



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Ulvenhout, Annevillelaan 85'

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 'Ulvenhout, Anneville-laan 85' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2022226006-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Ulvenhout, Anneville-laan 85' in dit voorstel.
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

30 MAART 2023

, voorzitter

, griffier



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Ulvenhout, Annevillelaan 85'

Aantal bijlagen: 4

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Ulvenhout, Anneville-laan 85' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP202226006-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Ulvenhout, Anneville-laan 85' in dit voorstel;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Portefeuillehouder:
Weth. Quaars

Samenvatting

Bestemmingsplan

Aanleiding voor het maken van het bestemmingsplan is dat er een initiatiefplan is ingediend voor de bouw van één woning aan de Anneville-laan 85 in Ulvenhout.

Op 15 februari 2022 is besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit initiatiefplan. Vervolgens is het initiatiefplan aangepast aan de gestelde voorwaarden en is op basis hiervan het ontwerp bestemmingsplan met de benodigde onderzoeken opgesteld. Het initiatief past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Ulvenhout', waarin de locatie de bestemming 'Wonen' heeft. Binnen deze bestemming is de realisatie van een extra woning niet toegestaan, omdat woningvermeerdering niet is toegestaan en er geen bouwvlak is opgenomen voor deze locatie.

Om aan deze ontwikkeling medewerking te kunnen verlenen, dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ulvenhout, Anneville-laan 85' heeft van 23 december 2022 tot en met 2 februari 2023 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Er is één ambtshalve aanpassing doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpplan. Het betreft de geactualiseerde aerius berekeningen die als bijlage bij het bestemmingsplan zijn gevoegd. De uitkomsten van de aerius berekeningen zijn niet veranderd ten opzichte van de vorige versie.

Kostenverhaal

Tussen de gemeente Breda en de ontwikkelaar is op 22 september 2022 een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over onder meer de plankosten. Besloten kan daarom worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.

Beoogd effect van het besluit

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Ulvenhout, Anneville-laan 85' biedt een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot het bouwen van één woning. Deze toevoeging voorziet in een provinciale, regionale en gemeentelijke behoefte aan meer woningen in het bestaand stedelijk gebied. Het plan past daarmee in het relevante provinciale en gemeentelijke beleidskader.

Kostenverhaal

Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.



Uitvoering van het besluit

Bevoegd gezag

De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de afdeling Veiligheid en Leefomgeving te zijner tijd de omgevingsvergunning verlenen.

Vooroverleg

Het wettelijk verplicht vooroverleg is gevoerd met onder andere de provincie, het waterschap Brabantse Delta en de overige betrokken instanties. De reactie van de genoemde instanties zijn, daar waar nodig, verwerkt in het bestemmingsplan en de samenvatting ervan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Communicatie en participatie

