



Burgemeester en wethouders van Breda,

gezien het voorstel voor burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen,

gelet op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 5.3 van het bestemmingsplan 'Heilaar (bedrijven)';

besluiten:

1. Het wijzigingsplan 'Heilaar, Heilaarstraat naast 211' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.WP2022215004-VG01 ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor het onderhavige plan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten.

Breda, 16 mei 2023

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester.



, gemeentesecretaris.



Collegevoorstel

Vaststellen van het wijzigingsplan 'Heilaar, Heilaarstraat naast 211'

Behandeld door:	Portefeuillehouder:
Auteur: Frans Kanters	1 ^e : Weth. Quaars
Directie/Afd: RED/RUIVO/RUI Ruimte	2 ^e :
Telefoon: 9165	3 ^e :
Datum: 11 april 2023	4 ^e :

Voorstel procedure na besluit

Vaststellen te tekenen document(en). Aantal: 1

Voorstel aan Agendacommissie bijgevoegd: Nvt.

Behandeling:

**Voorstel/besluit naar
gemeenteraad?: Ja**

**Voorgestelde actie:
Ter kennisname**

Raadsvoorstel/-besluit bijgevoegd: Nvt.

Voorstel besluit

- 1.Het wijzigingsplan 'Heilaar, Heilaarstraat naast 211' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.WP2022215004-VG01 ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan ongewijzigd vaststellen;
- 2.Voor het onderhavige plan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten.



Opdrachtverlening

Bestuurlijk opdrachtgever: Weth. Quaars
Ambtelijk opdrachtgever: Thijs Koerselman

Samenvatting

Initiatiefnemer is van plan om een woning te bouwen op een perceel gelegen aan de Heilaarstraat 211 te Breda. Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan is per bouwperceel maximaal één woning toegestaan. Deze staat er al (nr. 211). De voorgestelde ontwikkeling is dus in strijd met het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden een woning toe te voegen. Om de ontwikkeling juridisch/planologisch mogelijk te maken is een ontwerpwijzigingsplan opgesteld, het plan 'Heilaar, Heilaarstraat naast 211'.

Uw college heeft eerder ingestemd met het ontwerpwijzigingsplan waarna dit is vrijgegeven voor tervisielegging. Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 2 maart 2023 tot en met 12 april 2023 ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het wijzigingsplan kan nu worden vastgesteld.

Beoogd effect van het besluit

Na het vaststellen van het wijzigingsplan wordt de bouw van een extra woning mogelijk gemaakt op een perceel aan de Heilaarstraat naast nr. 211.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling door uw college wordt de besluitvorming bekend gemaakt en start de beroepstermijn van 6 weken. Bekendmaking geschiedt op grond van de Wet elektronische publicaties in het Gemeenteblad. Pas na het aflopen van de beroepstermijn treedt het wijzigingsplan in werking.

Motivering

Het doel van dit wijzigingsplan is om een extra vrijstaande woning te realiseren naast een bestaande woning gelegen op het perceel Heilaarstraat 211 te Breda. Op het perceel bevindt zich een kas met een oppervlakte van circa 1.003 m². Deze kas blijft behouden en zal deels in gebruik worden genomen als bijgebouw behorende bij de nieuw te bouwen woning. De oppervlakte van de kas ter plaatse van het nieuwe plangebied bedraagt 485 m². De bestaande maatvoering van de kas wijkt qua oppervlakte voor bijgebouwen af van hetgeen is toegestaan maar deze afwijkende maatvoering mag worden gehandhaafd.



Nieuwe situatie perceel Heilaarstraat 211

Bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Heilaar (bedrijven)' geldt en heeft hierin de bestemming 'Woondoeleinden'. Het toevoegen van een extra woning is in strijd met de voorschriften.

Wijzigingsbevoegdheid

Met toepassing van artikel 5.3 van het bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders het plan echter wijzen ten einde de toevoeging van een extra woning mogelijk te maken. Hiervoor gelden een aantal voorwaarden t.w.:

- de perceelsbreedte aan de zijde van de Heilaarstraat dan wel de mr. Bierensweg dient minimaal 20 meter te bedragen;
- door middel van voorafgaand onderzoek dient te zijn aangetoond dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de uitvoeringsaspecten in het kader van de milieuregelgeving, waaronder geluidhinder, waterhuishouding, bodem, hinder van bedrijven, alsmede vanuit archeologie, de flora- en faunaregelgeving en/of de economische uitvoerbaarheid;
- aan de overige bepalingen van artikel 5 wordt voldaan.

Beoordeling

Ad a. De perceelsbreedte aan de zijde van de Heilaarstraat bedraagt 30 meter dus aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Ad b.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG staan richtafstanden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht moeten worden genomen. Dit voorgestelde locatie ligt in het zogeheten 'gemengd gebied'. Aan de westzijde is het bedrijventerrein IABC gelegen en op de percelen aan de Heilaarstraat zijn woon-werk eenheden toegestaan.

Qua geluid wordt er niet voldaan aan alle in deze handreiking genoemde richtafstanden. Aan de westzijde van het perceel staat echter een kas. Deze kas is destijds gebouwd vanwege de bedrijvigheid (glastuinbouw) die het gebied rondom de Heilaar vroeger kende. Deze kas dient tevens als 'geluidsbarrière' tussen het bedrijventerrein en de bestaande woning Heilaarstraat 211. De kas blijft gehandhaafd en hierdoor zal eventuele geluidsoverlast ook voor de nieuwe woning beperkt blijven. Overigens zijn er aan de



Heilaarstraat woningen dichtbij het bedrijventerrein gepositioneerd dan de nieuw te bouwen woning. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de omliggende bedrijven niet in een grotere mate beperkt worden door de nieuw te bouwen woning. Kortom: het is aannemelijk dat er geen sprake zal zijn van een onacceptabel woon- en leefklimaat op de planlocatie.

Ad c. De woning krijgt overeenkomstig de regels van het plan 'Heilaar (bedrijven)' een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Volgens deze regels mag de minimum afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen niet minder dan 4 meter bedragen. Ook aan deze voorwaarde wordt voldaan. Tenslotte wordt de nieuwe woning aan de Heilaarstraat gesitueerd. Aan alle 'overige' bepalingen van artikel 5 wordt dus voldaan.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het concept-wijzigingsplan ter beoordeling voorgelegd aan de provincie, waterschap Brabantse Delta, en de brandweer. De provincie heeft aangegeven in principe akkoord te zijn. De brandweer heeft een positief advies afgegeven. Van het waterschap is geen reactie ontvangen.

Participatie

Initiatiefnemer heeft een informatiebijeenkomst voor de buurt georganiseerd. Het plan is goed ontvangen en er zijn geen bezwaren geuit. Het volledige verslag van de dialoog is (geanonimiseerd) bijgevoegd aan de bijlage behorende bij de Toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Heilaar (bedrijven)'. Uw college heeft eerder ingestemd met het ontwerp-wijzigingsplan waarna dit is vrijgegeven voor tervisielegging. Het ontwerp-wijzigingsplan heeft van 2 maart 2023 tot en met 12 april 2023 ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het wijzigingsplan kan nu worden vastgesteld.

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling van het wijzigingsplan door uw college wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het wijzigingsplan in werking. Indien er beroepschriften worden ingediend treedt het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan onherroepelijk in werking.

Bevoegdheid

Op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is uw college bevoegd tot het vaststellen van een wijzigingsplan.

Bekendmaking

Het vaststellingsbesluit wordt bekend gemaakt via overheid.nl.

Financieel



De kosten voor deze planwijziging zullen worden verhaald via de Legesverordening. Eventuele overige kosten, zoals planschade, kunnen op initiatiefnemer worden verhaald op basis van een met hen afgesloten anterieure overeenkomst.

Risicomanagement

N.v.t.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Voor college

Link Ruimtelijke Plannen

Informatieblad ter kennisname t.b.v Bredaasberaad

Voor raad

Link Ruimtelijke Plannen

Vaststellingsbesluit

Te tekenen document(en)

Vaststellingsbesluit