



Raadsvoorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Brielsedreef ong. Prinsenbeek'

Aantal bijlagen: 3

Voorgesteld besluit

1. De ingediende zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Brielsedreef ong. Prinsenbeek' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021231019-VG01 gewijzigd vast te stellen conform de Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Brielsedreef ong. Prinsenbeek';
3. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten.

Portefeuillehouder:
Weth. Van het Hof

Samenvatting

Naar aanleiding van een binnengekomen verzoek is op 7 februari 2019 besloten om in principe akkoord te gaan met de bouw van een ruimte voor ruimte-woning op een perceel gelegen aan de Brielsedreef ong. te Prinsenbeek.

De eigenaar van dit perceel heeft aangegeven van deze mogelijkheid gebruik te willen maken. Er is vervolgens een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, het plan 'Brielsedreef ong. Prinsenbeek'. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 28 december 2021 tot en met 7 februari 2022. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Eén van de zienswijzen leidt er toe dat het bestemmingsplan dient te worden aangepast ten opzichte van het ontwerpplan. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan 'Brielsedreef ong. Prinsenbeek' gewijzigd vast te stellen conform de Nota van wijzigingen.

Beoogd effect van het besluit

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van een ruimte voor ruimte-woning op een perceel aan de Brielsedreef ong. te Prinsenbeek. Initiatiefnemers wordt gewezen op het Groenkompas waarin aandacht wordt gevraagd voor het 'natuurinclusief' bouwen in de tuin van hun woning bijvoorbeeld met groene gevels en daken en nestkasten in de muren.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling van het bestemmingsplan 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 treedt het bestemmingsplan in werking en kan de omgevingsvergunning aangevraagd en vervolgens verleend worden. Hierna kan gestart worden met de bouw van de ruimte voor ruimte-woning. 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 twee zienswijzen ingediend. Reclamanten worden geïnformeerd over de vervolprocedure.

Motivering

Bouwplan

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Brielsedreef en de Postbaan ten noordwesten van de kern Prinsenbeek. De locatie grenst direct aan het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied, kadastraal bekend als gemeente Prinsenbeek, sectie H, perceelnummer 3533 en 3623, is circa 3.973 m² groot. De percelen worden momenteel nog voor agrarische doeleinden gebruikt. Het is de wens van initiatiefnemer om hierop een woning te realiseren in het kader van de Ruimte voor ruimte-regeling.



Luchtfoto omgeving Brielsedreef en Postbaan. Met de rode contour is het plangebied aangegeven.

Principebesluit

Op 7 februari 2019 heeft het college op grond van de beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de destijds geldende Structuurvisie 2030 ingestemd met de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte-woning op het kadastrale perceel gemeente Prinsenbeek, sectie H, nummer 3, inmiddels gewijzigd in nummers 3533 en 3623. Initiatiefnemer is dit per brief met als kenmerk BREDA-40989614-8651 schriftelijk bevestigd.

Bestemming

Voor het gebied waarin de desbetreffende percelen zijn gelegen geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' zoals dit is vastgesteld door de raad op 12 november 2014. In dit bestemmingsplan zijn de percelen bestemd tot "Agrarisch met waarden – landschapswaarden". Volgens de regels behorende bij dit bestemmingsplan mag er alleen gebouwd worden overeenkomstig deze bestemming. Het realiseren van een ruimte voor ruimte-woning is dus niet mogelijk. Om ter plaatse een woning te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Hiervoor is het ontwerpbestemmingsplan 'Brielsedreef ong. Prinsenbeek' opgesteld.

Provinciaal beleid

De initiatiefnemer heeft bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte een bouwtitel aangekocht ten behoeve van het realiseren van een ruimte voor ruimte-woning op de planlocatie. Het certificaat bouwtitel is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan. Met de aankoop van de bouwtitel is verzekerd dat een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit heeft plaatsgevonden zoals bedoeld wordt in artikel 3.80 lid 2 en 3.80 lid onder a van de provinciale Interim Omgevingsverordening. De beoogde ontwikkeling past dan ook binnen de kaders van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.



