



Raadsvoorstel

Vaststelling bestemmingsplan 'Landschappelijke Driehoek, Seminarieweg 21A'

Aantal bijlagen: 1

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Landschappelijke Driehoek, Seminarieweg 21A' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2018210001-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Landschappelijke Driehoek, Seminarieweg 21A', zoals opgenomen in het raadsvoorstel;
2. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Portefeuillehouder:
Weth. de Beer

Samenvatting

Er is een verzoek ingediend voor de legalisering van een berging, een oprit en waterbergingsvoorzieningen en de realisatie van de benodigde natuurcompensatie op het perceel van de woning Seminarieweg 21A.

Op 21 februari 2018 is besloten medewerking te verlenen aan dit verzoek. Vervolgens is gewerkt aan het plan voor de benodigde natuurcompensatie en is de benodigde overeenkomst met initiatiefnemer gesloten.

Om aan het verzoek medewerking te kunnen verlenen dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. De gerealiseerde berging, oprit en waterbergingsvoorzieningen krijgen de bestemming 'Wonen' in plaats van de nu nog geldende bestemmingen 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Daarnaast krijgen de gronden voor de natuurcompensatie op het perceel de bestemming 'Natuur'.

Op 24 september 2020 is ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en is het plan vrijgegeven voor de terinzagelegging. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 oktober tot en met 12 november 2020 ter visie gelegen. Er zijn gedurende deze termijn geen zienswijzen ingediend.

Tijdens de ter visie legging is door de eigenaar van het perceel een verzoek ingediend tot wijziging van het bestemmingsplan, aangezien hij een deel van een aangrenzend perceel heeft kunnen kopen, waardoor de natuurcompensatie op een betere wijze kan worden aangelegd.

Aan uw raad wordt nu de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Landschappelijke Driehoek, Seminarieweg 21A' voorgelegd.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan 'Landschappelijk Driehoek, Seminarieweg 21A' biedt het juridische kader voor de legalisatie van een berging, oprit en waterbergingsvoorzieningen en de realisatie van de benodigde natuurcompensatie.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling door de raad wordt de besluitvorming bekend gemaakt en start de beroepstermijn van 6 weken. Bekendmaking geschiedt door een publicatie in de Staatscourant en op overheid.nl. De afdeling Ruimte en Vastgoedontwikkeling begeleidt de ruimtelijke procedure en zorgt voor de noodzakelijke bekendmakingen.

Pas na het aflopen van de beroepstermijn tegen het vaststellingsbesluit treedt het bestemmingsplan in werking.



Motivering

Planbeschrijving

Het plan op de locatie Seminarieweg 21A omvat de juridisch-planologische borging van de feitelijke situatie op de locatie. De bestemming Wonen wordt uitgebreid met 1303 m², zodat het reeds gerealiseerde bijgebouw met een oppervlakte van 100 m², de oprit en de waterbergingsvoorzieningen binnen de juiste bestemming zijn gesitueerd.

Ter compensatie van dit planvoornemen wordt de bestemming Natuur uitgebreid. De als Natuur bestemde gronden worden conform het opgestelde inrichtingsplan "Herstel natuurwaarden Seminarieweg 21a te Bavel" ingericht. Het inrichtingsplan voorziet naast een goede landschappelijke inpassing van het plangebied in een verbinding met het bosrijke en natuurlijk ingerichte gebied aan de noordzijde van het plangebied. Door het realiseren van een houtwal vanaf de Seminarieweg tot aan de vijver in het zuidelijk gedeelte van het plangebied ontstaat er een gunstige route voor paden. Het inrichtingsplan is gedetailleerd uitgewerkt met een beplantingsplan en als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is het inrichtingsplan als voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. De uitvoering, het beheer en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen zijn op deze manier juridisch geborgd.

Toetsing aan beleid

In zowel het gemeentelijk beleid van de Structuurvisie Breda 2030 als de provinciale regelgeving in de Interim Omgevingsverordening is voor het buitengebied het van belang dat met name de ecologische en groenblauwe structuur worden versterkt. Een stedelijke ontwikkeling dient gepaard te gaan met een investering in het landschap (aanleg natuur).

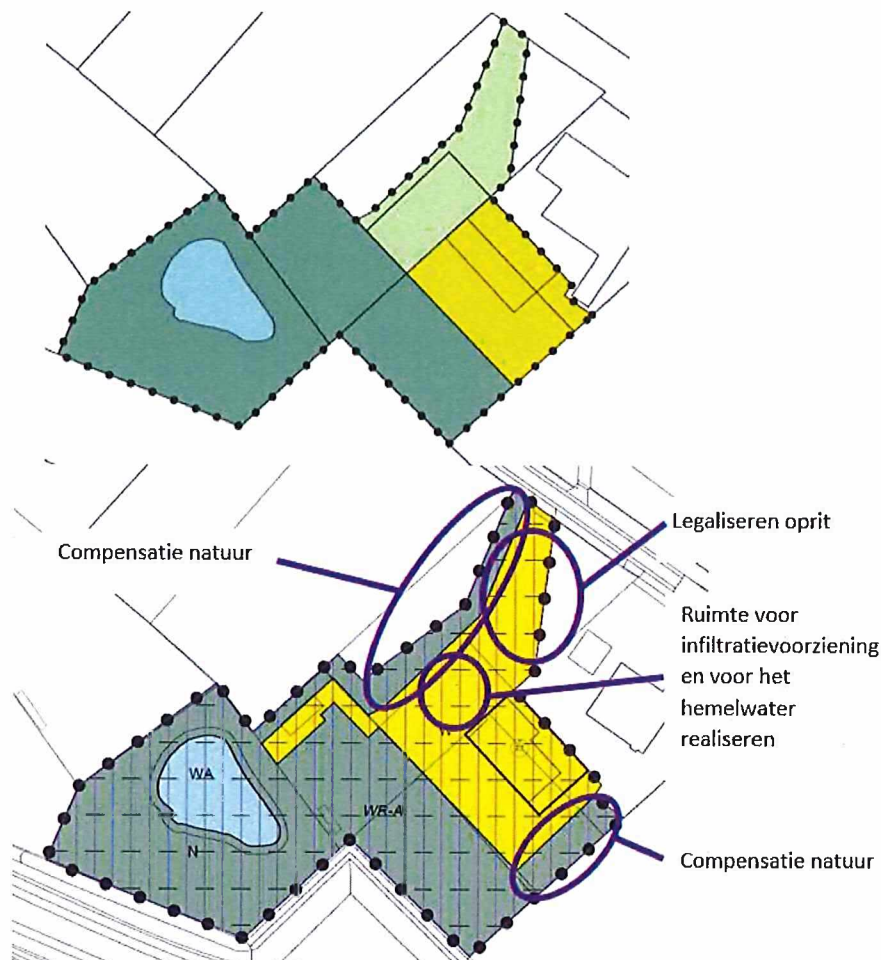
Aangezien de natuur- en landschapswaarden worden versterkt door een uitbreiding van de bestemming Natuur en de inrichting van het plangebied conform het opgestelde landschappelijk inpassingsplan past de voorgestelde legalisering van het bijgebouw, de oprit en de waterbergingsvoorzieningen in het gemeentelijk en provinciaal beleid.

Wijziging bestemmingsplan

In het ontwerpbestemmingsplan was een toename van de natuurbestemming met 384 m² opgenomen tot een oppervlakte van 5.166 m². Deze nieuwe natuur lag met name naast de oprit ten noordwesten van de woning en aan de andere zijde ten zuidoosten van de woning. Aangezien langs de oprit weinig ruimte beschikbaar was en ook de ontsluiting naar het bijgebouw hier is gesitueerd levende dit geen aaneengesloten natuurverbinding op richting het bestaande bosgebied aan de zuidzijde van het perceel.

