



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Princenhage, Haagweg-Esserstraat'

Aantal bijlagen: 8

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Princenhage, Haagweg-Esserstraat' naar voren gebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Princenhage, Haagweg-Esserstraat' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2019214007-VG01 ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Nota van wijzigingen bestemmingsplan Princenhage, Haagweg-Esserstraat';
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 de bouw van dertig woningen op een voormalig bedrijfsterrein ingeklemd tussen de Haagweg, Esserstraat en Dreef in Princenhage.

Om aan het verzoek medewerking te kunnen verlenen dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd waarbij het plangebied gewijzigd wordt van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.

Op 21 november 2019 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en het plan vrijgegeven voor terinzagelegging. Het ontwerpplan heeft vanaf 30 november 2019 t/m 10 januari 2020 ter visie gelegen. Er zijn 5 zienswijzen ingediend tegen dit plan (waarvan 2 buiten de termijn van ter visie legging).

Deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Aan uw raad wordt nu de vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan 'Princenhage, Haagweg-Esserstraat' voorgelegd.

Crisis- en herstelwet

Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet is op deze procedure van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd. Tevens geldt dat de rechter binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet doen.

Beoogd effect van het besluit

Na het vaststellen van het bestemmingsplan 'Princenhage, Haagweg-Esserstraat' kan er medewerking worden verleend aan een bouwplan voor het realiseren van 30 woningen.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling door uw 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 en kunnen de omgevingsvergunningen aangevraagd worden door initiatiefnemers en vervolgens verleend worden door de afdeling Veiligheid & Leefomgeving. Vervolgens kan gestart worden met de bouw van de woningen.

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 zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn 5 zienswijzen ingediend (waarvan 2 buiten de termijn van ter visie legging). Reclamanten worden op de hoogte gesteld van de besluitvorming.

Motivering

Het ontwerpbestemmingsplan 'Princenhage, Haagweg-Esserstraat' heeft vanaf 30 november 2019 t/m 10 januari 2020 ter visie gelegen. Op 10 december 2019 heeft er een inloopavond plaatsgevonden en is het plan toegelicht. Er zijn 5 zienswijzen ingediend (waarvan 2 na 10 januari 2020).

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

Bouwplan

Tussen de achterzijden van de percelen aan de Haagweg, de Dreef en de Esserstraat ligt een binnenterrein dat in gebruik was als visrokerij, hobbycentrale 'Princenhage', een tijdelijke vuurwerkopslag en een smederij. De herontwikkeling voorziet in de realisatie van 30 woningen op dit binnenterrein rondom een centraal hof. De woningen worden in negen verschillende typen grondgebonden woningen uitgevoerd, variërend van één bouwlaag tot 3 bouwlagen. Circa 18 woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd en worden deels gerealiseerd als patio-woningen maar ook als tweelaagse woningen met een slaap- en badkamer op de begane grond. Door middel van deze herontwikkeling kan deze locatie een toekomstbestendige functie krijgen die past bij de omgeving.

De eigenaar van de woning Esserstraat 63 wil, in aansluiting op het bouwplan voor de 30 woningen graag ook zijn vrijstaande woning, Esserstraat 63 levensloopbestendig maken. Hij wil hiertoe aan de achterzijde van zijn perceel nieuwe, eenlaagse bebouwing toevoegen. Dit perceel is om deze reden ook onderdeel van het plangebied.

Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het gemotoriseerd verkeer zal plaatsvinden via bestaande in-/uitritten aan de Esserstraat en de Haagweg. De uitrit tussen de woningen Esserstraat 63 en 69 zal gebruikt worden als hoofdentree van het woongebied. De ontsluitingen aan de Haagweg en aan de Esserstraat tussen de woningen Esserstraat 23 en 37 zijn ondergeschikte ontsluitingen die uitsluitend de ter plaatse aanwezige garages en parkeerplaatsen ontsluiten.

Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid geldt voor eengezinswoningen een norm van 1,9 parkeerplaatsen per woning. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 57 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in de realisatie van voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein bij de woningen en in het openbaar gebied. De parkeervoorzieningen zijn verdeeld over het plangebied zodat deze niet te prominent aanwezig zijn en de uitstraling van het gebied groen kan blijven. Alle woningen krijgen één tot twee eigen parkeerplaatsen. De overige parkeerplaatsen zijn voor bezoekers van het plangebied.

Toetsing aan gemeentelijk beleid

In de Structuurvisie Breda 2030 is een toekomstbeeld geschetst inzake te behouden bedrijventerreinen en bedrijventerreinen waar functiemenging mogelijk is. Omdat het hier een solitaire bedrijfslocatie betreft, is het beleid inzake te behouden bedrijventerreinen hier niet van toepassing. Het verdwijnen van deze solitaire bedrijfslocatie is acceptabel.



Deze herontwikkeling is een impuls voor dit gebied dat thans erg verpauperd is, doordat de bedrijvigheid die er eens gevestigd was verdwenen is. Door deze ontwikkeling worden oude bedrijfspanden (die nog asbest bevatten) gesloopt, wordt een lichte bodemverontreiniging gesaneerd en kan een hoogwaardig woningbouwplan worden gerealiseerd, die de doorstroming in Princenhage bevordert.

De gewenste stedelijke ontwikkeling tot 2030 en het afwegingskader voor wat betreft de stedelijke programmering is ook opgenomen in de Structuurvisie. In en rondom Princenhage zijn reeds enkele nieuwbouwprojecten gerealiseerd of in ontwikkeling. Belangrijk is dat een nieuwe woningbouw ontwikkeling rekening houdt met de al bestaande nieuwbouwprojecten. De al gerealiseerde projecten zijn vooral bedoeld voor de doelgroepen starters en doorstromers (gezinnen). Door de vergrijzing is er ook behoefte aan kleine woningen voor 'een ouder wordende bevolking' en voor de 'empty-nesters' (50+ers waarvan de kinderen het huis uit zijn). Nieuwbouwwoningen dienen aan te sluiten bij deze doelgroepen, dus kleinere woningen (eventueel patiowoningen), nul-tredenwoningen of levensloopbestendige woningen. Circa tweederde van de nieuwbouw op deze locatie wordt uitgevoerd als levensloopbestendige woning (deels in de vorm van patiowoningen) aangevuld met 'reguliere' eengezinswoningen.

Duurzaamheid

De nieuwe woningen zullen gasloos worden gebouwd middels toepassing van een gesloten bodemwarmte systeem. Verder worden maatregelen getroffen ten behoeve van de benodigde watercompensatie in de vorm van de aanleg van een wadi en wordt het toepassen van halfverharding bij parkeerplaatsen onderzocht. Daarnaast wordt er groen aangelegd dat kan dienen als infiltratiemogelijkheid voor regenwater en tevens bijdraagt aan het tegengaan van hittestress.

Communicatie

Communicatie tot nu toe

De planontwikkeling was bij vaststelling van de participatieleidraad al voor een groot deel afgerond. Er is derhalve geen participatieplan opgesteld. Initiatiefnemer heeft wel de omwonenden vroegtijdig betrokken bij het plan. Op 24 oktober 2018 heeft voorafgaand aan de start van de procedure van het bestemmingsplan een informatiebijeenkomst voor de eigenaren van de direct aangrenzende percelen plaats gevonden. Tijdens de bijeenkomst is onder meer de stand van zaken en opzet van het project toegelicht. De aanwezigen waren overwegend positief over de voorgenomen woningbouwontwikkeling aangezien hiermee de vestiging van bedrijven in het plangebied wordt voorkomen. Wel sprak een aantal eigenaren hun zorg uit over de toenemende verkeersintensiteit als gevolg van de verkeersontsluiting op de Esserstraat.

