



Raadsvoorstel

vaststellen bestemmingsplan 'Overakker-Blauwe Kei, Mastland 16', realiseren 14 woningen

Aantal bijlagen: 4

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Overakker-Blauwe Kei, Mastland 16' naar voren gebrachte zienswijze ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Overakker-Blauwe Kei, Mastland 16' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2020211002-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.
3. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Portefeuillehouder:
Weth. de Beer

Samenvatting

Aanleiding voor het maken van het ontwerpbestemmingsplan is het verzoek voor de bouw van 14 grondgebonden woningen rondom een groen binnenhof op de locatie Mastland 16.

Op 25 september 2019 heeft uw college besloten positief tegenover herontwikkeling van de locatie te staan. Het plan is verder uitgewerkt en op 27 november 2020 heeft initiatiefnemer omwonenden middels een flyer van het plan op hoogte gesteld.

Het verzoek past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Overakker-Blauwe Kei', waarin de locatie deels de bestemming 'Bedrijf' en deels de bestemming 'Wonen' heeft. Ook hebben de gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. In deze bestemmingen is de realisatie van gevraagde woningen niet toegestaan.

Op 6 juli 2021 is ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en is het plan vrijgegeven voor de terinzagelegging. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 juli t/m 21 augustus 2021 ter visie gelegen. Er zijn gedurende deze termijn drie zienswijzen ingediend tegen dit plan. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Aan uw raad wordt nu de vaststelling van het bestemmingsplan 'Overakker-Blauwe Kei, Mastland 16' voorgelegd.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan 'Overakker-Blauwe Kei, Mastland 16' biedt het juridische kader om 14 nieuwe woningen te realiseren.

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.

Het besluit heeft gevolgen voor omwonenden in de omgeving van de locatie. 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 binnen de termijn van de ter visie legging drie zienswijzen ingediend. Reclamanten worden op de hoogte gesteld van de besluitvorming.

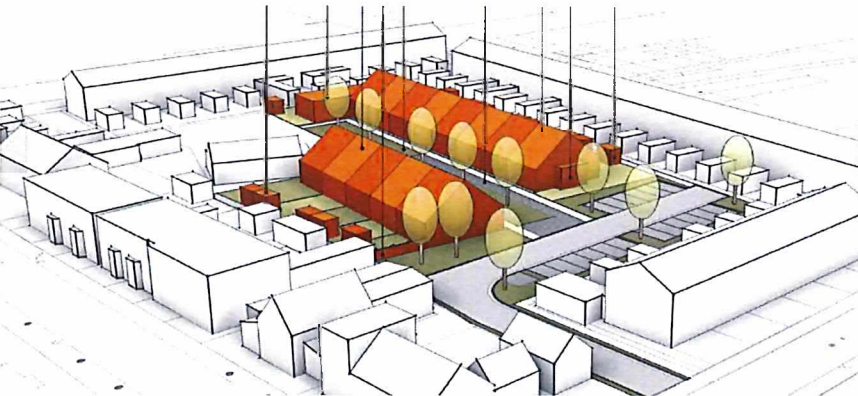
Motivering

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 juli t/m 21 augustus 2021 ter visie gelegen. Er zijn gedurende deze termijn drie zienswijzen ingediend tegen dit plan.

Hieronder wordt in het kort uiteengezet waarom medewerking wordt verleend aan het mogelijk maken van 14 woningen en wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen.

Bouwplan

Aan Mastland 16 in Breda ligt een bedrijfsperceel in het binnengebied achter de woonpercelen aan Groene Woud, Viveslaan, Valkenierslaan en Mastland. De bedrijfsfunctie ter plaatse wordt beëindigd en de locatie wordt, samen met een deel van het woonperceel Valkenierslaan 155, herontwikkeld met veertien grondgebonden woningen met een achtertuin rondom een groen binnenhof. De woningen zijn één bouwlaag hoog met een kap. Eén woning, de meest zuidwestelijke woning op de kop van het woonhof, is voorzien van één bouwlaag zonder kap omdat deze het dichtsbij naastgelegen achtertuinen gesitueerd is. Het zijn levensloopbestendige woningen waarbij het compleet woonprogramma (slaap-, bad- en woonkamer en keuken) op de begane grond gerealiseerd wordt. De goot- en bouwhoogte van de woningen met kap mag maximaal 3,5 en 7,5 meter bedragen. De woning die met een plat dak wordt afgedekt heeft een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 meter. De voorgevels van de woningen zijn georiënteerd op een collectieve groene ruimte. De parkeerplaatsen worden geclusterd aan de noordoostzijde van het plan, nabij de in- en uitrit aan Mastland. De in- en uitrit, de parkeerplaatsen en de groene collectieve ruimte zullen beheerd worden door de VVE van de nieuwe bewoners.



