



Raadsvoorstel

Vaststelling bestemmingsplan 'Ginneken, Kerkhofweg 119'

Aantal bijlagen: 2

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Ginneken, Kerkhofweg 119' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2019212012-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;
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 bouw van twee woningen ter plaatse van de huidige bedrijfslocatie aan de Kerkhofweg 119.

Op 20 februari 2019 is besloten medewerking te verlenen aan dit verzoek. Vervolgens is het plan verder uitgewerkt, is het bestemmingplan opgesteld en is de benodigde overeenkomst met initiatiefnemer gesloten.

Op 11 februari 2021 is ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en is het plan vrijgegeven voor de terinzagelegging. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 februari tot en met 31 maart 2021 ter visie gelegen. Er zijn gedurende deze termijn geen zienswijzen ingediend.

Aan uw raad wordt nu de vaststelling van het bestemmingsplan 'Ginneken, Kerkhofweg 119' voorgelegd.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan 'Ginneken, Kerkhofweg 119' biedt het juridische kader om op het perceel twee woningen te bouwen. Daarnaast krijgt het overgebleven deel van de voormalige bedrijfslocatie de bestemming 'Kantoor'.

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

Plantoelichting

Op het perceel Keermanslaan 66 – Kerkhofweg 119 staat op het moment een bedrijfshal met bijbehorend kantoorgebouw. De bedrijfshal is niet meer in gebruik en in het kantoorgedeelte is een bedrijf gevestigd dat studiebegeleiding verzorgt voor middelbare scholieren en trainingen en examens voor diverse bedrijven die zelf niet over een geschikte ruimte beschikken.

Voor de bedrijfshal is een verzoek ingediend voor de sloop van de hal en de bouw van twee woningen op deze locatie. Het bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van de twee woningen en omvat ook de wijziging van de bestemming 'bedrijf' naar 'kantoor' ter plaatse van het bestaande kantoorpand, waarbij het huidige bedrijf met een functieaanduiding als afwijkende functie expliciet is toegestaan.



Bestaande situatie met links het kantoorpand en rechts de te slopen bedrijfshal

Bouwplan

Op de locatie van de te slopen bedrijfshal worden twee grondgebonden woningen gerealiseerd.

De woningen verspringen iets van elkaar om hiermee een vloeiende rooilijn te creëren tussen het bestaande kantoorpand en de woning aan de Kerkhofweg 125.

De twee nieuwe woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap en krijgen een maximale inhoud van 750 m³. Aan beide woningen wordt een garage aangebouwd met daarvoor een lange oprit van 11 meter voor het stallen van twee auto's achter elkaar.



Beoogd plan (Oomen architecten)



Toetsing beleid

De huidige bedrijfslocatie is een solitair gelegen locatie. Het maakt geen onderdeel uit van een groter bedrijventerrein. Derhalve is toetsing aan het bedrijventerreinenbeleid niet aan de orde. Vanuit economisch oogpunt gezien is het niet noodzakelijk om de bedrijfslocatie als zodanig te behouden en mag deze transformeren.

De twee woningen voorzien in woningen die betaalbaar zijn voor huishoudens met een middelhoog inkomen. Met de bouw van de woningen wordt leegstand en (eventuele) verloedering van de locatie voorkomen.



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

- Link Ruimtelijke plannen bestemmingsplan 'Ginneken, Kerkhofweg 119'
- Informatieblad ruimte

Burgemeester en wethouders van Breda,

 , burgemeester
 gemeentesecretaris



Aangezien de locatie in een straat is gelegen met voornamelijk andere twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen is de bouw van woningen in een goedkoop huur of koopsegment op deze locatie niet gewenst. Op het achter gelegen terrein op de hoek Keermanslaan – Allerheiligenweg worden wel woningen en appartementen in een voornamelijk goedkoop en middelduur segment gebouwd, waardoor er een gedifferentieerd nieuwbouw programma ontstaat in dit deel van Breda.

Communicatie tot nu toe

Participatie

Derden/belanghebbenden moeten in een vroegtijdig stadium worden betrokken bij de voorbereiding van beleids- en besluitvorming. De "participatieleidraad bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving" (in werking sinds 1 augustus 2019) is de basis waarmee de gemeente Breda deze participatie gaat vormgeven.

Voor participatie met de directe omgeving is voor het plan een participatieplan opgesteld. In dit plan is beschreven dat gekozen is voor participatieniveau 0: informeren+ aangezien het bouwplan voor de twee woningen al grotendeels was uitgewerkt en het project van beperkte omvang is met weinig impact op de omgeving.

Om de buurtbewoners en bedrijven in de omgeving te informeren heeft initiatiefnemer informatie over het bouwplan samen met een reactieformulier langsgebracht in de directe omgeving. Als reactie op het plan zijn verschillende ingevulde reactieformulieren binnengekomen met overwegend positieve reacties. De omwonenden vinden het een mooi plan en een verrijking voor de buurt in vergelijking met de huidige bedrijfshal. De diverse reacties zijn in een participatieverslag toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Ter visie legging

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.

Juridisch

Consequenties

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).

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.



Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan 'Ginneken, Kerkhofweg 119'

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 'Ginneken, Kerkhofweg 119' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2019212012-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;
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

27 MEI 2021

, voorzitter

, griffier