



Raadsbesluit

**vaststellen bestemmingsplan 'Princenhage-
Haagpoort, Liesbospark 9', een woning**

Aantal bijlagen: <Vul in: 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 'Princenhage – Haagpoort, Liesbospark 9' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2020214009-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

18 NOV. 2021

, voorzitter

, griffier



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Princenhage-Haagpoort, Liesbospark 9', een woning

Aantal bijlagen: 3

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Princenhage – Haagpoort, Liesbospark 9' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2020214009-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

Aanleiding voor het maken van het ontwerpbestemmingsplan is het verzoek om de bouw van één extra woning op het perceel Liesbospark 9 mogelijk te maken.

Op 22 juli 2020 heeft uw college besloten positief tegenover herontwikkeling van de locatie te staan. Uit de gebiedsprofielen blijkt namelijk dat in Princenhage in principe behoefte aan geschikte woningen voor ouderen waarbij alle voorzieningen (waaronder keuken, badkamer, toilet, slaapkamer) gelijkvloers zijn en minimaal rollator toegankelijk. De locatie Liesbospark 9 ligt iets verder van de voorzieningen (winkels en medische voorzieningen) vandaan en is daardoor met name geschikt voor zelfstandige senioren.

Het verzoek past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Princenhage – Haagpoort', waarin de locatie de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' heeft. In deze bestemming is woningvermeerdering niet toegestaan.

Op 23 juli 2021 is ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en is het plan vrijgegeven voor de terinzagelegging. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 5 augustus t/m 5 september 2021 ter visie gelegen. Er zijn gedurende deze termijn geen zienswijzen ingediend tegen dit plan.

Aan uw raad wordt nu de vaststelling van het bestemmingsplan 'Princenhage – Haagpoort, Liesbospark 9' voorgelegd.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan 'Princenhage – Haagpoort, Liesbospark 9' biedt het juridische kader om één nieuwe woning 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 geen zienswijzen ingediend.



Motivering

Bouwplan

Momenteel is de grond in gebruik als zijtuin/moestuin behorende bij de woning Liesbospark 11. Dit deel van het perceel (460 m²) wordt afgesplitst voor een nieuwe woning en zal het adres Liesbospark 9 krijgen. Het betreft een levensloopbestendige en rolstoeltoegankelijke woning van maximaal één bouwlaag met kap. Dit houdt in dat het woonprogramma (grotendeels) op de begane grond wordt gerealiseerd. Er is nog geen concreet bouwplan.

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).

Uit de gebiedsprofielen blijkt dat in Princenhage in principe behoefte aan geschikte woningen voor ouderen waarbij alle voorzieningen (waaronder keuken, badkamer, toilet, slaapkamer) gelijkvloers zijn en minimaal rollatortoegankelijk. De nieuwe woning dient hieraan te voldoen.

Het onderhavige initiatief voorziet in de realisatie van één extra kavel voor een vrijstaande, levensloopbestendige woning.

Duurzaamheid en klimaatadaptie.

Voor woningen geldt een EPC-eis vanuit het Bouwbesluit. Verder worden conform nieuwe wetgeving de woningen gasloos gebouwd. Er is nog geen bouwplan of inrichtingsplan gemaakt. In de voorwaarden voor het plan is meegegeven dat duurzaamheid en klimaatadaptatie in het plan verwerkt moet worden en is aandacht gevraagd voor onder meer de bouwvorm, oriëntatie van de bebouwing op de zon, het gebruik van technische middelen zoals een warmtepomp en zonnecellen, gebruik van duurzame materialen en een groene inrichting van de buitenruimte.

Participatie

Communicatie tot nu toe

Voordat er een beslissing op het initiatiefplan is genomen heeft initiatiefnemer in juni 2020 omwonenden per brief op de hoogte gesteld van het voornemen van een extra woning. Vier omwonenden hebben terug gereageerd dat ze akkoord zijn. Eén bewoner wilde graag meer uitleg en één bewoner vond het jammer dat het uitzicht veranderd. Deze reacties hebben niet geleid tot aanpassingen van het plan.

Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan konden mensen een officiële zienswijze indienen. Er is alleen maar een vraag gesteld door een belangstellende hoe men in aanmerking kan komen voor het kavel. Er 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 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

- Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Princenhage – Haagpoort, Liesbospark 9'
- Raadsbesluit
- Informatieblad woningbouwinitiatieven

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris