundige aanwezig. De voorgestelde, aangepaste positionering was bij ons niet bekend. Het bestemmingsplan legt de oriëntatie van het appartementencomplex niet vast. De ligging van het bouwvlak binnen de bestemming Wonen bepaalt waar het appartementencomplex moet komen. De ontsluiting moet plaatsvinden op de Vijverstraat, daarop wordt gestuurd met de ligging van de bestemming Verkeer (ten zuiden van het appartementencomplex, parallel aan de Vijverstraat). Verdere sturing, onder meer op de oriëntatie van het complex en de positionering van de balkons is niet nodig. Met de ligging van de bestemmingsvlakken, de ligging van het bouwvlak, het maximaal aantal wooneenheden en de vastgelegde maatvoering in combinatie met de bestemmingsplanregels is een goede ruimtelijke ordening geborgd. Bovendien is verdere sturing ook niet wenselijk. Een strengere planregeling beperkt namelijk de flexibiliteit van het bestemmingsplan en dat kan van invloed zijn op de toekomstbestendigheid van het plan. Indien blijkt dat de oriëntatie van het appartementencomplex aangepast moet worden biedt het bestemmingsplan daar de ruimte voor.

De afmetingen van het perceel, de vorm van het perceel, de wijze van ontsluiten van het perceel, de toegestane bouwhoogte, de inpassing van het maximaal aantal appartementen in combinatie met het benodigd aantal parkeerplaatsen, de geluidbelasting op het perceel en de nabijgelegen bebouwing en functies zijn allemaal aspecten die van invloed zijn op de vormgeving en positionering van het appartementencomplex. Uiteindelijk heeft dat geleid tot een vorm en positionering van het complex zoals dat gepresenteerd is tijdens de diverse informatieavonden. Dit is namelijk de meest optimale positionering gebleken.

Conclusie

De zienswijze is gegrond voor wat betreft de maximale bouwhoogte en de verwijzing in de regels naar het parkeerbeleid. De zienswijzen is ongegrond voor al het overig. De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de bouwhoogte en tot een aanpassing van de parkeerbepaling.

Ambtshalve aanpassing

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Vijverstraat 3':

- Paragraaf 5.3 Ecologie is aangevuld aan de hand van de laatste onderzoeksresultaten en het Aanvullend onderzoek vleermuizen is als bijlage bij de toelichting gevoegd.
- Paragraaf 5.5 Geluid is aangevuld met een passage over de borging van het woon- en leefklimaat van toekomstige bewoners en met een passage over het woon- en leefklimaat van omwonenden.
- Paragraaf 5.11 Verkeer en parkeren is toegevoegd zodat deze informatie beter is terug te vinden in de toelichting.

Motivering geheimhouding

Vanwege de financieel-economische belangen van de gemeente Breda wordt de grondexploitatie 'Vijverstraat' 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

Bestemmingsplan

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wro, opnieuw aan de provincie voorgelegd, omdat wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De provincie wordt verzocht ermee in te stemmen dat het vastgestelde bestemmingsplan zo spoedig mogelijk bekend wordt gemaakt. Vervolgens wordt het vastgestelde bestemmingsplan bekend gemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan door belanghebbenden rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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 een voorlopige voorziening wordt afgewezen. Pas nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak heeft gedaan op de beroepen treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking.

Grondexploitatie

De gemeenteraad is bevoegd de grondexploitatie vast te stellen, 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 €70.000 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

Wel aanleiding voor communicatie voor wat betreft het bestemmingsplan. Voor wat betreft de grondexploitatie is er geen communicatie nodig.

- 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 Breda berichten verspreid. Op 10 oktober 2017 een inloopavond georganiseerd.

Na behandeling door het college van het raadsvoorstel, zijn de indieners van zienswijzen schriftelijk geïnformeerd over de wijze waarop is omgegaan met hun zienswijzen. Zij zijn er tevens op gewezen dat zij tijdens de Beeldvormende raadsvergadering kunnen inspreken.

- Communicatie vanaf nu
Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd op overheid.nl en de in Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden kunnen gedurende deze termijn beroep instellen bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester

, gemeentesecretaris

Bijlagen

- Ingediende zienswijzen
- Het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Vijverstraat 3', raadpleegbaar via <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0758.BP2017216006-VO01>
- GEHEIM Grondexploitatie 'Vijverstraat'



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Vijverstraat 3' en de bijbehorende grondexploitatie, voor de bouw van een appartementencomplex

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

Besluit

1. De zienswijze van M. Leewes gegrond te verklaren voor wat betreft de maximale bouwhoogte en ongegrond voor al het overig.
2. De zienswijze van M. Janse gegrond te verklaren voor wat betreft de maximale bouwhoogte en de verwijzing in de regels naar het parkeerbeleid en ongegrond voor al het overige.
3. Tot de volgende aanpassing in de toelichting:
 - a. Paragraaf 5.3 Ecologie is aangevuld aan de hand van de laatste onderzoeksresultaten en het Aanvullend onderzoek vleermuizen is als bijlage bij de toelichting gevoegd.
 - b. Paragraaf 5.5 Geluid is aangevuld met een passage over de borging van het woon- en leefklimaat van toekomstige bewoners en met een passage over het woon- en leefklimaat van omwonenden.
 - c. Paragraaf 5.11 Verkeer en parkeren is toegevoegd zodat deze informatie beter is terug te vinden in de toelichting.
4. Tot de volgende aanpassing in de regels:

Artikel 12, lid 12.1, sub a. aanpassen van

"Bij het bouwen en het uitbreiden of veranderen van activiteiten of functies op grond van deze planregels dient, overeenkomstig de parkeernormering uit het Nota parkeer- en stallingsbeleid Breda, herijkt in 2013, voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig te zijn of te worden gerealiseerd."

naar

"Bij het bouwen en het uitbreiden of veranderen van activiteiten of functies op grond van deze planregels dient, overeenkomstig de parkeernormering uit het Nota parkeer- en stallingsbeleid Breda en de Herijking nota Parkeer- en Stallingsbeleid in 2013, voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig te zijn of te worden gerealiseerd."
5. Tot de volgende aanpassing op de verbeelding:

Maximum bouwhoogte (m): 13,5

naar

Maximum bouwhoogte (m): 13
6. Het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Vijverstraat 3' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2017216006-VG01 gewijzigd vast te stellen met inachtneming van hetgeen opgenomen onder 3. t/m 5.



7. De grondexploitatie 'Vijverstraat' vast te stellen.
8. De verplichting tot geheimhouding ten aanzien van de onder 7. 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