Gemeentelijk beleid

In de Structuurvisie Breda 2030 was het beleid voor 'Rood voor groen' ontwikkelingen opgenomen. De Brielsedreef was hierin aangewezen als een locatie waar verdichting mogelijk is voor 'Buitenwonen aan de linten'. In de structuurvisie waren voorwaarden opgenomen ten aanzien van de inrichting van verdichtingsgebieden. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Landschappelijke inpassing

De locatie is voorzien van een landschappelijk inpassingsplan. Deze is planologisch-juridisch geborgd in de regels van het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting. Het landschappelijk inpassingsplan is integraal opgenomen in bijlage 1 behorende bij de regels.

Omgevingsvisie Breda 2040

In de Omgevingsvisie Breda 2040 is nieuw beleid geformuleerd ten aanzien van de mogelijkheden voor ruimte voor ruimte-woningen. De reden hiervoor is dat het thans geldende beleid op gespannen voet staat met de transformatie-opgave die is ontstaan op de zogenaamde VAB-locaties. Het is namelijk tegenstrijdig om onbebouwde (agrarische) gronden te benutten voor het toevoegen van woningen in een tijd waarin gezocht wordt naar herontwikkelingsmogelijkheden op bestaande (en benutte) bouwvlakken. Daarnaast voorzien de vrijstaande woningen op ruime percelen niet direct in de Bredase woningbouwopgave die met name gericht is op het voorzien in voldoende bereikbare woningen.

Bij de vaststelling van de Omgevingsvisie op 21 oktober 2021 is daarom het beleid uit het Beleidskader groen en rood, met de daarbij behorende de 'Rode kaart buitengebied Breda', ingetrokken. De bouwlocaties voor buitenwonen aan de linten in delen van bebouwingsconcentraties die door de gemeente aangewezen zijn, zijn hiermee komen te vervallen. In plaats daarvan zal het toevoegen van nieuwe woningen alleen nog mogelijk zijn op of, bij hoge uitzondering, aansluitend aan een locatie waar ingevolge het geldende bestemmingsplan al bouw- en gebruiksmogelijkheden voor (agrarische) bedrijven bestaan. Hierbij ligt het voor de hand dat de ruimte voor ruimte-woningen voornamelijk ingezet zullen worden op vrijkomende agrarische bouwvlakken.

De beleidswijziging was aangekondigd in het ontwerp van de Omgevingsvisie Breda. Tevens was nog een aparte bekendmaking (via overheid.nl), voorafgaande aan de vaststelling van de Omgevingsvisie verzorgd. Na vaststelling van de Omgevingsvisie wordt dan ook in principe geen medewerking meer verleend aan nieuwe verzoeken voor het in procedure brengen, verlenen of vaststellen van een ruimtelijk besluit dat de bouw van ruimte voor ruimte-woningen mogelijk maakt.

Overgangsregeling

Een uitzondering wordt in de Omgevingsvisie gemaakt voor initiatiefnemers die na een positieve principe-uitspraak van het college een voldoende concreet en toetsbaar concept-bestemmingsplan hebben ingediend bij het gemeentebestuur voorafgaand aan de vaststelling van de Omgevingsvisie. Hiervan is in dit geval sprake. Er is een principe-uitspraak gedaan op 7 februari 2019 en er is een toetsbaar concept-ontwerpbestemmingsplan ontvangen op 21 juni 2021. Beide data liggen (ruimschoots) voor het vaststellingsbesluit van de Omgevingsvisie. De overgangsregeling is dus op het voorliggende plan van toepassing.

Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het bestemmingsplan aangeboden aan de provincie, de brandweer regio Midden- en West-Brabant, waterschap Brabantse Delta, ZLTO, Natuurplein en de Dorpsraad Prinsenbeek. Er zijn reacties van de provincie, Brandweer Midden- en West-Brabant en Natuurplein ontvangen. De provincie geeft aan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met provinciale belangen. De Brandweer en Natuurplein geven aan geen opmerkingen te hebben t.a.v. deze planontwikkeling.