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd in de Staatscourant en via overheid.nl. Omwonenden zijn via een Breda Bericht geïnformeerd over de procedure en op 10 december 2019 is een inloopavond georganiseerd. Tijdens deze druk bezochte avond is veel belangstelling getoond voor de verkoop van de te bouwen woningen, zijn veel omwonenden komen kijken naar de ontwerptekeningen van de woningen en zijn ook enkele bezwaren/problemen met het plan naar voren gekomen. Deze zijn ook in de ingediende zienswijzen naar voren gebracht.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is er diverse malen contact geweest tussen gemeente, initiatiefnemer en één van de reclamanten om tot een oplossing te komen met betrekking tot de ingediende zienswijzen.

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. De indieners van de zienswijzen krijgen hierover schriftelijk een bericht.

Zienswijzen

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



Er zijn drie zienswijzen binnen de termijn van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan ingediend en deze zijn derhalve ontvankelijk. Twee zienswijzen zijn buiten de termijn na 10 januari ingediend. Deze zienswijzen zijn niet ontvankelijk maar zullen in deze paragraaf wel kort inhoudelijk worden behandeld.

Zienswijze 1

Samenvatting

De ontsluiting van het plangebied tussen de woningen Esserstraat 23 en 37 vormt een bestaande ontsluiting naar het bedrijf van reclamant. De ontsluiting wordt gebruikt om de garages en een pakhuis op het achterterrein vanaf de Esserstraat te kunnen bereiken. Door de komst van de woningen en parkeerplaatsen vraagt reclamanten zich af of dat deze nog wel voldoende bereikbaar zijn. Reclamant heeft een bedrijf met pakhuis grenzend aan de ontsluitingsweg. Voor zijn bedrijfsvoering is het van belang dat een vrachtwagen zijn achterterrein Esserstraat 25-27 kan bereiken.

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is nadere info opgevraagd over de afmetingen van de voertuigen waarmee het terrein op wordt gereden. Reclamant geeft aan dat zijn leveranciers die wekelijks bij hem langskomen gebruik maken van een bedrijfswagen met een laadbak van 7,5 meter en dat er ook regelmatig containerwagens komen met een bak van 6 á 7 meter lang.

Beoordeling

Het bedrijf van reclamant bevindt zich buiten het plangebied van dit nieuwe bestemmingsplan en is gelegen in de bestemming Bedrijf. De vestiging van bedrijven in categorie 1 en 2 is hierbinnen toegestaan.

