



Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Heuvel, VOS-gebied" en te besluiten dat geen exploitatieplan dient te worden vastgesteld.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan "Heuvel, VOS-gebied" gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan "Heuvel, VOS-gebied" heeft betrekking op de herontwikkeling van het zogenaamde VOS-gebied. Het plangebied wordt in het westen en noorden begrensd door de achterzijde van de panden aan de Haagweg, in het oosten en noorden door de achterzijde van de panden aan de Rijnstraat en in het zuiden door de Oosterstraat.

De locatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan Heuvel, zoals dat door uw raad is vastgesteld op 6 januari 2009. Bij de invulling van het stedenbouwkundig plan is gebleken dat dit op ondergeschikte punten afwijkt van het vigerende plan Heuvel, hetgeen het maken van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk maakt.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de nieuwe wet- en regelgeving en de daarbij behorende standaardregels.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 mei 2010 tot en met 23 juni 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is zijn 2 (identieke) zienswijzen ingediend.

Beoogd effect van het besluit

Het onderhavige besluit biedt een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot herontwikkeling van het VOS-gebied binnen de wijk Heuvel.

Uitvoering van het besluit

Nadat het bestemmingsplan "Heuvel, VOS-gebied" is vastgesteld, verloopt het proces verder zoals aangegeven onder de kop "juridisch".

Argumenten

1. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 13 mei 2010 tot en met 23 juni 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn 2 (identieke) zienswijzen ingekomen. Aangezien de zienswijzen binnen de terinzagetermijn zijn ingekomen zijn deze ontvankelijk en kunnen bij de vaststelling van het plan in de beoordeling worden meegenomen.
2. De tegen het ontwerp van het plan ingediende zienswijzen geven geen aanleiding het plan niet vast te stellen. Wel geven de zienswijzen aanleiding het plan op onderdelen aan te passen.
3. Zienswijzen.
Tegen het plan zijn zienswijzen ingediend door:
 - a. Stichting De Loods, Scheldestraat 26;
 - b. Stichting De Loods, huurders en bewoners van het complex.

Beoordeling zienswijzen.

De zienswijzen zijn samengevat en van een beoordeling voorzien. Daarna is een conclusie getrokken. Indien niet alle onderdelen van de zienswijze in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegewogen.



Zienswijzen a en b: Stichting De Loods alsmede de huurders en bewoners van het complex.

Samenvatting

1.

Reclamanten geven aan dat het bouwplan, waarop het bestemmingsplan is gebaseerd, nog niet ter inzage is gelegd.

Beoordeling

Ad 1.

Het ontwerpbestemmingsplan creëert de juridisch-planologische condities voor een bouwplan. Voor de locatie is een stedenbouwkundig plan gemaakt dat als onderlegger heeft gediend voor het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Een bouwvergunning kan pas ingediend worden als er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan.

Zienswijzen kunnen in deze fase alleen betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan. Te zijner tijd kan ook een tegen de bouwvergunning een bezwaarschrift worden ingediend.

Samenvatting

2

Het indienen van een zienswijze is moeilijk, omdat er volgens reclamant meerdere verbeeldingen in omloop zijn waarop hun perceel is aangegeven. Bovendien kan het bouwplan, wat niet ter inzage ligt, nog wijzigen.

Beoordeling

Ad 2.

Tijdens de periode van tervisielegging heeft maar één verbeelding ter inzage gelegen en die verbeelding is uitgangspunt voor de beoordeling van de zienswijze.

Echter, tijdens de genoemde periode hebben reclamanten contact met de gemeente opgenomen, waarin zij aangaven dat hun vigerende rechten niet overgenomen waren in het ontwerpbestemmingsplan.

Ambtshalve is een aanpassing van de verbeelding gemaakt hoe omgegaan zou kunnen worden met hun locatie, doch dat is niet de verbeelding die ter inzage heeft gelegen.

Het is juist dat het bouwplan, zoals dat nu getekend wordt, nog wijzigingen kan ondergaan. Een bouwaanvraag welke te zijner tijd officieel wordt ingediend moet passen binnen de planregels van het (dan onherroepelijke) bestemmingsplan.

Samenvatting

Ad 3.

Reclamanten geven aan dat zij niet op voorhand betrokken zijn geweest bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan.

Beoordeling

Ad 3.