Impressie inrichting van het gebied en aanzicht

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).

Het plan betreft een relatief kleinschalig plan binnen het stedelijk woonmilieu in de wijk Blauwe Kei. De levensloopbestendige rijwoningen dragen bij aan doorstroming in de woningmarkt. Dit type woning is onderscheidend voor de wijk, waardoor wordt bijgedragen aan een gemêleerd woonmilieu. Zeven van veertien woningen zijn middeldure huurwoningen. Zowel in het bestemmingsplan als de anterieure overeenkomst is dit vastgelegd. De middeldure huurwoningen dienen minstens vijftien jaar als zodanig in stand gehouden te worden.

Duurzaamheid en klimaatadaptie.

Voor woningen geldt een EPC-eis vanuit het Bouwbesluit. Verder worden conform nieuwe wetgeving de woningen gasloos gebouwd. Bij de verdere uitwerking van het plan naar een aanvraag omgevingsvergunning worden de mogelijkheden voor onder andere groene daken en zonnepanelen onderzocht.

Met de collectieve groene ruimte in het plangebied wordt invulling gegeven aan meerdere klimaatvraagstukken zoals het vertragen, bergen en infiltreren van hemelwater, voorkomen van hittestress, maar ook het vasthouden van water in droge periodes. De groene invulling van de nieuwe openbare ruimte bieden mogelijkheden voor het creëren van meer biodiversiteit in de stedelijke omgeving (stadsnatuur). Er wordt ingezet op zoveel mogelijk inheemse beplantingen. Deze beplantingen bieden schuil-, voeder- en voortplantingsmogelijkheden voor insecten, vogels en andere kleine zoogdieren. Deze beplanting biedt tegelijkertijd een aantrekkelijke woon-, leef- en speelomgeving door alle seizoenen heen, met een hoge gebruiks- en belevingswaarde.

Participatie

Communicatie tot nu toe

Initiatiefnemer heeft de omwonenden vroegtijdig betrokken bij het plan. Op 27 november 2020 heeft initiatiefnemer omwonenden middels een flyer van het plan op hoogte gesteld. Nadere informatie was in te zien op de website van initiatiefnemer en het was mogelijk te reageren op het plan. Er zijn vijf reacties binnengekomen waarbij vragen zijn gesteld inzake het verkeer ter plaatse van de in- en uitrit, mogelijke inkijk in achtertuinen vanuit de nieuw te bouw woningen en het (mede)gebruik van brandgangen. De reacties zijn allen persoonlijk beantwoord.

Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan konden mensen via de gemeentelijke website vragen stellen, een gesprek aanvragen of een officiële zienswijze indienen. Er zijn diverse vragen gesteld die beantwoord zijn. Met twee omwonenden is door de gemeente en de ontwikkelaar een persoonlijk gesprek gevoerd.

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.

Zienswijze

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 zienswijze binnen de termijn van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan ingediend en deze zijn derhalve ontvankelijk.

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen geanonimiseerd en worden de persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen niet openbaar gemaakt. De geanonimiseerde zienswijzen zijn als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Zienswijze 1

Reclamanten snappen de overwegingen om tot het plan te komen en begrijpen de noodzaak tot bouw door het woningtekort. Het wordt gewaardeerd dat het om laagbouw en duurzame woningen gaat. Echter, er zitten er voor reclamanten een aantal minpunten aan het plan.

Privacy

Er is bij de laatste verhuizing van reclamant in 2018 bewust gezocht naar een huis met veel privacy. Aan de achterkant is nu geen directe inkijk in de slaapkamer en badkamer op de verdieping. Vanuit het nieuwe hoekhuis, met serre en erker en grote tuin, is wel inkijk mogelijk. Daarnaast wordt er een parkeerplaats met 20 parkeerplekken aan de achterzijde van de achtertuin aangelegd. Door de bewoners die daar (langs) lopen is ook inkijk mogelijk. De privacy neemt af. Vanuit de gemeente en de ontwikkelaars is aangegeven dat er geen mogelijkheid is meer groen of een hogere heg te plaatsen.

Parkeerplaatsen

Door de aanleg van de parkeerplaats met 20 parkeerplekken zal er meer beweging en geluidsoverlast aan de achterzijde van de woning van reclamanten plaatsvinden. Omdat de doelgroep voor de nieuwbouw senioren zijn en zij niet meer de hele dag op het werk zijn, zal zich dit niet beperken tot twee ritjes per dag. En dit allemaal op 20 meter afstand van reclamanten.

