



Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Heuvel, Dr. Struyckenstraat 100.

Voorgesteld besluit

1. De zienswijze ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Heuvel, Dr. Struyckenstraat 100 vast te stellen, zoals dat ter visie heeft gelegen van 1 juli 2010 tot en met 11 augustus 2010.
3. Geen exploitatieplan voor het onder 2. genoemde plan vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan Heuvel, Dr. Struyckenstraat 100 is opgesteld om ongeveer 97 appartementen mogelijk te maken op de locatie van het voormalig schoolgebouw aan de Dr. Struyckenstraat 100 en de woning aan de Mgr. Frenckenstraat 3. Omdat deze ontwikkeling niet helemaal past binnen het geldende bestemmingsplan Heuvel, dat is vastgesteld op 6 januari 2009, is een herziening van dit bestemmingsplan noodzakelijk. Ten tijde van het opstellen van het vigerende bestemmingsplan Heuvel was dit bouwplan nog niet in een zodanig stadium dat het hierin kon worden meegenomen.

De plannen passen binnen het vernieuwingsproces dat binnen de wijk Heuvel gaande is.

Het bestemmingsplan Heuvel, Dr. Struyckenstraat 100 is opgesteld conform de nieuwe wet- en regelgeving en de daarbij behorende standaardregels.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan Heuvel, Dr. Struyckenstraat 100 biedt een juridisch kader om te komen tot herontwikkeling van de betreffende locatie binnen de wijk Heuvel.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal dit gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd en verloopt het proces daarna zoals aangegeven onder de kop "Juridisch".

Argumenten

Gedurende de periode van terinzagelegging van 1 juli 2010 tot en met 11 augustus 2010 is één zienswijze ingediend. De zienswijze is ingediend door de Stichting Wijkbelang Heuvel, Mgr. Nolensplein 11, Breda. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en dus ontvankelijk.

Hieronder is de zienswijze samengevat en van een beoordeling voorzien. Tevens is aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond is. Onderdelen van de zienswijze die niet expliciet in de samenvatting zijn genoemd, zijn wel in de totale beoordeling meegewogen. De zienswijze is in zijn geheel beoordeeld.

Samenvatting zienswijze

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op de volgende punten:

a. Gehanteerde parkeernormen

Reclamant is van mening dat de Bredase parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in de gemeentelijke parkeernota, niet aansluiten op de landelijk gehanteerde richtlijnen. De landelijke normen liggen beduidend hoger. Verder wordt in het ontwerp-bestemmingsplan uitgegaan van de minimum parkeernormen van de huidige parkeernota, terwijl nu al te voorzien is dat het parkeernormenbeleid in de nabije toekomst (najaar 2010) zal worden herzien. Hierop zou volgens reclamant nu al moeten worden geanticipeerd. Tenslotte wordt gesteld dat geen rekening wordt gehouden met het aspect van eigen, niet met bezoekers gedeelde parkeerplaatsen, waardoor 10-20 extra parkeerplaatsen nodig zullen zijn.



b. Berekening oude situatie

Voor de berekening van de oude situatie is uitgegaan van gebruik van het gebouw voor een instelling voor hoger onderwijs. Naar de mening van reclamant is dit arbitrair, omdat het gebouw ook in gebruik is geweest als huishoudschool en als bedrijvencomplex met een veel lagere parkeerbehoefte. Door deze formele benadering ontstaat een parkeertekort in de naaste omgeving van Dr. Struyckenstraat 100.

Gevreesd wordt dat door het grote parkeertekort in de directe omgeving van de bouwlocatie de in de Ontwikkelingsvisie Heuvel genoemde hoogwaardige kwaliteit voor nieuwe woonmilieus in het gedrang zal komen. Gelet op de te verwachten parkeerproblemen vraagt reclamant dan ook om de omvang van het appartementencomplex aan te passen.

Beoordeling zienswijze

a. Gehanteerde parkeernormen

De door reclamant genoemde landelijke normen zijn richtlijnen en zijn afhankelijk van de mate van verstedelijking en van de locatie.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat bij het bouwen op grond van het bestemmingsplan voldaan moet worden aan het gemeentelijk parkeerbeleid zoals dat is vastgelegd in de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda, vastgesteld op 10 september 2004. In deze nota is het aantal benodigde parkeerplaatsen per ruimtelijke of functionele ontwikkeling opgenomen. Voor een appartementencomplex met bereikbare woningen in de schil van Breda geldt een norm van 1,2 parkeerplaats per woning. In deze norm is rekening gehouden met zowel parkeren van bewoners als van bezoekers. Dit is niet apart gespecificeerd.

De parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per wooneenheid van de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda is een algemeen verbindend voorschrift en deze moet dan ook door het college worden toegepast. Dit blijkt ook uit een recente uitspraak van de Raad van State van 4 mei 2010 (200907129/1/H1). Hierin is bepaald dat de door de raad van de gemeente Breda vastgestelde parkeernormen deel uitmaken van de Bouwverordening en daarmee algemeen verbindende voorschriften zijn geworden. Het afwijken van deze norm is dan ook niet aan de orde.

Op dit moment is ook nog geen sprake van een herziening van het parkeerbeleid. Naar verwachting zal het verkeers- en vervoersbeleid wel worden herzien, maar de termijn waarop dit zal gebeuren is nog onduidelijk. Pas na deze herziening zullen de parkeernormen tegen het licht worden gehouden. Op dit moment gelden dan ook de normen van de parkeernota uit 2004.

b. Berekening oude situatie

Bij een functieverandering van school naar woningen geldt dat de oude en de nieuwe functie met elkaar mogen worden verrekend. Reden hiervoor is dat de oude situatie niet kan worden afgewenteld op een nieuwe ontwikkeling. Bij het bepalen van de parkeereis voor een nieuwe ontwikkeling mag dus verrekening met de oude situatie plaatsvinden. Dit volgt uit vaste jurisprudentie (uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 februari 2008 (200704660) en de beleidsregels voor ontheffingen t.a.v. parkeren.

Bepaald moet worden wat de oorspronkelijke functie van een gebouw is. Bij verrekening wordt in principe gerekend met het laatste gebruik van een gebouw. Het gebouw is tot 2004 als schoolgebouw in gebruik geweest, waarvan de laatste 15 jaar ten behoeve van hoger onderwijs. Op dat moment stond al vast dat ter plaatse nieuwbouw gepleegd zou worden, alleen was nog niet duidelijk wanneer. Om het pand niet leeg te laten staan is in afwachting van definitieve planvorming gekozen om tijdelijk ander gebruik toe te staan. Het huidige gebruik heeft dus nadrukkelijk een tijdelijk en eindig karakter. Om die reden is voor de 'oude situatie' niet uitgegaan van het laatste gebruik, maar van het gebruik als school voor hoger onderwijs.

Met inachtneming van bovengenoemde parkeernorm van 1,2 en na verrekening met de oude situatie zoals bedoeld onder b. ontstaat een parkeereis voor deze locatie van 57 parkeerplaatsen. Met de parkeervoorzieningen die met het nieuwe bouwplan worden gerealiseerd in een kelder onder het gebouw en in de openbare ruimte (in totaal circa 94 parkeerplaatsen) wordt voldaan aan deze parkeereis. Er is dan ook geen aanleiding om de omvang van het appartementencomplex aan te passen.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.



Afwegingen

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding te besluiten tot het niet vaststellen dan wel aanpassen van het bestemmingsplan.

Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan gepubliceerd 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 bestemmingsplan in werking, tenzij naast beroepschriften ook verzoeken om voorlopige voorziening worden ingediend. Indien dit het geval is verkrijgt het plan pas rechtskracht nadat op die verzoeken is beslist en deze worden afgewezen of indien het verzoek om voorlopige voorziening wordt toegewezen nadat op het ingediende beroepschrift is beslist.

Financieel

☐ Voorstel impliceert begrotingswijziging

Planexploitatie/kostenverhaal

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is, er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. De Wet ruimtelijke ordening is gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan die nog op basis van de oude Wet Ruimtelijke Ordening is opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Voor de realisering van deze ontwikkeling is met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten over de grondexploitatie om de bijbehorende kosten, waaronder planschadekosten, te verhalen.

Er bestaat op basis van het bovenstaande voor het onderhavige bestemmingsplan geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting en noodzaak om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

Communicatie

☐ Wel aanleiding voor communicatie

- *Communicatie tot nu toe*
Het ontwerpbestemmingsplan Heuvel, Dr. Struyckenstraat 100 heeft gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd op de website van de gemeente Breda, in het Stadsblad en de Staatscourant.



- *Communicatie vanaf nu*
Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, in het Stadsblad en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.
- *Interactieve aspecten van de communicatie*
- *Pers*

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.

Bijlagen

Ligt ter inzage:

- Besteminsplan Heuvel, Dr. Struyckenstraat 100



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;

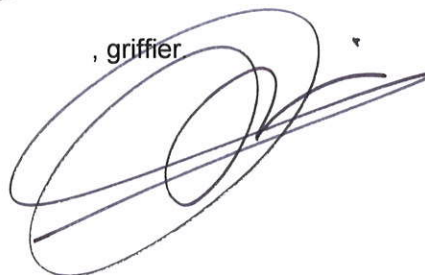
besluit:

1. De zienswijze ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Heuvel, Dr. Struyckenstraat 100 vast te stellen, zoals dat ter visie heeft gelegen van 1 juli 2010 tot en met 11 augustus 2010.
3. Geen exploitatieplan voor het onder 2. genoemde plan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 11 november 2010



, voorzitter.



, griffier