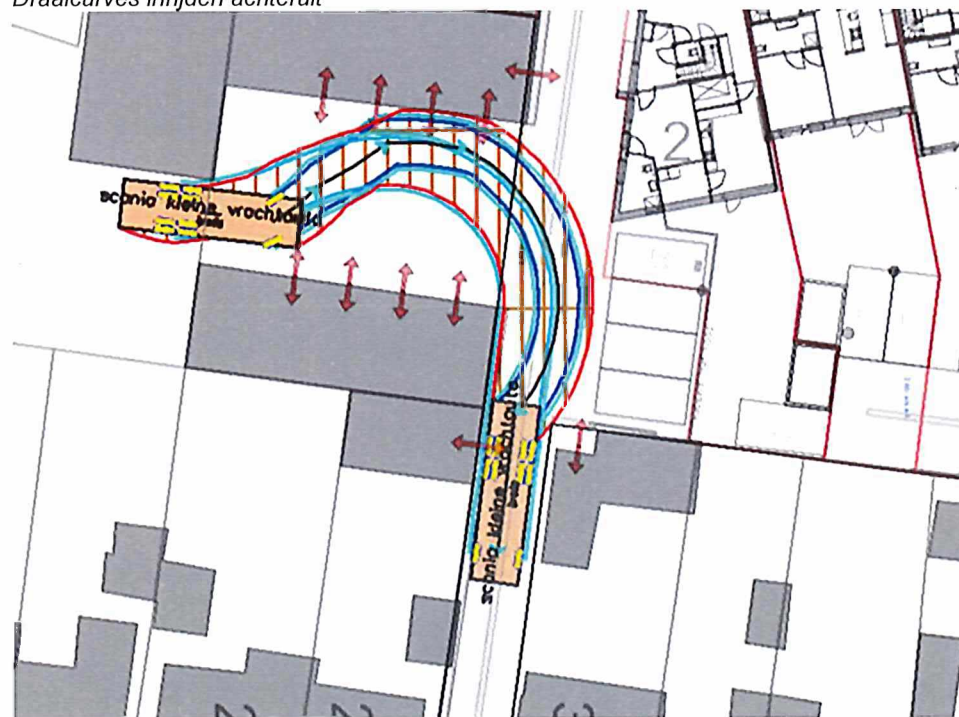
De bestaande ontsluiting van zijn bedrijf komt binnen het plangebied 'Princenhage, Haagweg-Esserstraat' te liggen en vormt één van de ontsluitingsmogelijkheden van het plangebied. Op basis van het nu geldende bestemmingsplan mag het gehele plangebied gebruikt worden voor bedrijfsdoeleinden. Het plangebied inclusief de ontsluitingsweg is thans nog volledig in privébezit van de ontwikkelende partij van het plangebied. De ontsluitingsweg tussen de woningen Esserstraat 23 en 37 zal als onderdeel van de toekomstige openbare ruimte aan de gemeente in eigendom worden overgedragen. Deze ontsluitingsweg is bedoeld als secundaire ontsluiting voor een beperkt deel van het plangebied. Er is onderzoek gedaan naar erfdienstbaarheden binnen het plangebied. Hieruit is gebleken dat er een recht van in- en uitweg ter breedte van vier meter is gevestigd op de ontsluitingsweg. Ter hoogte van het bedrijfsperceel van reclamant is binnen het nieuwe plan de ontsluitingsweg ruim 5 meter breed waardoor wat meer ruimte aanwezig is. Meer nog dan de privaatrechtelijk bepaalde 4 meter in de erfdienstbaarheid. Gronden buiten deze nieuwe, 5 meter brede, ontsluitingsweg blijven in eigendom van initiatiefnemer die de nieuwe woningen ontwikkelt. In de toekomst zullen de eigenaren van de te bouwen woningen deze grond in eigendom verkrijgen. Op basis van het onderhavige bestemmingsplan krijgen deze gronden een woonbestemming en mogen zij worden benut voor woningbouw.

Voor de voertuigen met de opgegeven maten blijkt dat het binnen deze afmetingen mogelijk is om het terrein op en af te rijden. Voorwaarde hierbij is wel dat het hekwerk van reclamant om op zijn bedrijfsperceel te komen volledig open moet kunnen, aangezien de huidige poort in het hekwerk te smal is. Met reclamant is overeengekomen dat zijn hekwerk op kosten van initiatiefnemer aangepast zal gaan worden. Daarnaast is besloten om ook de woning nabij deze ontsluiting aan te passen door het verwijderen van een geplande gemetselde bloembak en het aanpassen van de achtergevel. Op onderstaande afbeeldingen zijn de aanpassingen verwerkt en is met draaicurves inzichtelijk gemaakt dat met een hekwerk dat over de volle breedte open kan het terrein van reclamant kan worden bereikt. Hierbij is gemeten met het voertuigtype Scania 10. Dit is een voertuig met vergelijkbare afmetingen als opgegeven door reclamant.

De bedrijfsvoering van reclamant zal na aanpassing van het hekwerk dus niet worden beperkt door realisatie van deze woningbouw-ontwikkeling.



