



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan Bouverijen te Teteringen, Groenstraat 21

Aantal bijlagen: 9

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Bouverijen te Teteringen, Groenstraat 21' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Bouverijen te Teteringen, Groenstraat 21' d.d. 28 november 2022 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Bouverijen te Teteringen, Groenstraat 21' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021220009-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Bouverijen te Teteringen, Groenstraat 21' in dit voorstel;
3. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Portefeuillehouder:
Weth. Quaars

Samenvatting

Aanleiding voor het maken van het ontwerpbestemmingsplan is het verzoek de bouw van één extra woning op het perceel Groenstraat 21 in Teteringen mogelijk te maken.

Op 14 april 2021 heeft uw college besloten positief tegenover herontwikkeling van de locatie te staan. Momenteel staat er een groot bijgebouw direct achter de woning. Hierin is een bed en breakfast gevestigd, gerund vanuit de woning. Het perceel is 3.270 m² groot. Een aantal percelen ten westen en oosten van Groenstraat 21 is reeds gesplitst ten behoeve van woningvermeerdering. Het naastgelegen perceel aan de westzijde (oorspronkelijk Groenstraat 23) is gesplitst in vier kavels voor vrijstaande woningen, waarvan er twee grenzen aan de straat en twee aan de achterzijde liggen. Aan de oostzijde (Groenstraat 19) is het bestemmingsplan reeds aangepast zodat er twee woningen gebouwd kunnen worden, waarvan één op het achtererf.

Zoals in het gebiedsprofiel aangegeven is er vooral behoefte aan woningen voor starters of senioren. Volgens het gebiedsprofiel is er ook behoefte aan woningen in de vrije sector. De stedenbouwkundige karakteristiek ter plaatse leent zich niet voor een opsplitsing in kleinere percelen dan de buurpercelen. Een nieuwe, vrijstaande woning is wel mogelijk. De omvang van het nieuwe perceel is passend bij de karakteristiek van de buurt en vergelijkbaar met buurpercelen. Er ontstaan twee kavels: één kavel direct aan de straat met de bestaande woning en één nieuw kavel aan de achterzijde.

Het verzoek past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Bouverijen te Teteringen', waarin de locatie de bestemming 'Wonen' heeft. In deze bestemming is woningvermeerdering niet toegestaan.

Op 15 juli 2022 is ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en is het plan vrijgegeven voor de terinzagelegging. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 juli t/m 31 augustus 2022 ter visie gelegen. Er zijn gedurende deze termijn vier zienswijzen ingediend tegen dit plan. Naar aanleiding van deze zienswijzen is het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd.

Aan de raad wordt nu de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bouverijen te Teteringen, Groenstraat 21' voorgelegd.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan 'Bouverijen te Teteringen, Groenstraat 21' 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 het Gemeenteblad 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 vier zienswijzen ingediend. Met drie van de indieners is ook mondeling gesproken over hun zienswijze. Het heeft op onderdelen geleid tot aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Motivering

Bouwplan

Het bijgebouw achter de woning wordt gesloopt. Er ontstaat dan ruimte om het perceel in twee kavels van ieder circa 1.600 m² te splitsen. Er ontstaan twee kavels: één kavel direct aan de straat met de bestaande woning en één nieuw kavel aan de achterzijde. De omvang van het nieuwe perceel is passend bij de karakteristiek van de buurt en vergelijkbaar met buurpercelen.

Voor de nieuwe woning wordt aangesloten op de bouwregels uit het bestemmingsplan 'Bouwerijen te Teteringen'. Dit houdt in een woning in maximaal één bouwlaag met een kap.

Toetsing gemeentelijk beleid

In de Omgevingsvisie Breda 2040, vastgesteld op 21 oktober 2021, worden de ambities, doelen en maatschappelijke opgaven waar de gemeente voor staat geadresseerd. Beoogd wordt hiermee perspectief te bieden voor de grote opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Met betrekking tot woningbouw wordt met name gekozen voor verdichting in de bestaande stad.