Participatie

Initiatiefnemer heeft de direct-omwonenden in een persoonlijk gesprek de planontwikkeling nader toegelicht. Vanwege de coronamaatregelen hebben de gesprekken bij hen thuis plaatsgevonden. Hij heeft hierbij inzage gegeven middels de tekeningen van de architect en een 3D weergave van het te bouwen huis vanuit alle zichtpunten laten zien. Omwonenden waren zeer te spreken over het feit dat de woning in landelijke stijl wordt uitgevoerd hetgeen past in de omgeving. Van deze bespreking is verslag gemaakt dat als bijlage 6 in de Toelichting is opgenomen.



Inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 december 2021 t/m 7 februari 2022 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn tijdig ontvangen en dus ontvankelijk. Per zienswijze wordt aangegeven of de zienswijze gegrond of ongegrond is. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

Zienswijze 1

Reclamanten wonen op het perceel dat grenst aan het plangebied en zijn van mening dat de plaatsing van de woning met bijgebouwen niet voldoet aan de geldende wet- en regelgeving wat betreft het vrijhouden van een strook van 10 meter breed gemeten vanaf de zijdelingse perceelsgrens. In de Structuurvisie Breda 2030 is namelijk bepaald dat de bestaande linten niet mogen dichtslippen en dat bij een buitenwoning aan het lint 10 meter uit de perceelsgrens onbebouwd dient te blijven.

Onze reactie

In paragraaf 2.2.3 van de gemeentelijke structuurvisie 2030 was inderdaad de voorwaarde opgenomen dat bij een nieuwe woning aan het lint een rand van 10 meter uit de perceelsgrens onbebouwd diende te blijven. Volgens de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan is het weliswaar de bedoeling om de woning op ongeveer 10,5 meter uit de zijdelingse kadastrale perceelsgrens te bouwen maar volgens de Verbeelding ligt het bouwvlak op ongeveer 5,35 meter uit de zijdelingse perceelsgrens hetgeen in strijd is met het uitgangspunt zoals geformuleerd in de Structuurvisie 2030. Deze zienswijze is dus gegrond.

In overleg met initiatiefnemer en reclamant is de 'Verbeelding' aangepast waardoor het bouwvlak op 10 meter uit de zijdelingse perceelsgrens komt te liggen. Daarnaast wordt voor de eerste 30 meter gerekend vanaf de weg een strook 'tuin' opgenomen waarvoor middels een in de Regels opgenomen bebouwingsregeling vergunningsvrij bouwen wordt uitgesloten.

Conclusie

Deze zienswijze is gegrond. De Verbeelding, Regels en Toelichting worden hierop aangepast conform de bij het raadsbesluit toegevoegde Nota van wijzigingen.

Zienswijze 2

Ruimte voor ruimte-regeling

Op 15 januari 2022 werd in een artikel in BN de Stem de Ruimte voor Ruimte-regeling besproken. Er wordt uitgelegd hoe de regeling niet heeft bijgedragen tot een betere kwaliteit van het buitengebied noch dat de regeling het doel heeft bereikt; minder vierkante meters stallen voor veehouderij en minder fosfaatuitstoot. Ook de gemeente Breda komt in dit artikel ter sprake. Letterlijk staat er in het artikel: "De gemeente Breda wil in het buitengebied geen onbebouwde agrarische percelen meer omdopen tot bouw kavels voor Ruimte voor

Ruimte villa's. Nieuwe woningen moeten vooral gebouwd worden op de plek waar stallen verdwijnen." In dat kader heeft reclamant een aantal vragen:

- Hoe kijkt de gemeente aan tegen het op deze wijze volbouwen van het buitengebied zonder dat daar aantoonbare verbetering van het Noord Brabantse landschap tegenover staat?
- Hoe kijkt de gemeente aan tegen het volbouwen van ons eigen buitengebied? Waardoor de stedelijke rand verschuift en voeding biedt voor nog meer woningbouw op plaatsen waar dat nu niet aanwezig is?
- Hoe verhoudt deze ontwikkeling zich ten aanzien van de uitspraken gedaan in het betreffende artikel in BN de Stem?
- Hoe kijkt de gemeente aan tegen het gebruik van de Ruimte voor Ruimte regeling in het algemeen?

Onze reactie

Zoals hiervoor reeds is verwoord is er in de Omgevingsvisie Breda 2040 nieuw beleid geformuleerd ten aanzien van de mogelijkheden voor ruimte voor ruimte-woningen. Bij de vaststelling van de Omgevingsvisie door uw raad op 21 oktober 2021 is het beleid uit het Beleidskader groen en rood, met de daarbij behorende de 'Rode kaart buitengebied Breda', ingetrokken.



De bouwlocaties voor buitenwonen aan de linten in delen van bebouwingsconcentraties die door de gemeente aangewezen zijn, zijn hiermee komen te vervallen. In plaats daarvan zal het toevoegen van nieuwe woningen alleen nog mogelijk zijn op of, bij hoge uitzondering, aansluitend aan een locatie waar ingevolge het geldende bestemmingsplan al bouw- en gebruiksmogelijkheden voor (agrarische) bedrijven bestaan. Hierbij ligt het voor de hand dat de ruimte voor ruimte-woningen voornamelijk ingezet zullen worden op vrijkomende agrarische bouwvlakken.

In principe wordt er dan ook geen medewerking meer verleend aan verzoeken voor het in procedure brengen, verlenen of vaststellen van een ruimtelijk besluit dat de bouw van ruimte voor ruimte-woningen mogelijk maakt. Een uitzondering wordt in de Omgevingsvisie gemaakt voor initiatiefnemers die na een positieve principe-uitspraak van het college een voldoende concreet en toetsbaar concept-bestemmingsplan hebben ingediend bij het gemeentebestuur voorafgaand aan de vaststelling van de Omgevingsvisie. Zoals hiervoor reeds is gesteld is in het onderhavige geval hiervan sprake. De overgangsregeling is dus op het voorliggende plan van toepassing.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

Bijdrage aan de woningnood/bouwen voor specifieke doelgroepen

De oppervlakte van de bouwlocatie bedraagt 3.973m². Hierop wordt slechts één woning gebouwd. Het project Biemanshof in Prinsenbeek wordt ontwikkeld op een kavel ter grootte van 2.855m². Op dit kavel bestaat de wens om een project te ontwikkelen van 5 patio bungalows en 4 appartementen. Allen gericht op de door de gemeente gewenste doelgroepen ouderen en jongeren en in de gewenste prijsklassen. In dat kader heeft reclamant de volgende vraag:

- Hoe draagt de bouw van 1 woning op een enorm kavel bij aan het oplossen van de woningbehoefte van de inwoners van Breda en van Prinsenbeek in het bijzonder?

Onze reactie

Vrijstaande woningen op ruime percelen voorzien inderdaad niet direct in de Bredase woningbouwopgave die met name gericht is op het bouwen van voldoende bereikbare woningen. Toch is dit is een vergelijking die niet helemaal opgaat. Het project Biemanshof is namelijk gelegen in de bebouwde kom in tegenstelling tot het perceel aan de Postbaan/Lijsterpad dat is gelegen in het buitengebied. Hierop is nu eenmaal andere regelgeving van toepassing.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond

Verkeersproblematiek

Met het bouwen van iedere woning neemt het verkeer in Prinsenbeek toe. In de tussentijd doet de gemeente niets om de huidige verkeersproblematiek aan te pakken. Tegelijkertijd staat de gemeente de ene kleinschalige ontwikkeling na de andere toe, zonder dat er iets gebeurt op het gebied van het mobiliteitsprobleem. Iedere keer is de onderbouwing hetzelfde: 'Deze ontwikkeling veroorzaakt zo weinig toename van het aantal verkeersbewegingen, dat de infrastructuur dit gemakkelijk aankan en er geen aanpassingen nodig zijn'.

Reclamant noemt een aantal ontwikkelingen waarbij bovenstaande argumentatie gebruikt is: Biemanshof, appartementen Markt, appartementen boven de oude Rabobank, Geertruisoord en Westrik, bouw kavels in de Neel, enzovoorts. Samen zijn deze goed voor meer dan 400 wooneenheden die de afgelopen jaren zijn toegevoegd aan de Prinsenbeekse woningvoorraad zonder enige aanpassing aan de bestaande infrastructuur. Ook deze woning wordt op dergelijke wijze behandeld.

Van daaruit heeft reclamant twee vragen:

- Wat is de grootte / de schaal van een ontwikkeling om op een wijze te worden bekeken die recht doet aan de verkeersproblematiek in Prinsenbeek? Of wel: Wat is het aantal woningen waarbij de zogenaamde salami methode voor de gemeente geen juiste onderbouwing meer is?
- Op welke wijze borgt de gemeente haar wettelijke taak door willens en wetens verkeer toe te voegen aan de overspannen infrastructuur van Prinsenbeek?



Onze reactie

Zoals hiervoor reeds is gesteld geldt dat er al een aantal jaren nauwelijks groei wordt gemeten voor de verschillende toegangswegen tot Prinsenbeek. Op wegen zoals de Brielsedreef wordt al helemaal geen groei meer verwacht aangezien daar geen grote ontwikkelingen zijn gepland. Wanneer zoals in dit geval, er slechts sprake is van toevoeging van één woning wordt er berekend hoeveel extra autobewegingen dit genereert. Een gemiddelde woning zal 6 tot 7 extra verkeersbewegingen betekenen per etmaal. Via de bestaande wegenstructuur kunnen deze goed en veilig worden afgewikkeld.

Het is ondoenlijk om voorshands aan te geven hoeveel woningen uiteindelijk toegevoegd kunnen worden, dit is namelijk ook afhankelijk van het feit hoe groot de behoefte/wens is om meer woningen te bouwen en in hoeverre dit aansluit bij de woningbehoefte. Ook de locatie van de ontwikkeling kan bepalend zijn. Woningen in het buitengebied geven een andere verkeersdruk op de wegen in Prinsenbeek dan een ontwikkeling in het centrum. In dit kader wordt dan ook aan het toevoegen van een woning een groter belang toegekend dan aan de te verwaarlozen extra verkeersbelasting die deze ontwikkeling tot gevolg heeft.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

Geluidhinder

Ter plaatse van de woning kan niet worden voldaan aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Om die reden is een ontheffing aangevraagd. Reclamant begrijpt dat dit wettelijk mogelijk en geoorloofd is. Toch lijkt deze ontheffing nodig te zijn voor iedere ontwikkeling van woningbouw die in Prinsenbeek de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden.

In dat kader heeft hij een tweetal vragen:

- Hoe kijkt de gemeente naar geluidsoverlast voor de bestaande omgeving als voor iedere ontwikkeling die in Prinsenbeek gedaan wordt een ontheffing moet worden verleend op de Wet Geluidshinder? Ook als gevolg van de beoogde ontwikkeling, die geluid aan de omgeving toevoegt, niet wegneemt.
- Hoe draagt de gemeente zorg voor verbetering van de leefomgeving bij de beoogde ontwikkeling om te voorkomen dat er een ontheffing nodig is? Preventief beleid in plaats van reactief.

Onze reactie

In de gemeente is leefkwaliteit een thema dat constant onze aandacht heeft. We realiseren ons dat we niet alle ongewenste geluiden kunnen voorkomen. Verkeerslawaaï is daarin een geluidbron die moeilijk te beïnvloeden is. We accepteren tot op zekere hoogte dat verkeer hoort bij de huidige maatschappij. Voor grootschalige ontwikkelingen wordt onderzoek gedaan naar het effect op de omgeving, voor solitaire woningen voegt dit niets toe omdat het verschil in verkeersbewegingen over de wegenstructuur zeer beperkt is.

