

Raadsvoorstel

Agendapuntnummer: 1d

Registratienr: [35153]

Dienst/afdeling: RO/SE

Aantal bijlagen: --

Betreft:

Vaststellen bestemmingsplan Kom Prinsenbeek, Tuintjes.

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek, Tuintjes is overeenkomstig de nieuwe procesbeschrijving in procedure gebracht. Het bestemmingsplan is conform de digitale standaard opgesteld en voldoet verder aan de standaardregels omtrent de (uiterlijke) vormgeving (SVBP2008). Tijdens de terinzagetermijn zijn een viertal zienswijzen kenbaar gemaakt. De zienswijzen zijn formeel ongegrond. Wel is op basis van de zienswijzen ambtshalve de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld. Voorts zijn ambtshalve een paar wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp.

Voorstel

1. De tegen het ontwerp van het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek, Tuintjes ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren en de indieners van de zienswijzen hierover te berichten.
2. Het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek, Tuintjes vast te stellen zoals dit bestemmingsplan als ontwerp ter inzage heeft gelegen, met inachtneming van de in het raadsbesluit opgenomen punten van wijziging.
3. Geen exploitatieplan voor het onder 3 genoemde plan vast te stellen.

Motivering/Toelichting

Het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek, Tuintjes voorziet in het, conform het bestemmingsplan Tuintjes, opnieuw mogelijk maken van een vrijstaande woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Prinsenbeek, sectie E, nummer 5012 (voorheen 3470), plaatselijk bekend naast Tuintjes 11 te Prinsenbeek.

In het bestemmingsplan de 'Tuintjes' vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Prinsenbeek op 28 september 1995 was voor het perceel een bouwmogelijkheid opgenomen voor het bouwen van een vrijstaande woning.

In het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek, zoals vastgesteld op 15 december 2005, heeft het perceel net als de omliggende percelen de bestemming Woondoeleinden gekregen, maar is op basis van de voorschriften woningvermeerdering niet toegestaan. Omdat de op basis van het bestemmingsplan Tuintjes toegestane vrijstaande woning nog niet was gerealiseerd, is de bouwmogelijkheid uit dat bestemmingsplan hierdoor onbedoeld wegbestemd.

Door middel van dit postzegelbestemmingsplan wordt deze omissie hersteld.

Het ontwerp van het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek, Tuintjes heeft van 25 juni 2009 tot en met 5 augustus 2009 ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn de volgende zienswijzen ingekomen:

1. Bestuur Heemkundekring Op de Beek;
2. J.C. Speekenbrink, Tuintjes 11;
3. Th. Hopmans, Heertgank 5;
4. De heer en mevrouw Andreoli, Heertgank 3.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en zijn ontvankelijk.

Raadsvoorstel**Zienswijzen****1. Bestuur Heemkundekring Op de Beek**

De Heemkundekring is bezorgd over het behoud van het enige nog authentieke, onverharde landbouwweggetje, De Tuintjes, dat de verbinding vormt tussen de Heertgank en de Neelstraat. Zij vinden dit een kwetsbaar stukje natuur en vrezen dat de bouw van een woning veel invloed zal hebben.

Beoordeling

De weg de Tuintjes en bijbehorende bermen maken geen onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan. De zienswijze is formeel gezien dan ook ongegrond. Het planologisch regime voor dit landbouwweggetje wordt gevormd door het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek, waarin het de bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden heeft. Hierin wordt geen verandering gebracht. Verder is en blijft het weggetje in eigendom en beheer van de gemeente. De vrees ten aanzien van het behoud van het karakteristieke landbouwweggetje is dan ook niet terecht. In de toelichting van het bestemmingsplan zal desalniettemin worden toegevoegd dat de aangrenzende weg en het landschapsschoon waardevol zijn.

Over de bouwmogelijkheid op perceel waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, kan worden opgemerkt dat in het verleden op het betreffende perceel al een woning heeft gestaan. Bovendien was de bouwmogelijkheid ook al planologisch geregeld in het bestemmingsplan de Tuintjes van de voormalige gemeente Prinsenbeek. Door het onderhavige bestemmingsplan wordt de door het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek per abuis ontnomen bouwrecht van de eigenaar opnieuw vastgelegd. De zienswijze is ongegrond.