Zoals in het gebiedsprofiel 'Dorpen' aangegeven is er vooral behoefte aan woningen voor starters of senioren, alsmede woningen in de vrije sector. De stedenbouwkundige karakteristiek ter plaatse leent zich voor een extra woning in de vrije sector. De percelen aan de oost- en westzijde van de locatie zijn op een zelfde wijze opgesplitst en hierop zijn vergelijkbare vrijstaande woningen gerealiseerd. Het opsplitsen van het perceel in kleinere percelen voor kleinere woningen zou een sterk afwijkend stedenbouwkundig beeld geven op deze locatie en een onaanvaardbare verdichting geven van het perceel. De omvang van het nieuwe perceel is passend bij de karakteristiek van de buurt en vergelijkbaar met buurpercelen.

Dit initiatiefplan is ingediend ten tijde van het voorgaande bestuursakkoord 'Lef en Liefde'. Er is destijds een positieve uitspraak gedaan op dit initiatiefplan inzake de wenselijkheid van deze woning. Hier is zoals hierboven beschreven ook behoefte aan. Wij staan voor een betrouwbare overheid. Uit oogpunt van behoorlijk bestuur geven wij gevolg aan reeds gemaakte afspraken zoals vastgelegd in de anterieure overeenkomst, die op 31 mei 2022 getekend is. Ten tijde van het vastleggen van deze afspraken was het bestuursakkoord 'Lef en Liefde' van toepassing en daarmee leidend hierin. De gemeenteraad is per raadsbrief van 9 november 2022 geïnformeerd over de wijze waarop wij als gemeente omgaan met reeds gemaakte afspraken in lopende ruimtelijke ontwikkeltrajecten. Daarbij wordt gestuurd om de gemaakte afspraken met betrekking tot de prijscategorieën van de woningen te handhaven en zo snel mogelijk de bouw van de woningen mogelijk te maken.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

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.

In het Groenkompas zijn voor de gewenste groene inrichting normen opgenomen voor een oppervlaktepercentage 'levend' groen in de tuin. Voor percelen tussen de 1500 m² en 2000 m² (het perceel voor de nieuwe woning is 1.613 m²) geldt een minimaal percentage van 40% dat groen moet worden ingericht. De planlocatie omvat een woning met ruime tuin en zal voor een groot deel groen worden ingericht.

Participatie en zienswijzen

Communicatie tot nu toe

Voor de ontwikkeling is gekozen voor het toepassen van mondelinge participatie met de belanghebbenden, in dit geval de direct omwonenden. Omwonenden zijn door initiatiefnemer persoonlijk benaderd.

Zienswijzen

Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend, allen van omwonenden. De eerder gevoerde mondelinge participatie door initiatiefnemer werd niet als voldoende ervaren. De gemeente en initiatiefnemer hebben aan de indieners aangeboden in gesprek te gaan. Drie indieners zijn ingegaan op dit aanbod en het plan, zorgen over het plan, de zienswijzen en eventuele aanpassingen van het bestemmingsplan zijn besproken.

De zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Bouwerijen te Teteringen, Groenstraat 21' samengevat weergegeven. Bij iedere samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

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.

De zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond. Daarom is het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De aanpassingen zijn echter niet zodanig dat het bestemmingsplan 'Bouwerijen te Teteringen, Groenstraat 21' niet ter vaststelling aangeboden kan worden.

Onderstaand is het overzicht opgenomen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Staat van wijzigingen bestemmingsplan "Bouwerijen te Teteringen, Groenstraat 21"

Naast wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen, zijn er ook ambtshalve wijzigingen doorgevoerd op de volgende punten:

- Tekst in regels inzake waterbergingsvoorziening;
- Aanvulling van de berekening naar de stikstofdepositie.