Tijdens de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de eigenaar van het perceel aan de noordwestzijde van het plangebied een strook van 525,6 m² aangekocht van het buurperceel. Dit oppervlak is geheel ingezet voor de benodigde natuurcompensatie in ruil voor kleine stukjes natuurcompensatie langs de oprit. Dit heeft als gevolg dat nu de natuurbestemming met 582 m² toeneemt tot een oppervlakte van 5.364 m².

De huidige en toekomstige bestemmingen van de locatie zijn weergegeven in onderstaande afbeelding.



Communicatie

Communicatie tot nu toe

Omdat het plan een legalisatie betreft van een bijgebouw dat al jaren aanwezig is, was participatie over de ontwikkeling van het plan hier niet aan de orde. Wel heeft initiatiefnemer contact opgenomen met omwonenden met betrekking tot het inrichtingsplan voor de natuurcompensatie op het perceel. Hierbij hebben de omwonenden aangegeven dat zij geen bezwaren hebben tegen het plan. Bovenstaande participatie heeft plaatsgevonden voor vaststelling van de participatieleidraad. Het traject dat is doorlopen voldoet aan de leidraad.

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd in de Staatscourant en via overheid.nl. Omwonenden zijn via een Breda Bericht geïnformeerd over de procedure. Tijdens de periode van de tervisielegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Communicatie na besluit tot vaststelling

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). Dit zal worden bekendgemaakt middels een publicatie in de Staatscourant en op overheid.nl.

Staat van wijzigingen bestemmingsplan Landschappelijke Driehoek, Seminarieweg 21A
Onderstaand is het overzicht opgenomen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Verbeelding

- Op de verbeelding is de vergroting van het plangebied met de aangekochte strook opgenomen. Deze strook heeft de bestemming Natuur gekregen.
- Nabij de inrit zijn enkele kleine strookjes met de Natuur bestemming verandert in de bestemming Wonen.

Toelichting

- Verschillende afbeeldingen in de toelichting met hierop het plangebied zijn aangepast naar aanleiding van de vergroting van het plangebied.
- De teksten in paragraaf 1.2 Ligging en begrenzing plangebied, hoofdstuk 2 Bestaande situatie en paragraaf 3.2 Provinciaal beleid zijn aangepast naar aanleiding van de vergroting van het plangebied.
- Hoofdstuk 4 Planbeschrijving is aangepast naar aanleiding van de vergroting van het plangebied en de gewijzigde inrichting van de natuurcompensatie.

Regels

In de regels zijn geen wijzigingen aangebracht.

Bijlagen

Als bijlage bij de toelichting en bijlage bij de regels is een gewijzigd inrichtingsplan met beplantingsplan opgenomen.

Juridisch

Consequenties

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.

Vervolgens kan het vastgestelde bestemmingsplan worden bekendgemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS).

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. 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 dan treedt het bestemmingsplan pas in werking als 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.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Bekendmaking

De kennisgeving van het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant en op overheid.nl.

Financieel

Indien geen financiële consequenties

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer kostenverhaal en eventuele planschade is geregeld. De ontwikkeling is voor de gemeente dan ook kostenneutraal. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.



Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

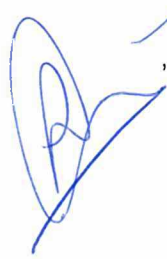
Meegezonden bijlagen

- Advies college aan Agendacommissie t.b.v. behandeling in BredaasbeRaad
- Besluit Raad
- Link Ruimtelijke plannen bestemmingsplan 'Landschappelijke Driehoek, Seminarieweg 21A'.

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan 'Landschappelijke Driehoek, Seminarieweg 21A'

Aantal bijlagen: -

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 'Landschappelijke Driehoek, Seminarieweg 21A' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2018210001-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Landschappelijke Driehoek, Seminarieweg 21A', zoals opgenomen in het raadsvoorstel;
2. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

22 APR. 2021


, voorzitter

, griffier