Geluidniveaus zoals die bij de ontwikkeling zijn berekend, bevinden zich in tussen de bandbreedte van voorkeursgrenswaarde (48 dB) en maximale grenswaarde (63 dB). Voor dergelijke niveaus spreekt het College zich uit over de situatie middels een hogere waardebesluit. Aangezien de ontwikkeling beperkt is in formaat en het nemen van maatregelen onmogelijk is, zijn er geen doelmatige *preventieve* maatregelen te nemen. Het nemen van een hogere waardebesluit is hierdoor onvermijdelijk. Het ontheffingenbeleid is gericht op het zorgdragen van het leefkwaliteit voor de nieuwe bewoners. De geluidbelasting bedraagt in dit specifieke geval 53 dB. Het College van B&W concludeert in dergelijke gevallen dat de leefkwaliteit afdoende is zonder aanvullende maatregelen.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

Juridisch

Consequenties

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld 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, op overheid.nl en de site van de gemeente.

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.

Risicomanagement

N.v.t.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Voor college en raad

- Informatieblad ruimte
- Link Ruimtelijke plannen
- Voorstel agendacommissie
- zienswijze 1
- zienswijze 2
- Nota van Wijzigingen

Te tekenen document(en)

- raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,


, burgemeester


, gemeentesecretaris

Nota van wijzigingen bestemmingsplan Brielsedreef ong., Prinsenbeek met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021231019-VG01

Verbeelding

Ten opzichte van het perceel Brielsedreef 40 wordt het bouwvlak 'Wonen' gesitueerd op 10 meter uit de zijdelingse perceelsgrens. Het tussenliggende stuk grond krijgt voor 30 meter gerekend vanaf de weg, voor zover hieraan al niet de bestemming 'Natuur' is toegekend, de bestemming 'Tuin'. Voor deze bestemming is ook vergunningsvrij bouwen uitgesloten.

Regels

Na artikel 3 wordt een nieuw artikel toegevoegd t.w.:

Artikel 5 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en groen bij woningen;*
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;*
- c. speelvoorzieningen;*
- d. nutsvoorzieningen;*
- e. verhardingen in de vorm van voetpad en/of inrit;*
- f. kunstobjecten.*

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf of achtererfgebied in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.*
- b. De gronden mogen niet worden bebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.*

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter.*
- b. De hoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter.*
- c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.*

De hierna komende artikelen worden dienovereenkomstig vernummerd.

Toelichting

In de toelichting wordt een locatie-specifieke motivering opgenomen voor het uitsluiten van vergunningsvrije bouwwerken.

In paragraaf 3.4.2 bij het kopje 'beoordeling' in de 2^e alinea na de zin 'Na oprichting van de nieuwe woning blijven doorzichten naar het achterliggende open buitengebied behouden' toevoegen:

Dit wordt geborgd door het feit dat het bouwvlak komt te liggen op een afstand van 10 meter uit de zijdelingse perceelsgrens met het perceel Brielsedreef 40. Het tussenliggende stuk grond krijgt voor 30 meter gerekend vanaf de weg, voor zover hieraan al niet de bestemming 'Natuur' is toegekend, de

bestemming 'Tuin'. Volgens de Regels van dit bestemmingsplan dienen de als zodanig bestemde gronden niet te worden beschouwd als erf of achtererfgebied waardoor ook vergunningsvrij bouwen wordt uitgesloten. Hiermede wordt voldaan aan de voorwaarde zoals genoemd in paragraaf 2.2.3 onder h van de Structuurvisie 2030.



Raadsbesluit

vaststellen van het bestemmingsplan 'Brielsedreef ong. Prinsenbeek'

Aantal bijlagen: 2

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 ingediende zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Brielsedreef ong. Prinsenbeek' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021231019-VG01 gewijzigd vast te stellen conform de Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Brielsedreef ong. Prinsenbeek';
3. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

23 JUNI 2022

, voorzitter

, griffier