Draaicurves inrijden achteruit



Draaicurves uitrijden vooruit

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Privaatrechtelijk is het recht van overpad beperkt tot een strook van 4 meter, maar vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient ook gekeken te worden naar de mogelijkheid van reclamant om zijn bedrijf, conform zijn bestaande rechten op basis van het vigerende bestemmingsplan, voort te kunnen zetten.



Door de gemaakte en (privaatrechtelijk) geborgde afspraken over het hekwerk en de kleine aanpassing van het bouwplan is de toegankelijkheid van het perceel met garageboxen en pakhuis gegarandeerd.

Zienswijze 2

Samenvatting

Reclamant heeft een autobedrijf aan het Spinveld, maar is woonachtig aan de Esserstraat nabij het plangebied. Zij geeft aan dat zij regelmatig met grote aanhangers thuiskomen en deze dan parkeren op het terrein van reclamant 1. Reclamant is van mening dat de ruimte te krap wordt om de draai naar dit terrein te kunnen maken.

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is nadere info opgevraagd over de afmetingen van de voertuigen waarmee het terrein op wordt gereden. Reclamant geeft aan dat zij met een oprijwagen van ongeveer 6 meter met aanhanger van ongeveer 5 meter het terrein op rijden.

Beoordeling

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 aangezien het om dezelfde toegang tot hetzelfde terrein betreft. Hierbij dient te worden aangemerkt dat reclamant zelf geen recht van overpad heeft, maar dat zij van reclamant onder 1 toestemming hebben om hun voertuigen op zijn achterterrein te parkeren.

Naar aanleiding van de opgegeven afmetingen van in- en uitrijdende voertuigen van reclamant is berekend dan een oplegger of bestelbus met hierachter nog een grote aanhanger na ontwikkeling van dit woningbouwplan geen mogelijkheden meer heeft om het terrein van reclamant 1 op- en af te rijden. Wel is het mogelijk om met een oplegger of grote bestelbus zonder aanhanger of een personenwagen met grote aanhanger/trailer het terrein te bereiken aangezien deze vergelijkbaar of van beperktere omvang zijn dan de onder zienswijze 1 bekeken Scania 10.

Mede omdat het bedrijf van reclamant niet op de betreffende locatie is gevestigd, wordt de bedrijfsvoering van reclamant niet beperkt door realisatie van deze woningbouw-ontwikkeling.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Privaatrechtelijk is het recht van overpad beperkt tot een strook van 4 meter, maar vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient ook gekeken te worden naar de mogelijkheid van reclamant om zijn bedrijf, conform zijn bestaande rechten op basis van het vigerende bestemmingsplan, voort te kunnen zetten. Door de gemaakte en (privaatrechtelijk) geborgde afspraken met reclamant 1 voor het hekwerk en de kleine aanpassing van het bouwplan is de toegankelijkheid van het perceel voldoende gegarandeerd. Te meer aangezien het bedrijf van reclamant 2 niet gevestigd is aan de Esserstraat.