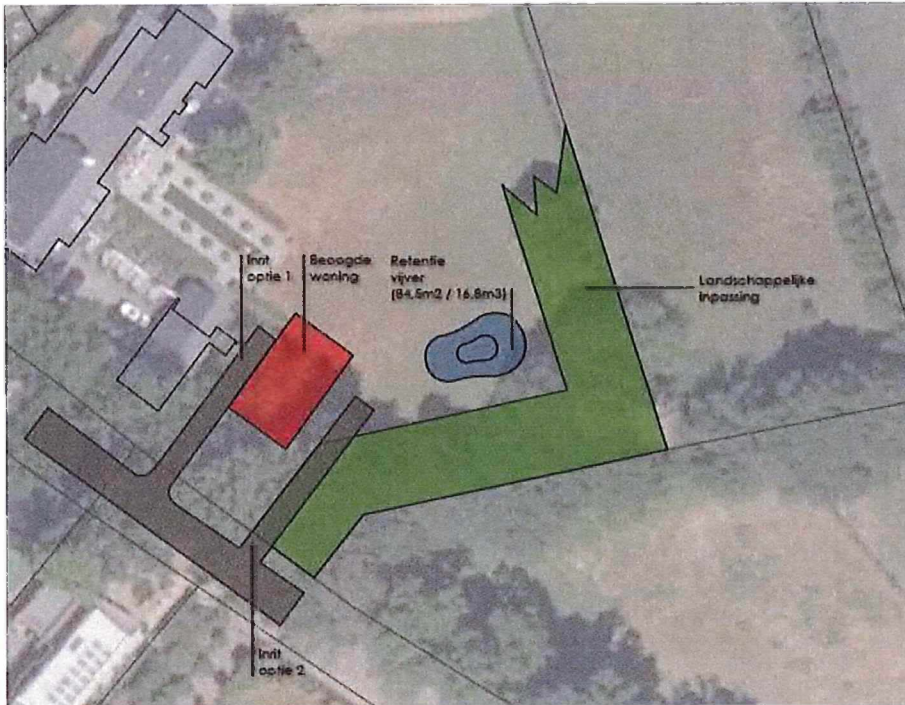
Derden/belanghebbenden moeten in een vroegtijdig stadium worden betrokken bij de voorbereiding van beleids- en besluitvorming. De "participatieleidraad bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving" (in werking sinds 1 augustus 2019) is de basis waarmee de gemeente Breda deze participatie gaat vormgeven. Voor participatie met de directe omgeving is een omgevingsdialoog gehouden. Er is gekozen voor participatieniveau 0: informeren+ en raadplegen, aangezien het project van beperkte omvang is met weinig impact op de omgeving. Initiatiefnemer heeft omwonenden reeds vroegtijdig betrokken bij het plan en zowel mondeling als schriftelijk geïnformeerd over het project. De omwonenden hebben over het algemeen positief gereageerd op plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 december 2022 tot en met 2 februari 2023 ter inzage gelegen. Omwonenden van de planlocatie zijn hiervan via een Breda bericht op de hoogte gebracht. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Tijdens de periode van de ter visie legging zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Motivering

Bouwplan

De initiatiefnemer is voornemens om een deel van het perceel van circa 6000 m² van de Anneville-laan 85 te Ulvenhout af te splitsen voor de realisatie van een nieuwe woning. Er ontstaat hierdoor een nieuw bouwperceel van circa 1200 m². De bestaande woning aan de Anneville-laan 85 blijft verder ongewijzigd. De karakteristieke, groene, ruim opgezette lintbebouwing langs de Anneville-laan wordt als belangrijk element in de overgang tussen dorp en buitengebied (landgoedlandschap) gezien. Het lint vormt zowel de entree van het dorp vanuit zuidelijke richting van de Anneville-laan als de overgang tussen het landgoedlandschap aan de oostzijde en Ulvenhout aan de westzijde van de Anneville-laan. Deze lintbebouwing heeft een aantal karakteristieke kenmerken die het tot één geheel maken en worden gezien als essentieel om de identiteit van het lint behouden. Daarom dient als ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het kader van de invulling van het landschap ter plaatse een houtwal van 10 meter breed aangelegd te worden. Hiermee wordt een duidelijke markering gemaakt in de overgang van het stedelijk gebied naar het landgoederenlandschap. Deze natuurstrook biedt tevens kansen voor ontwikkeling van een groene invulling/ uitstraling ter plekke van de gevraagde woning. De woning wordt in het verlengde van de woning aan de Anneville-laan 85 gerealiseerd, hierdoor staat de beoogde woning niet dichtbij de weg en is er een voorzone waarin naast een oprit ook ruimte is voor beplanting wat goed past bij het straatbeeld. De nieuwe woning krijgt twee bouwlagen en zal op voldoende afstand van de omliggende percelen worden gerealiseerd. De goothoogte van de woning wordt maximaal 3,5 meter en bouwhoogte maximaal 10 meter hoog. Navolgend is een situatietekening opgenomen van het plangebied.



