



Raadsbesluit

**Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan
Buitengebied Noord, herziening Mastlanddreef voor
de bouw van een ruimte voor ruimte woning.**

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 'Buitengebied Noord, herziening Mastlanddreef' (NL.IMRO.0758.BP2018231011-VG01) ongewijzigd vast te stellen.
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

28 NOV. 2019

, voorzitter

, griffier



Raadsvoorstel

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Noord, herziening Mastlanddreef voor de bouw van een ruimte voor ruimte woning.

Aantal bijlagen: 0

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord, herziening Mastlanddreef ' (NL.IMRO.0758.BP2018231011-VG01) ongewijzigd vast te stellen.
2. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Portefeuillehouder:
Weth. De Beer

Samenvatting

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de realisatie van een nieuwe vrijstaande woning in het kader van de regeling ruimte voor ruimte aan de Mastlanddreef (ong.) in Prinsenbeek. Initiatiefnemers zijn de huidige eigenaren van het perceel.

De beoogde ontwikkeling is echter niet mogelijk binnen het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Noord'. Om deze reden zijn we voornemens een nieuw bestemmingsplan vast te laten stellen waarbinnen deze ontwikkeling wel mogelijk wordt gemaakt. Het voorliggende bestemmingsplan Buitengebied Noord, herziening Mastlanddreef voorziet hierin. Dit plan zal in het kader van de coördinatieregeling worden gecoördineerd met de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning.

Het ontwerp van het betreffende bestemmingsplan heeft inmiddels gedurende 6 weken ter inzage gelegen en nu kan worden beslist over de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan.

Beoogd effect van het besluit

Met deze herziening van het bestemmingsplan de bouw van de woning mogelijk te maken.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het plan in het kader van de beroepsprocedure ter inzage worden gelegd. Vanwege het feit dat op dit perceel ook de coördinatieregeling van toepassing is zal tevens de omgevingsvergunning mee ter inzage worden gelegd.

Motivering

Behandeling zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 29 augustus 2019 tot en met 10 oktober 2019 ter inzage gelegen. Tijdens deze terinzagetermijn zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Het plan kan nu ongewijzigd worden vastgesteld.

Inhoudelijk

Op dit verzoek zijn twee beleidskaders van kracht waaraan getoetst moet worden. De Verordening ruimte 2014 van de provincie en de Structuurvisie Breda 2030. Het beleid voor het buitengebied is dat er geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd. Uitzonderingen blijven mogelijk.

Verordening ruimte 2014

De te bebouwen gronden zijn gelegen binnen een gebied dat op grond van de genoemde verordening is aangeduid als gemengd landelijk gebied. Hierin is bepaald (artikel 7, lid 7.7 Wonen) dat alleen bestaande woningen zijn toegestaan. Deze bepaling geeft dus een verbod op het bouwen van nieuwe woningen.

Daarnaast geeft de Verordening ruimte mogelijkheden wanneer en hoe van dit verbod kan worden afgeweken zo ook voor de bouw van ruimte voor ruimte woningen. Voorwaarde hiervoor is dat de locatie is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie en voldaan wordt aan de nadere regels van Gedeputeerde Staten die gesteld zijn in verband met het beleid om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van bedrijfsgebouwen (intensieve veehouderijen) de bouw van woningen op een passende locatie toe te staan. In de praktijk betekent dit laatste dat, indien gebouwd wordt op een locatie waarop geen bedrijfsgebouwen zijn gesloopt, dit bouwrecht dient te worden verworven bij de provincie.

Structuurvisie Breda 2030

In de bijlagen van de Structuurvisie Breda 2030 is het beleidskader groen en rood opgenomen. Dit beleidskader geeft mogelijkheden om onder voorwaarden binnen specifiek aangeduide gebieden een maximaal aantal nieuwe woningen toe te voegen. De randvoorwaarden zijn onder andere:

- De bouw van de woning(en) moet gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- De locatie voor de te bouwen woning(en) moet zijn gelegen in een gebied dat in de Structuurvisie Breda 2030 is aangegeven als een mogelijk te verdichten bebouwingslint/-gebied.
- De kavel voor de nieuwe woning dient een minimale frontbreedte te hebben van 70 meter.
- Verder dient het concrete bouwplan te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. het dient een vrijstaande woning te zijn van maximaal 1000 m³;
 - b. moet direct ontsluiten op bestaande wegen;
 - c. doorzichten moeten worden behouden;
 - d. 10 meter uit de rand van het perceel dient onbebouwd te blijven.
 - e. goothoogte en bouwhoogte woning maximaal respectievelijk 4,5 en 9 meter.

De gedetailleerdheid van de regeling in de Structuurvisie betekent in feite dat als aan deze voorwaarden wordt voldaan medewerking toegezegd moet worden. Verder zijn deze ruimte voor ruimte mogelijkheden uit de Structuurvisie ook qua locaties in een overeenkomst met de provincie vastgelegd. Hierin is overigens ook vastgelegd dat de helft van de bijdrage die aan de provincie moet worden betaald wordt overgemaakt aan de gemeente ten behoeve van landschapsontwikkeling (Groenfonds).

Toetsing verzoek

Het perceel, waarop de woning is gepland, ligt aan de Mastlanddreef te Prinsenbeek. Het perceel heeft voldoet qua breedte aan de hieraan gestelde voorwaarde (met name de 70 meter breedte langs de Mastlanddreef).

De Structuurvisie Breda 2030 (Bijlagen: Beleidskader groen en rood) geeft aan dat het onderhavige perceel is gelegen binnen het gebied Prinsenbeek waarbinnen maximaal 16 woningen toegevoegd mogen worden. Zoals hiervoor al aangegeven zijn de voorwaarden waaronder een woning gebouwd kan worden in de Structuurvisie opgenomen. In het onderhavige gebied is tot op heden drie aanvragen ingediend (waaronder de onderhavige) en gehonoreerd.

Vooroverleg

Het conceptontwerp van het plan is onderworpen geweest vooroverleg. In dat kader is het conceptplan toegestuurd aan de provincie, Waterschap Brabantse Delta en het Natuurplein. Alleen van de provincie is een reactie ontvangen.

De reactie van de provincie houdt slechts in dat zij kunnen instemmen met het onderhavige plan.

Conclusie

Gelet op het gegeven dat:

1. het perceel ligt binnen een gebied waarbinnen extra woningen kunnen worden gebouwd;
 2. het perceel langs de Mastlanddreef over de vereiste minimale perceelbreedte van 70 meter beschikt;
 3. binnen het betreffende gebied Prinsenbeek in totaal nu 3 extra woningen van de maximaal toegestane 16 woningen zijn vergeven;
 4. er vanuit het vooroverleg geen inhoudelijke reacties zijn gegeven;
- kan worden ingestemd met dit plan.



Coördinatie bestemmingsplan en omgevingsvergunning.

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning graag wil coördineren. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 4 april 2019 een besluit genomen.

Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan zal ook een ontwerp van de omgevingsvergunning mee ter inzage gelegd worden.

Juridisch

Consequenties

Tijdens de beroepsprocedure van 6 weken kunnen belanghebbenden tegen deze herziening een beroepschrift naar voren brengen tegen zowel het vastgestelde bestemmingsplan als tegen de verleende omgevingsvergunning.

Bevoegdheid

Het college is bevoegdheid in het kader van de voorbereiding van besluiten voor de gemeenteraad en in het kader van het besluit van de raad van 4 april 2019 inzake toepassing van de Coördinatieregeling.

Bekendmaking

Van de terinzagelegging zal kennis worden gegeven via Overheid.nl, de Staatscourant en de site van de gemeente.

Financieel

De kosten voor deze herziening zullen worden verhaald op de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten.

Nu het kostenverhaal anderszins is geregeld heeft voor dit plan geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

- Raadpleegbare link bestemmingsplan Buitengebied Noord, herziening Mastlanddreef.

☒ Te tekenen document(en)

- Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester

, gemeentesecretaris