Zienswijze 3

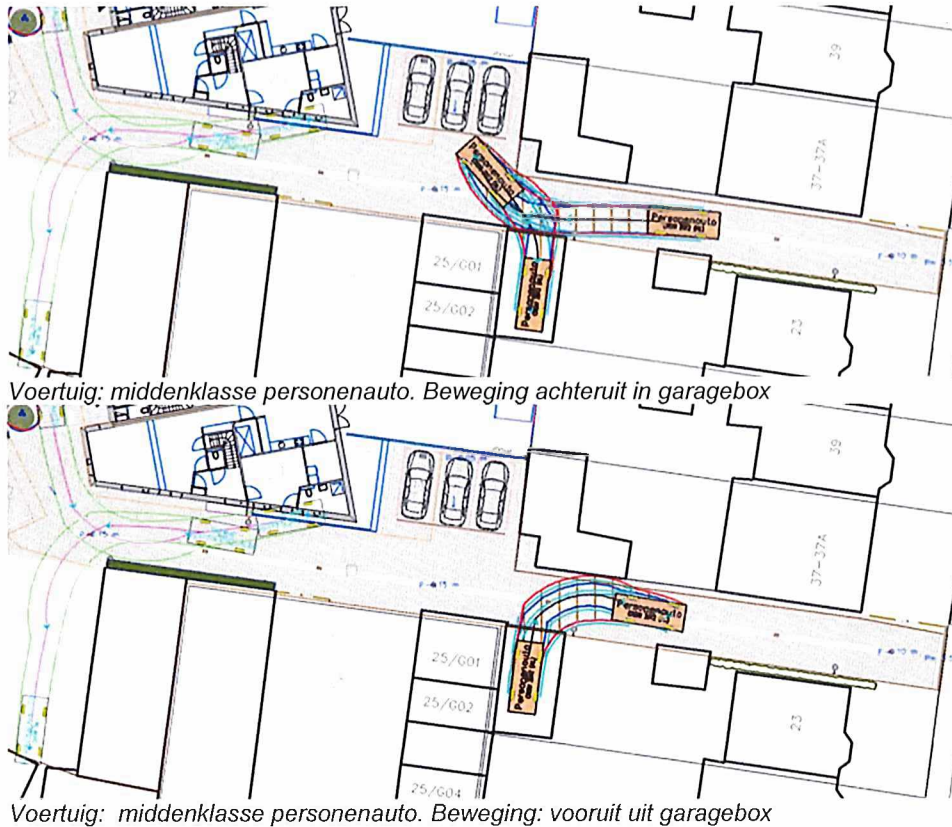
Samenvatting

Reclamant heeft een garage grenzend aan de ontsluitingsweg tussen de woningen Esserstraat 23 en 37. De aanleg van parkeerplaatsen nabij de ingang van zijn garage vormen een belemmering voor de toegang tot zijn garage. Wanneer de parkeerplaatsen bezet zijn dan is het onmogelijk om zijn auto in en uit de garage te rijden.

Beoordeling

Uit het hierboven beschreven onderzoek naar de vastgelegde erfdienstbaarheden is niet gebleken dan reclamant ook beschikt over een erfdienstbaarheid voor het in- en uitrijden van zijn garage. Echter omdat de ontsluitingsweg na planontwikkeling openbare weg van de gemeente wordt mag reclamant gebruik blijven maken van deze weg. De aanleg van parkeerplaatsen op grond naast deze ontsluitingsweg, waar reclamant thans gebruik van maakt, maakt deel uit van de woningbouwontwikkeling, maar zou ook binnen het geldende bestemmingsplan al gebruikt mogen worden ten behoeve van de geldende bedrijfsbestemming. Dat deze grond tot op heden niet als zodanig in gebruik is geweest ontnemt geen rechten van de eigenaar om dit alsnog wel te gaan doen.

Uit berekeningen naar de benodigde ruimte voor het in- en uitrijden van de parkeergarage is gebleken dat een middelklasse personenauto voldoende ruimte heeft voor het in- en uitrijden van de garage. Dit is weergegeven in onderstaande tekeningen met rij- en draaicurves (op deze tekeningen zijn de aanpassingen van het plan niet verwerkt, maar deze hebben geen invloed op het in- en uitrijden van de garage). De door reclamant opgegeven auto Opel Insignia past in de categorie waarmee is gerekend. De lastige draaicurves voor de garage worden veroorzaakt door de bestaande bebouwing van Esserstraat 37 en de achter het perceel van reclamant aanwezige garageboxen en zijn nu dus ook al aanwezig.



Conclusie

Uit de berekening blijkt dat ook na het realiseren van het bouwplan, conform het bestemmingsplan de garage van reclamant te gebruiken is voor het stallen van zijn auto. De zienswijze is ongegrond.