Overlast door sloop en bouw

Door de ontwikkelaar is aangegeven dat de sloop en bouw minstens 1,5 jaar gaat duren. Reclamanten werken momenteel en in de toekomst thuis en zien op tegen de geluidsoverlast die de sloop en bouw met zich meebrengt.

Beoordeling zienswijze 1

Privacy

Wonen in een stedelijke omgeving brengt met zich mee dat er geen eeuwigdurend recht is op vrij uitzicht of uitzicht op woning van reclamant. Momenteel is er een bedrijf achter de woning gevestigd waarbij de bedrijfsloods geen raamopeningen heeft en het zicht op reclamants woning vanaf de bedrijfslocatie afschermt. De bedrijfsloods wordt gesloopt. De bestemming wordt gewijzigd van 'bedrijf' naar 'wonen'. De bedrijfsbestemming, waar bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 mogelijk zijn, heeft door de indeling van het perceel relatief weinig invloed op reclamants woning. Uiteraard laat het huidige bestemmingsplan ook andere bedrijven en een bedrijfsindeling toe waarbij niet vanzelfsprekend is dat er een blinde muur aan het perceel van reclamant grenst. De bestemming 'wonen' is in de regel een meer rustige functie.

Na de bouw van de nieuwe woningen ligt de betreffende nieuwe hoekwoning (één bouwlaag met kap) met zijker 26 meter van de achtererfgrens en 33 meter tot de achtergevel af. Achter het perceel van reclamant staat een erfafscheiding en aan de zijde van de brandgang wordt de erfafscheiding vervangen door een nieuwe erfafscheiding (hekwerk met begroeiing). Erfafscheidingen mogen maximaal twee meter hoog zijn. Zo wordt een hoge wand en een opgesloten gevoel voorkomen. De afstanden en de erfafscheidingen maken dat dit een acceptabel situatie is in een stedelijke omgeving.

Parkeerplaatsen

De nieuwe woningen in het plangebied zullen bereikbaar zijn via het verlengde van de weg Mastland. Onderzocht is of dat deze nieuwe weg een significante verhoging in de geluidbelasting op de bestaande woningen ten gevolge heeft. Dit onderzoek is bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit het onderzoek is gebleken dat de beoordelingscriteria van 48 dB bij lange na niet wordt overschreden. Ter plaatse van de bestaande woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Overlast door sloop en bouw

De te ontwikkelen locatie is tegen achterkanten van bestaande woningen gelegen. Er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met deze omstandigheid, maar enige overlast bij de sloop en bouw is niet te vermijden.



Zienswijze 2 en 3 (zienswijzen zijn identiek)

Alle nieuwbouw woningen in het plan zijn voorzien van een achterom op eigen grond waardoor er geen gebruik gemaakt hoeft te worden van bestaande brandgangen. De ontwikkelingslocatie wordt omheind door nieuwe erfafscheidingen. De woningen van reclamanten en het buurperceel beschikken niet over een bestaande brandgang. Het is in de toekomst niet meer mogelijk te ontkomen in geval van nood. Daarom wordt verzocht om een uitgang op de nieuwe brandgang.

Beoordeling zienswijze 2 en 3

Achter de betreffende drie percelen van reclamanten komt een brandgang ten behoeve van de nieuw te bouwen rijwoningen op het perceel Mastland 16. Ter plaatse van deze drie percelen zal de ontwikkelaar geen gaashekwerk tegen de bestaande erfafscheiding aanbrengen zodat reclamanten de mogelijkheid hebben om in geval van nood te kunnen vluchten.

Het gaashekwerk wordt niet vastgelegd of geregeld in het bestemmingsplan zodat deze zienswijze niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan 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

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin naast het kostenverhaal ook eventuele planschade is geregeld. Het maken van een exploitatieplan is om deze reden niet nodig.

Risicomanagement

Er zijn geen risico's te benoemen.

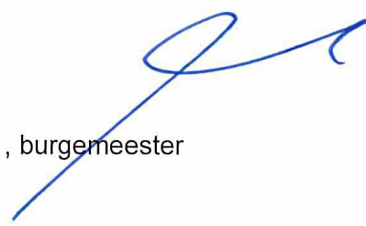


Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Meegezonden bijlagen

- Drie geanonimiseerde zienswijzen
- Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Overakker-Blauwe Kei, Mastland 16'
- Raadsbesluit
- Informatieblad woningbouwinitiatieven

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

vaststellen bestemmingsplan 'Overakker-Blauwe Kei, Mastland 16', realiseren 14 woningen

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. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Overakker-Blauwe Kei, Mastland 16' naar voren gebrachte zienswijze ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Overakker-Blauwe Kei, Mastland 16' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2020211002-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.
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

25 NOV. 2021


, voorzitter


, griffier