2. J.C. Speekenbrink

De indiener deelt de vrees omtrent het landbouwweggetje en merkt daarbij op dat het een openbare weg is en in de 'legger der wegen' staat en dit zo moet blijven.

Verder wordt verzocht om de mogelijkheid voor het bouwen van een vrijstaande woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Prinsenbeek, sectie E, nummer 3472, plaatselijk bekend naast Tuintjes 11 te Prinsenbeek te behouden conform de planregels van het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek.

Beoordeling

Voor de beoordeling ten aanzien van het weggetje De Tuintjes wordt kortheidshalve verwezen naar hetgeen hierover onder de beoordeling van zienswijze 1 wordt vermeld. De zienswijze is ongegrond.

Met betrekking tot het perceel kadastraal bekend gemeente Prinsenbeek, sectie E, nummer 3472, plaatselijk bekend naast Tuintjes 11 te Prinsenbeek dient allereerst te worden opgemerkt dat dit perceel niet tot het plangebied van het thans voorliggende bestemmingsplan Kom Prinsenbeek, Tuintjes behoort. De zienswijze is derhalve ongegrond.

Volledigheidshalve wijzen wij er op dat in het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek voor het door de heer Speekenbrink genoemde perceel geen bouwmogelijkheid zit. In de voorschriften van de bestemming 'Woondoeleinden' staat namelijk in artikel 3.2.1. onder b. dat binnen de bestemming het aantal woningen, tenzij het een nieuwbouwlocatie betreft, niet mag worden uitgebreid. Het perceel is op de kaart van het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek niet als nieuwbouwlocatie aangewezen en derhalve is er geen sprake van een bouwmogelijkheid. Gaat men kijken naar het voorheen geldende bestemmingsplan 'Tuintjes' van de voormalige gemeente Prinsenbeek dan had het perceel in kwestie de bestemming 'Tuin en erven onbebouwd, T'. Ook deze bestemming liet met uitzondering van erfafscheidingen geen bebouwing toe. Er is met andere woorden voor wat betreft dit perceel geen sprake van het vervallen van 'oude' rechten.

Raadsvoorstel**3. Th. Hopmans**

Vanuit de woning kijkt de heer Hopmans op het gebied de Tuintjes, met name op het authentiek, onverhard landbouwweggetje met randbegroeiing. Verzocht wordt om al het mogelijke te doen om de huidige situatie van het pad en het aangrenzende landschapsschoon te ontzien.

Verder geeft hij aan dat in 2006/2007 bij de bouw van de woning, Heertgank 6, via een mediateur is bedongen dat de toestand van zijn pand in een rapportage en fotosessie is vastgelegd. Hij wil graag dat er voor de bouw van de woning op grond van het onderhavige bestemmingsplan hetzelfde wordt geregeld.

Beoordeling

Voor de beoordeling ten aanzien van het weggetje De Tuintjes wordt korthedshalve verwezen naar hetgeen hierover onder de beoordeling van zienswijze 1 wordt vermeld. De zienswijze is ongegrond.

Met betrekking tot de opname van zijn pand voorafgaand aan de bouw van de woning op grond van het voorliggende bestemmingsplan dient te worden opgemerkt dat dit niet bepaald kan worden in een bestemmingsplan, aangezien het geen planologisch aspect betreft. De zienswijze is ongegrond. Verder kan naar aanleiding van de zienswijze worden vermeld dat een dergelijke opname publiekrechtelijk niet door de gemeente kan worden opgelegd dan wel afgedwongen. Het betreft een privaatrechtelijke kwestie tussen de aannemer die de woning gaat bouwen, diens opdrachtgever en de omwonenden. Het is gebruikelijk dat de aannemer voor eventuele schade als gevolg van de bouw verzekerd is.