Zienswijzen 4 en 5 (niet ontvankelijk)

Deze zienswijze zijn ingediend buiten de termijn van de zienswijzeperiode die afliep op 10 januari 2020, namelijk op 12 en 13 januari 2020. Daarom worden deze zienswijzen als niet-ontvankelijk aangemerkt. Echter, in het kader van een zorgvuldige voorbereiding van de besluitvorming wordt wel inhoudelijk ingegaan op de ingediende zienswijzen.

Samenvatting

Reclamanten hebben bezwaar tegen de bouw van woningen achter hun achtertuin. Doordat de nieuwe woningen gebouwd gaan worden met kleine tuinen en een bouwhoogte krijgen van twee (deels drie) verdiepingen verliezen zij hun privacy door inblik in hun tuin en woning. Daarnaast zal de inval van daglicht sterk verminderen wat ten koste gaat van het wooncomfort.

Beoordeling

Achter de achtertuinen van reclamanten met een diepte van circa 12 tot 16 meter diep krijgen de nieuw te bouwen woningen een achtertuin van 7 tot 10 meter diep. In een stedelijke woonomgeving is dit een aanvaardbare afstand tussen buurpercelen waarvan de achtertuinen aan elkaar grenzen. De woningen op deze locatie bestaan nabij de woningen van reclamanten uit twee bouwlagen met een terug liggende derde bouwlaag. Deze derde bouwlaag begint na 3 meter vanaf de achtergevel van de woning. De situering en omvang van de woningen veroorzaken geen onevenredige aantasting van de privacy van reclamanten. Een afname van de inval van daglicht wordt alleen gemeten in woningen.

Gezien de afstand tussen de nieuwe woningen en woningen van reclamanten zal er geen sprake zijn van een vermindering van daglicht in de woningen van reclamanten.

Weliswaar vinden er door de ontwikkeling veranderingen plaats voor omwonenden, echter, deze veranderingen leiden er niet toe dat er geen sprake meer is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning en de tuin van omwonenden. Te meer aangezien de bestemming wordt gewijzigd van 'bedrijven' naar 'wonen'.

Conclusie

Aangezien zienswijze 4 en 5 buiten de termijn van ter visielegging zijn ingediend, zijn deze zienswijzen niet ontvankelijk.

Aanpassingen bestemmingsplan

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan in de vorm van een kleiner bouwvlak voor één van de te bouwen woningen.

Daarnaast zijn nog enkele ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. Alle aanpassingen in het bestemmingsplan zijn opgesomd in de bijgevoegde Nota van wijzigingen. De voornaamste wijzigingen zijn:

- De nog resterende bebouwing en de te kappen bomen in het plangebied zijn inmiddels verwijderd conform de daarvoor afgegeven vergunning. Naar aanleiding hiervan zijn diverse paragrafen in het bestemmingsplan geactualiseerd;
- Het definitieve ontwerp van het bouwplan is afgerond en op enkele punten aangepast. Naar aanleiding hiervan zijn op de verbeelding wat kleine aanpassingen op de verbeelding doorgevoerd, zijn op de verbeelding en in de regels enkele plekken toegevoegd waar erfafscheidingen gerealiseerd mogen worden en zijn enkele inrichtingstekeningen in de toelichting vervangen.
- De inmiddels afgeronde bodemonderzoeken en het uitgevoerde nader onderzoek vleermuizen zijn toegevoegd als bijlage bij de toelichting en de resultaten hiervan zijn verwerkt in de toelichting.

Juridisch

Consequenties

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).

