



Raadsvoorstel

Vaststelling bestemmingsplan 'Heilaarpark, Heilaardreef 22'

Aantal bijlagen: 3

Voorgesteld besluit

1. De ingediende zienswijze gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Heilaarpark, Heilaardreef 22' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2019205006-VG01 gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Heilaarpark, Heilaardreef 22';
3. 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 om medewerking te verlenen aan het splitsen van het perceel Heilaardreef 22 in de wijk Heilaarpark ten einde de bouw van één extra woning mogelijk te maken. Op 2 april 2019 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek.

Om aan het verzoek medewerking te kunnen verlenen dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd waarbij op het afgesplitste perceel één woning wordt toegestaan.

Op 23 april 2020 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en het plan vrijgegeven voor terinzagelegging. Het ontwerpplan heeft vanaf 9 mei t/m 19 juni 2020 ter visie gelegen. Er is gedurende deze termijn één zienswijze ingediend tegen dit plan.

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Aan uw raad wordt nu de vaststelling van het bestemmingsplan 'Heilaarpark, Heilaardreef 22' voorgelegd.

Beoogd effect van het besluit

Met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Heilaarpark, Heilaardreef 22' kan het bouwplan voor het realiseren van één woning worden uitgevoerd.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling door uw raad wordt het gewijzigde bestemmingsplan toegestuurd aan de provincie. Na (uiterlijk) 6 weken 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 en kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd door initiatiefnemer en vervolgens verleend worden door de afdeling Veiligheid & Leefomgeving. Vervolgens kan gestart worden met de bouw van de woning.

Het besluit heeft gevolgen voor omwonenden in de omgeving van de bouwlocatie. Omwonenden zijn eerder via een Breda bericht van de gemeente op de hoogte gesteld van de start van de procedure en hebben de gelegenheid gekregen om hun zienswijze kenbaar te maken. Er is binnen de termijn van de ter visie legging één zienswijze ingediend. Reclamant wordt op de hoogte gesteld van de besluitvorming.

Motivering

Het ontwerpbestemmingsplan 'Heilaarpark, Heilaardreef 22' voor de realisatie van één woning heeft vanaf 9 mei t/m 19 juni 2020 ter inzage gelegen. Er is binnen deze termijn van de terinzagelegging één zienswijze ingediend.

Hieronder wordt in het kort uiteengezet waarom medewerking wordt verleend aan het mogelijk maken van deze ontwikkeling en wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijze.

Bouwplan

Het plan bestaat uit de realisatie van één woning. Hiertoe wordt het bestaande perceel opgesplitst en wordt de bestaande bebouwing in de vorm van een veldschuur en aanbouw gesloopt. De nieuwe woning wordt gerealiseerd op een kavel met een oppervlakte van circa 708 m² en een kavelbreedte van circa 23 meter. De kavel van de bestaande woning bedraagt in de nieuwe situatie circa 837 m² met een kavelbreedte van circa 27 meter.

De vrijstaande woning wordt gepositioneerd op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen. Richting de achterste perceelsgrens wordt een afstand van minimaal 8 meter aangehouden (zie ook zienswijze). De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 5 meter respectievelijk 9 meter. De voorgevel wordt op dezelfde zichtlijn geprojecteerd als de bestaande woningen aan deze zijde van de Heilaardreef, ter voortzetting van het reeds bestaande stedenbouwkundig patroon. Parkeren geschiedt op eigen terrein. Uitgaande van de bouw van één vrijstaande woning met een garage en mogelijk nog vergunningsvrije bouwwerken is het aannemelijk dat er in de nieuwe situatie minder bebouwing op het perceel aanwezig zal zijn in vergelijking met de huidige situatie. Dit komt het groene karakter van de wijk ten goede.

Toetsing gemeentelijk beleid

Het stedelijk programma maakt integraal onderdeel uit van de Structuurvisie Breda 2030. Hierin is de gewenste stedelijke ontwikkelingsrichting tot 2030 weergegeven en het afwegingskader voor de stedelijke woningbouwprogrammering opgenomen. Nieuwe woningbouwontwikkelingen zijn mogelijk indien de beoogde nieuwbouw / herontwikkeling een verbetering is ten opzichte van de nu aanwezige situatie. Bijvoorbeeld als het project met het toevoegen van woontypologieën aanvullend is ten opzichte van de bestaande voorraad of dat het project bijdraagt aan de behoefte op langere termijn (vergrijzing en individualisering). Dit beleid is verder uitgewerkt in de Woonvisie Breda en in de gebiedsprofielen waarin een perspectief is opgenomen dat op hoofdlijnen de richting aangeeft voor de wijken en buurten in de stad.

In het bestuursakkoord Lef en Liefde 2018-2022 wordt door de coalitie gestuurd op de realisatie van en voortgang bij het bouwen van woningen. De komende vier jaar moeten er 6.000 woningen bij komen, waarvan 1.200 sociale huurwoningen, 1.800 woningen voor mensen met een inkomen tussen de € 36.000 en € 45.000 en de rest voor de vrije markt.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor het toevoegen van maximaal één vrijstaande woning. De omvang van zowel het nieuwe als het perceel dat overblijft is groter dan 700 m² waarmee de voortzetting van de ruime stedenbouwkundige opzet van de wijk Heilaarpark, met een overwegend groen karakter, gewaarborgd blijft. De woning valt in de vrije markt, waar stadsbreed behoefte aan is en aansluit bij de typologie van de bestaande wijk.