4. De heer en mevrouw Andreoli

Vanuit de woning kijken de heer en mevrouw Andreoli op de groene long 'de Tuintjes'. Vinden het onacceptabel als door bouwplannen het karakterstieke pad wordt vernietigd. Verzocht wordt om bij de bouwvergunningen zodanige eisen te stellen dat de huidige situatie van het pad en het aangrenzende landschapsschoon wordt gewaarborgd. Een meldpunt om overtredingen te melden zou hierbij van nut kunnen zijn.

Verder eisen ze dat er een vooropname van hun pand plaatsvindt om eventuele bouwschade wegens heien en bemaling te kunnen verhalen.

Beoordeling

Voor de beoordeling ten aanzien van het weggetje De Tuintjes wordt korthedshalve verwezen naar hetgeen hierover onder de beoordeling van zienswijze 1 wordt vermeld. De zienswijze is ongegrond.

Met betrekking tot het melden van overtredingen, merken wij op dat hiervoor altijd het algemeen meldpunt of het i-punt bouwen van de afdeling BWT kan worden gebeld.

Met betrekking tot de opname van zijn pand voorafgaand aan de bouw van de woning op grond van het voorliggende bestemmingsplan dient te worden opgemerkt dat dit niet bepaald kan worden in een bestemmingsplan, aangezien het geen planologisch aspect betreft. De zienswijze is ongegrond. Verder kan naar aanleiding van de zienswijze worden vermeld dat een dergelijke opname publiekrechtelijk niet door de gemeente kan worden opgelegd dan wel afgedwongen. Het betreft een privaatrechtelijke kwestie tussen de aannemer die de woning gaat bouwen, diens opdrachtgever en de omwonenden. Het is gebruikelijk dat de aannemer voor eventuele schade als gevolg van de bouw verzekerd is.

Raadsvoorstel**Exploitatie**

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een 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 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 (bijvoorbeeld via een overeenkomst). Het betreft hier de bouw van een woning op basis van een in het verleden met de voormalige gemeente Prinsenbeek gesloten overeenkomst tot verkoop van grond, waarbij de bouw van de vrijstaande woning als voorwaarde is opgenomen. Van locatie-eisen is in deze geen sprake. De bouw van de woning als zodanig is een particulier initiatief.

Gelet op het vorenstaande luidt de conclusie dat sprake is van anderszins verzekerd en het plan economisch uitvoerbaar is. Een exploitatieplan is derhalve niet nodig.

Ambtshalve wijzigingen

In paragraaf 7.2.1 'Vooroverleg' van de toelichting is de standaardtekst:

'In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is onderhavig concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de diverse instanties:

De instanties genoemd onder [...] hebben een reactie gegeven op onderhavig bestemmingsplan. De instanties genoemd onder [...] hebben aangegeven geen inhoudelijke reacties te hebben op het bestemmingsplan. De overige instanties hebben wel inhoudelijk gereageerd (de instanties genoemd onder ...).

De reacties van deze instanties zijn in deze paragraaf samengevat en beantwoord. De uitkomsten van het overleg worden verwerkt in het bestemmingsplan.'

vervangen door:

'In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de diverse instanties. Door de provincie, het waterschap en de VROM inspectie-zuid is aangegeven dat het onderhavige bestemmingsplan niet leidt tot het maken van op- of aanmerkingen.'

In artikel 1.2 wordt in verband met de digitalisering van dit bestemmingsplan in plaats van 'NL.IMRO' de volgende codering 'NL.IMRO.0758.BP2009064002-0401' opgenomen.

In verband met de uniformiteit worden de leden van artikel 3.4 in plaats van genummerd van 1 tot en met 6 aangeduid met de letters a tot en met f.

Advies

U wordt geadviseerd om het bestemmingsplan "Kom Prinsenbeek, Tuintjes" vast te stellen, zoals dit bestemmingsplan als ontwerp ter inzage heeft gelegen, maar met inachtneming van de in het raadsbesluit opgenomen punten van wijziging en de indieners van de zienswijzen conform bijgevoegde conceptbrieven te berichten.