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

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

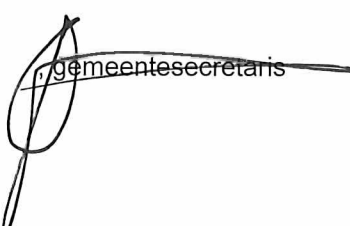
Meegezonden bijlagen

- Geanonimiseerde zienswijzen
- Nota van wijzigingen bestemmingsplan Princenhage, Haagweg-Esserstraat
- Link Ruimtelijke plannen bestemmingsplan 'Princenhage, Haagweg-Esserstraat'.
- Informatieblad woningbouwinitiatief

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Princenhage, Haagweg-Esserstraat'

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. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Princenhage, Haagweg-Esserstraat' naar voren gebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Princenhage, Haagweg-Esserstraat' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2019214007-VG01 ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Nota van wijzigingen bestemmingsplan Princenhage, Haagweg-Esserstraat';
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

03 SEP. 2020

, voorzitter

, griffier

Nota van wijzigingen vaststellen van het bestemmingsplan 'Princenhage, Haagweg-Esserstraat' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2019214008-VG01, voor de bouw van 30 woningen.

Verbeelding

- Het verkleinen van het bouwvlak nabij de bedrijfsontsluiting langs de ontsluitingsweg tussen de woningen Esserstraat 23 en 37;
- Op enkele plaatsen zijn kleine aanpassingen doorgevoerd in de omvang van de bestemmingsvlakken en bouwvlakken van de bestemming Wonen naar aanleiding van ondergeschikte detaillaanpassingen in het definitief ontwerp van de woningen en de openbare ruimte;
- De aanduiding 'specifieke vorm van wonen – erfafscheiding' is gewijzigd in de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding 1';
- Voor het mogelijk maken van enkele erfafscheidingen op de grens tussen woningen en de bestemming Verkeer is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding 2' opgenomen.

Regels

Bestemming Verkeer

Artikel 5.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Toevoegen:

e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding 2' is een erfafscheiding van maximaal 2 meter toegestaan.

Bestemming Wonen

Artikel 6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - erfafscheiding ' is een erfafscheiding met een hoogte tot een maximale hoogte begane grond van bijbehorend hoofdgebouw toegestaan;

wijzigen in:

c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding 1' is een erfafscheiding met een hoogte tot een maximale hoogte van de begane grond van bijbehorend hoofdgebouw toegestaan;

toevoegen:

d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding 2' is een erfafscheiding van maximaal 2 meter toegestaan.

d. en e. doornummeren naar e. en f.

Toelichting

Aangezien de bebouwing binnen het plangebied inmiddels grotendeels is gesloopt en ook de bomen inmiddels zijn gekapt conform de daarvoor afgegeven vergunningen, zijn de teksten in diverse paragrafen van de toelichting hierop aangepast.

3.3.1. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De verwachte inwerking treding van de Omgevingswet is in deze paragraaf aangepast van 1 januari 2021 naar 1 januari 2022.

3.4.2 Brabantse Agenda Wonen

Deze paragraaf is aangepast op het inmiddels vastgestelde en voor 2020 bekrachtigde 'Perspectief op wonen en woningbouw – regio Breda e.o.'.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

De figuren 4.1 Concept situatietekening beoogde ontwikkeling en 4.2 Routing autoverkeer zijn vervangen door figuren conform het actuele uitgewerkte bouwplan.

Paragraaf 5.2 Vormvrije m.e.r.

In deze paragraaf is opgenomen dat de m.e.r.-beoordelingsbeslissing is genomen bij het ontwerpbestemmingsplan.

Paragraaf 5.4 Bodem

Het nog uit te voeren bodemonderzoek voor een deel van het plangebied is uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in deze paragraaf en het bodemonderzoek is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

Paragraaf 5.7 Verkeer en parkeren

Figuur 5.5 situatietekening beoogde locatie parkeerplaatsen en brandweeropstelplaatsen is vervangen door een afbeelding met hierop het actuele uitgewerkte bouwplan.

Paragraaf 5.12 Ecologie

Deze paragraaf is aangevuld met de resultaten van het uitgevoerde nader onderzoek vleermuizen en dit onderzoek is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

Paragraaf 8.2 Procedure

Deze paragraaf is geactualiseerd op het feit dat de ter inzage legging is geweest en voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.