Situatietekening plangebied

Toetsing gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Breda heeft op 21 oktober 2021 de 'Omgevingsvisie Breda 2040' vastgesteld. De stad staat voor grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De verwachting is dat, in de periode tot 2040, 25.000 woningen worden bijgebouwd, waarvan 90% binnen de bebouwde kom. Dit is ook nodig, want de verwachting is dat het inwoneraantal zal toenemen van 184.000 in 2021 naar 215.000 in 2040. In de dorpen zijn vergrijzing en individualisering belangrijke ontwikkelingen die invloed hebben op de woonbehoeften. Dit beleid is verder uitgewerkt in de Woonvisie Breda en in de gebiedsprofielen waarin een perspectief is opgenomen dat op hoofdlijnen de richting aangeeft voor de wijken en buurten in de stad.

De vraag naar woningen in Ulvenhout (dorps woonmilieu) is groot. De huidige voorraad bouwplannen is ontoereikend om het tekort aan woningen op te lossen. Kavelsplitsing geeft mogelijkheden om te voorzien in de vraag naar woningen in Ulvenhout. Dit leidt tot een functionele kwaliteitsverbetering. Kavelsplitsing in de bebouwde kom is toegestaan, mits de kwaliteit van de woonomgeving niet wordt aangetast. Gelet op de locatie (overgang van dorpskern naar buitengebied) is verdere verdichting van deze locatie in de vorm van realisatie van meerdere woningen stedenbouwkundig niet wenselijk. Het toevoegen van een vrijstaande woning is stedenbouwkundig de meest wenselijke optie gelet op de aanwezige woningen in de omgeving van de Anneville-laan. In deze situatie draagt de toevoeging van de vrijstaande woning bij aan de functionele kwaliteit en draagt deze woning ook bij aan de behoefte van meer woningen. Daarnaast wordt door de realisatie van een houtwal van 10 meter breed ook een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het kader van de invulling van het landschap ter plaatse gerealiseerd.

Geluid

Als gevolg van het wegverkeer op de Rijksweg A58 wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Uit het onderzoek is gebleken dat het nodig is om een hogere waarde vast te stellen vanwege de geluidbelasting van de Rijksweg A58. Daarnaast geldt dat de beoogde woning in strijd is met het Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder gemeente Breda. In het Ontheffingenbeleid is opgenomen dat in uitleggebieden (een gebied aan de rand van het bestaand bebouwd gebied waar woningbouw wordt gerealiseerd) geen ontheffingen worden verleend. De beoogde woning aan de Anneville-laan 85 is gelegen in het uitleggebied. Echter, vanwege de woningbouwambities wordt voorgesteld om af te wijken van het ontheffingenbeleid ten aanzien van het uitleggebied. Het college is verzocht om in afwijking van het Ontheffingenbeleid een hogere waarde vast te stellen. Geconcludeerd is dat een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied gewaarborgd kan worden.



Duurzaamheid

De woning wordt gebouwd volgens een duurzaam principe en is volledig gasloos en energieneutraal.

Ter visie legging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 december 2022 tot en met 2 februari 2023 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Ulvenhout, Anneville-laan 85'

Toelichting

- Er zijn nieuwe AERIUS berekeningen uitgevoerd, die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

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 zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Vervolgens kan het vastgestelde bestemmingsplan worden bekendgemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep tegen het bestemmingsplan instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij naast beroepschriften ook verzoeken om voorlopige voorzieningen worden ingediend. Een verzoek om voorlopige voorziening heeft een schorsende werking, dus treedt het besluit waartegen een voorlopige voorziening is ingesteld, pas in werking nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening heeft afgewezen vanwege het ontbreken van een spoedeisend belang aan de zijde van appellant(en). Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan een omgevingsvergunning worden verleend.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Bekendmaking

Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven via de website www.officielebekendmakingen.nl.

Financieel

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal op afdoende wijze is vastgelegd. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

Risicomanagement

Er zijn geen relevante risico's te benoemen die voortvloeien uit het voorgestelde besluit.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Advies college aan Agendacommissie
3. Informatieblad Ruimte
4. Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Ulvenhout, Anneville-laan 85'

Burgemeester en wethouders van Breda,


, burgemeester
, gemeentesecretaris