Raadsvoorstel

Consequenties

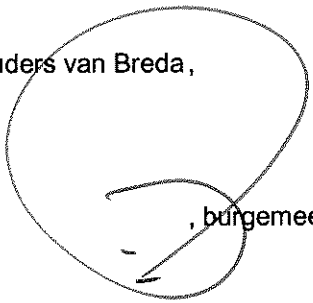
Juridische

Degenen die tijdig bij de gemeenteraad een zienswijze kenbaar hebben gemaakt, alsmede een belanghebbende die aantoonbaar redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn zienswijze bij de gemeenteraad tijdig kenbaar te maken, kan gedurende een termijn van 6 weken beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

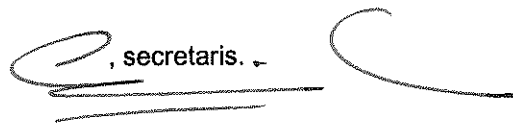
Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad zal het besluit en het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven in het Stadsblad en de Staatscourant. De indieners van de zienswijzen zullen schriftelijk van het besluit van uw raad op de hoogte worden gebracht.

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester.



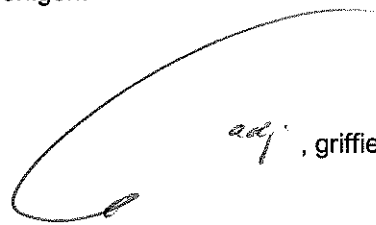
, secretaris.

* Licht ter inzage:

- het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek, Tuintjes

Commissiebehandeling

De commissie Bouwen en Wonen kan zich met dit voorstel van het college van burgemeester en wethouders verenigen.



, griffier.



Raadsbesluit

Registratienr: [35153]

Dienst/afdeling: RO/SE

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 het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De zienswijzen ongegrond te verklaren en de indieners van de zienswijzen hierover te berichten.
2. Tot de volgende wijzigingen in de toelichting:
 - a. In paragraaf 1.4. 'Gebiedsanalyse' is de zinsnede *'De bouw van woningen aan de Tuintjes wordt gezien als een logische afronding van de bebouwing aan dat straatje.'* vervangen door de zin *'De bouw van woningen aan de Tuintjes wordt gezien als een logische afronding van de bebouwing aan deze authentieke, onverharde landbouwweg, waarvan de bermen als waardevol landschapsschoon kunnen worden beschouwd.'*
 - b. In paragraaf 7.2.1 'Vooroverleg' is de standaardtekst: *'In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is onderhavig concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de diverse instanties: De instanties genoemd onder [...] hebben een reactie gegeven op onderhavig bestemmingsplan. De instanties genoemd onder [...] hebben aangegeven geen inhoudelijke reacties te hebben op het bestemmingsplan. De overige instanties hebben wel inhoudelijk gereageerd (de instanties genoemd onder ...).'*

De reacties van deze instanties zijn in deze paragraaf samengevat en beantwoord. De uitkomsten van het overleg worden verwerkt in het bestemmingsplan.'

vervangen door: *'In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de diverse instanties. Door de provincie, het waterschap en de VROM inspectie-zuid is aangegeven dat het onderhavige bestemmingsplan niet leidt tot het maken van op- of aanmerkingen.'*
3. Tot de volgende ambtshalve wijzigingen in de planregels:
 - a. In artikel 1.2 wordt in verband met de digitalisering van dit bestemmingsplan in plaats van 'NL.IMRO' de volgende codering 'NL.IMRO.0758.BP2009064002-0401' opgenomen.
 - b. In verband met de uniformiteit wordt de leden van artikel 3.4 in plaats van genummerd van 1 tot en met 6 aangeduid met de letters a tot en met f.
4. Vast te stellen het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek, Tuintjes, zoals dat van 25 juni 2009 tot en met 5 augustus 2009 ter visie heeft gelegen, met inbegrip van de hierboven onder 2 en 3 voorgestelde wijzigingen.
5. Geen exploitatieplan voor het onder 4 genoemde plan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 12 november 2009.

, voorzitter.

, griffier.