In de wet is geen verplichting opgenomen om individuele belanghebbenden te betrekken bij het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan. Omwonenden zijn, nadat het ontwerpbestemmingsplan door het college is vrijgegeven voor tervisielegging, via een Breda Bericht hierover geïnformeerd. Tevens is een publicatie verschenen in het Stadsblad van woensdag 12 mei 2010.

Daarnaast wordt er in de wijk Heuvel intensief gecommuniceerd met alle bewoners van de wijk Heuvel. Ook heeft de ontwikkelaar van het gebied, WonenBredburg, diverse malen via een nieuwsbrief de bewoners geïnformeerd over de ontwikkeling van het gebied.

Samenvatting

Ad 4.

Het is onduidelijk voor reclamanten of en in hoeverre het ontwerpbestemmingsplan betrekking heeft op locatie "De Loods". Ook is onduidelijk welke hoogte voor deze locatie geldt. Reclamanten stellen dat de vigerende rechten ook nu gehandhaafd en overgenomen worden.

Beoordeling

Ad 4.

De verbeelding, behorende bij het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter visie heeft gelegen, geeft aan dat de locatie van De Loods binnen dit plangebied ligt en heeft daar dus ook betrekking op.



We zijn het met reclamanten eens dat de verbeelding de huidige situatie en vigerende rechten niet goed weergeeft. De verbeelding zal aangepast worden. Voor locatie "De Loods", vallend binnen de bestemming "Gemengd" zal met een aanduiding "atelier" aangegeven worden welk gebied het betreft en de vigerende hoogte van 11 meter zal aangegeven worden. Ook zal worden aangegeven dat ter plaatse van deze aanduiding de locatie tevens bestemd is voor 2 bestaande woningen, conform de bestaande planologische situatie.

De zienswijze is op dit onderdeel gegrond.

Samenvatting

Ad 5.

Reclamanten vinden dat de gemeente zich voor de locatie moet baseren op de integraal ontwikkelde visies voor de wijk Heuvel en het ontwikkelingsplan voor het VOS-terrein van mei 2003. Deze visies kenmerken zich door beleidsmatig vastgestelde, herkenbare kwaliteiten van stedenbouw en ruimtelijke omgeving.

Beoordeling

Ad 5.

De ontwikkeling van het VOS-gebied, neergelegd in het ontwerpbestemmingsplan, is nog steeds gebaseerd op deze uitgangspunten. Het stedenbouwkundig ontwerp blijkt slechts op zeer geringe onderdelen af te wijken van de mogelijkheden uit het vigerende plan Heuvel. Echter, door deze geringe afwijkingen is het wel noodzakelijk dit juridisch-planologisch te regelen in een bestemmingsplan.

Samenvatting

Ad 6.

Reclamanten maken bezwaar tegen het verhogen van de bouwhoogte ten opzichte van de bouwhoogtes uit het vigerende bestemmingsplan. Reclamanten menen dat zij hierdoor nog meer benadeeld worden.

Beoordeling

Ad 6.

Het vigerende plan Heuvel kent voor de locatie van het VOS-gebied, ter plaatse waar nu het appartementencomplex gesitueerd zal worden, de bestemming "Gemengde doeleinden". Dit deel van het ontwerpbestemmingsplan grenst aan de locatie van reclamanten.

Op de plankaart van het vigerende plan is voor het gehele gebied een maximale bouwhoogte opgenomen van 11 meter en aan de voorzijde een maximale bouwhoogte van 16 meter.

In het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is de bouwhoogte aan de voorzijde verhoogd van 16 naar 17 meter, terwijl de uiteinden van het appartementengebouw aan de oost- en westzijde verhoogd zijn van 11 naar 14 meter. Een groot deel van bouwvlak waarin het appartementenblok komt te liggen is verlaagd van 11 naar 5 meter en voor het overige deel is geen bebouwing meer toegestaan. Daar gaat de hoogte derhalve van 11 meter naar onbebouwd.

Samenvattend concluderen wij dat het terrein, van geheel bebouwd met bouwhoogten van 16 en 11 meter, naar deels onbebouwd gaat, deels een verlaging van 11 naar 5 meter kenten deels een verhoging van 16 naar 17 en van 11 naar 14 meter. Dit is niet nadeliger voor reclamanten dan de vigerende bestemmingsvoorschriften.

Samenvatting

Ad 7.

Reclamanten menen dat de, gedeeltelijke, verhoging van 11 naar 14 meter de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden op het perceel van De loods ernstig zal belemmeren. Een blinde gevel aan de zijde van De Loods op de erfgrans zal dit versterken.