Verbeelding

toegevoegd	Er is een maatvlakaanduiding toegevoegd voor een strook van 5 meter breed aan de west- en zuidzijde met de aanduiding: maximale bouwhoogte. Op de verbeelding is het getal '3' toegevoegd aan deze strook.
------------	--

Regels

Artikel 2.8.	Dit artikel over een lessenaarsdak is verwijderd. Artikelen 2.9, 2.10 en 2.11 zijn vernummerd.
Artikel 3.2.2.b.	Dit artikel is aangepast in: 'De afstand van het hoofdgebouw tot de westelijke bouwperceelgrens bedraagt minimaal 10 meter.'
Artikel 3.2.2.c.	Dit artikel is toegevoegd: 'De afstand van het hoofdgebouw tot de noordelijke en oostelijke bouwperceelgrenzen bedraagt minimaal 5 meter.' De huidige artikelen 3.2.2.c en d. zijn vernummerd naar d en e.
Artikel 3.2.3.a.1	Dit artikel is verwijderd omdat deze ook al bij artikel 3.2.4.a. staat. Artikel 3.2.3.a. is aangepast in: 'Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd, met uitzondering van geringe uitbreidingen zoals erkers, entreepartijen en balkons met maximaal 1 meter diep over een breedte van maximaal de breedte van het hoofdgebouw minus 2 meter.'

Artikel 3.2.3.b.	Dit artikel is aangepast in: 'Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een minimum afstand van 1 meter van de zijdelingse bouwperceelgrens te worden gebouwd.'
Artikel 3.2.3.d.	Dit artikel is aangepast in: 'In afwijking van het bepaalde in lid c mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen niet meer bedragen zoals aangeduid.'
Artikel 3.2.4.b.	Dit artikel is toegevoegd: 'De hoogte van carports en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter.' De artikelen 3.2.4.b en c zijn vernummeren naar c en d.
Artikel 3.3.	De tekst in dit artikel is vervangen door een tekst die de gemeente Breda overal in haar bestemmingsplannen hanteert. 'Specifieke bouwregels Het oprichten van bebouwing is uitsluitend toegestaan indien wordt voorzien in een waterbergingsvoorziening met voldoende capaciteit. De capaciteit van de waterbergingsvoorziening wordt als volgt berekend: 1. Minimaal 7 liter per m ² afwaterend verhard oppervlak bij het vervangen van bestaande afwaterende verharding. 2. Minimaal 78 liter per m ² afwaterend verhard oppervlak voor de toename in afwaterend verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie. 3. In afwijking van het bepaalde onder 2 mag voor de toename in afwaterend verhard oppervlak worden voorzien in een waterbergingsvoorziening met een capaciteit van minimaal 60 liter per m ² wanneer er sprake is van een duurzame invulling van de waterbergingsvoorziening. 4. Een groen dak wordt niet als afwaterend verhard oppervlak aangemerkt wanneer de capaciteit van deze waterbergingsvoorziening minimaal 20 liter per m ² bedraagt.'
Artikel 3.5.1.	Dit artikel is verwijderd. Er hangt namelijk geen tekst onder.

Toelichting

Paragraaf 4.2.	De volgende zin is toegevoegd: 'Naar aanleiding van zienswijzen is het plan aangepast. De minimum afstand tot de westelijke erfgrens zal minimaal 10 meter bedragen. Hierdoor zal de voorgevel van de nieuwe woning niet in het zicht liggen van de Groenstraat.'
Bijlage 3	Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 2 november 2022, is een stikstofberekening voor de aanlegfase toegevoegd bij de berekening naar de stikstofdepositie.

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 het Gemeenteblad en op overheid.nl.

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wro opnieuw aan de provincie voorgelegd, omdat wijzigingen in de regels en verbeelding zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Daarna 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 het Gemeentebled 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

- Link ruimtelijkeplannen vaststelling bestemmingsplan 'Bouwerijen te Teteringen, Groenstraat 21'
- Raadsbesluit
- Advies college aan agendacommissie t.b.v. behandeling in BredaasbeRaad
- Informatieblad woningbouwinitiatieven
- Vier geanonimiseerde zienswijzen
- Zienswijzennota bestemmingsplan 'Bouwerijen te Teteringen, Groenstraat 21' d.d. 28 november 2022

Te tekenen document(en)

- Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester

, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan Bouverijen te Teteringen, Groenstraat 21

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 'Bouverijen te Teteringen, Groenstraat 21' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Bouverijen te Teteringen, Groenstraat 21' d.d. 28 november 2022 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Bouverijen te Teteringen, Groenstraat 21' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021220009-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Bouverijen te Teteringen, Groenstraat 21' in dit voorstel;
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

16 MAART 2023

, voorzitter

, griffier