Participatie

Initiatiefnemers hebben deelgenomen aan de omgevingsdialoog die is gevoerd ten behoeve van het naastgelegen plan Heilaardreef 20 (realisatie zes woningen). Daarnaast hebben initiatiefnemers het plan besproken met de bewoners van de achterliggende woning Heilaarpark 11. Het plan is daarop aangepast in de zin dat de geplande garage aan de westzijde van de nieuwe woning is voorzien omdat dit uit ruimtelijk oogpunt wenselijker is. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft wederom contact plaatsgevonden met de bewoners van Heilaarpark 11.



Communicatie na besluit tot vaststelling

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw 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. De indiener van de zienswijze krijgt hierover schriftelijk een bericht.

Zienswijzen

De ingediende zienswijze is in deze paragraaf samengevat weergegeven. Onder de samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen. In de conclusie wordt aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Er is één zienswijze binnen de termijn van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan ingediend en deze is derhalve ontvankelijk.

Zienswijze 1

Samenvatting

Reclamant heeft op twee punten bezwaren tegen het plan:

- a. De maatvoering: de maximale goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10 meter
- b. Het bouwvlak: de minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen van 3 meter, zonder dat er een bouwvlak is bepaald waarbinnen een hoofdgebouw dient te worden gesitueerd.

Bovenstaande biedt ruimte aan een bouwvolume en situering van een te realiseren woning met een ronduit ongunstige impact op leefbaarheid en woongenot met betrekking tot licht, lucht, geluid en privacy, en daarmee tevens op de waarde van de woning.

Reclamant geeft aan in beginsel niet afwijzend tegenover de ontwikkeling te staan. In overleg met initiatiefnemer is een aangepast plan overeengekomen waarin een bouwvlak op de verbeelding is opgenomen op een afstand van 8 meter van de achterste perceelsgrens en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 meter en 9 meter. Reclamant heeft dit voorstel bij de zienswijze gevoegd.

Reactie

Bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek van het onderliggende bestemmingsplan 'Heilaarpark'. In dat plan is een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter opgenomen. Tegelijkertijd loopt momenteel een bestemmingsplanprocedure voor het perceel Heilaardreef 20 waar zes woningen mogelijk worden gemaakt. In dat plan, dat gelijktijdig met onderhavig plan als ontwerp ter inzage heeft gelegen, is na overleg met diverse bureaus gewerkt met bouwvlakken, onder meer om zodoende voldoende afstand tot aangrenzende percelen te waarborgen. Tevens is bij twee van de zes bouwkvavels de goot- en bouwhoogte aangepast naar respectievelijk 5 meter en 9 meter. Het voorstel dat door reclamant en initiatiefnemer is overeengekomen sluit aan bij deze systematiek. Er dient daarnaast belang te worden gegeven aan de resultaten van onderling overleg (participatie). De voorgestelde aanpassingen leiden weliswaar tot beperktere bouw mogelijkheden maar er blijft meer dan voldoende flexibiliteit en ruimte om tot realisatie van de woning tot komen.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. Het plan wordt aangepast door het opnemen van een bouwvlak op de verbeelding waarbij een afstand van 8 meter wordt aangehouden tot de achterste perceelsgrens. Daarnaast worden de goot- en bouwhoogte aangepast naar respectievelijk 5 meter en 9 meter. De aanpassingen hebben geen gevolgen voor de regels van het bestemmingsplan.

Aanpassingen bestemmingsplan

De ingediende zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- Het opnemen van een bouwvlak op de verbeelding;
- Het aanpassen van de goot- en bouwhoogte naar respectievelijk 5 meter en 9 meter;

Daarnaast zijn nog enkele ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd:

- De kavelsplitsing is inmiddels verwerkt in het kadaster. Het plangebied van het bestemmingsplan is hierop aangepast;



Juridisch

Consequenties

Na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het plan naar de provincie gestuurd. Na 6 weken, en zoveel korter indien de provincie akkoord is, wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt 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 op het verzoek om een voorlopige voorziening is besloten. 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

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.

Risicomanagement

Er zijn geen relevante risico's te benoemen die voortvloeien uit het voorgestelde besluit.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Meegezonden bijlagen

- 1 geanonimiseerde zienswijze
- Link Ruimtelijke plannen bestemmingsplan 'Heilaarpark, Heilaardreef 22'
- Informatieblad woningbouwinitiatief

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan 'Heilaarpark, Heilaardreef 22'

Aantal bijlagen: 1

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 ingediende zienswijze gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Heilaarpark, Heilaardreef 22' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2019205006-VG01 gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Heilaarpark, Heilaardreef 22';
3. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

05 NOV. 2020

, voorzitter

, griffier