Beoordeling

Ad 7.

Onder beoordeling 1.f. is al aangegeven dat het nieuwe plan op enkele plaatsen een verhoging van de maximale bouwhoogte mogelijk maakt, maar dat het perceel op verschillende andere plaatsen een lagere bouwhoogte zal toestaan.



Naast het perceel van De Loods, te weten de oostzijde van het nieuwe appartementengebouw, zal op een klein, relatief ondiep deel een bebouwing van 14 meter mogelijk worden. Ten opzichte van de reeds toegestane 11 meter uit het vigerende plan zal dit niet een dermate groot verschil betekenen, dat dit de ontwikkelingsmogelijkheden belemmert.

Zoals reeds is aangegeven zullen voor reclamants perceel de vigerende rechten overgenomen worden.

Samenvatting

Ad 8..

Reclamanten vrezen dat, door de afwijkingen ten opzichte van de vigerende mogelijkheden, zij nadeel ondervinden door vermindering van dag- en zonlichttoetreding en door de inbreuk op de privacy.

Beoordeling

Ad 8.

Het laten vervallen van de bouwmogelijkheden op het achterterrein tot een hoogte van 11 meter, mogelijk tot aan de perceelsgrenzen van De Loods, zorgt ervoor dat er vanuit dit gedeelte geen nadelige effecten meer kunnen ontstaan op het gebouw van De Loods.

De verhoging aan de oostzijde van het appartementengebouw en de verlaging van het achterste gedeelte van 11 tot 5 meter geeft eerder een voordelig dan een nadelig effect voor de privacy en lichttoetreding.

Samenvatting

Ad 9.

Reclamanten vrezen door de verandering een nadelig effect op atelierruimtes en woningen en daardoor een nadelig effect op het gebruik en de verhuurbaarheid/exploitatie van deze ruimtes.

Beoordeling

Ad 9.

Zoals reeds gezegd wordt een klein deel van het appartementengebouw iets hoger (van 16 naar 17 meter en gedeeltelijk van 11 naar 14 meter), maar wordt ook een deel lager (van 11 naar 5 meter) en het achterterrein van 11 meter naar onbebouwd.

Wij verwachten hierdoor geen nadelig effect op de atelierruimten en woningen.

Samenvatting

Ad 10.

Reclamanten maken bezwaar tegen de nieuwe hoogte van 17 meter in verband met afname bezonning en privacy.

Beoordeling

Ad 10.

De maximale bouwhoogte voor het appartementengebouw is opgehoogd van 16 naar 17 meter omdat in het vigerende bestemmingsplan (16 meter) geen rekening is gehouden met de begane grondlaag waar andere functies dan woningen in komen. Deze andere functies kennen een iets grotere hoogte.

Overigens geldt dit alleen voor het voorste deel van het appartementengebouw, daar waar boven de begane grondlaag appartementen komen. Het overige deel aan de achterzijde heeft een maximale bouwhoogte van 5 meter in plaats van 11 meter en dit is eerder voordelig dan nadelig voor zonlichttoetreding.

Samenvatting

Ad 11.

Reclamanten geven aan dat zij bezwaar maken tegen het niet handhaven van de bouwhoogte van 11 meter voorzover dit hun perceel betreft.

Beoordeling

Ad 11.

De verbeelding wordt aangepast en het recht uit het vigerende plan, 11 meter, wordt ook in dit bestemmingsplan alsnog teruggebracht naar 11 meter.



Samenvatting

Ad 12.

Er wordt een hogere bebouwingsdichtheid toegestaan en reclamanten vrezen daardoor een parkeerprobleem, vooral in De Scheldestraat. Er wordt geen inzicht in de parkeersituatie gegeven.

Beoordeling

Ad 12.

In het bestemmingsplan wordt in artikel 12, overige regels, aangegeven dat bij het bouwen op grond van het bestemmingsplan voldaan moet worden aan het gemeentelijk parkeerbeleid zoals dit is vastgelegd in de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda, vastgesteld op 10 september 2004.

In dit beleid is het aantal benodigde parkeerplaatsen per ruimtelijke of functionele ontwikkeling opgenomen. Parkeervoorzieningen worden gerealiseerd in de openbare ruimte en op de verschillende binnenterreinen en bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan is uiteraard met de parkeernorm rekening gehouden.

De toets aan de parkeernormen wordt gedaan bij de bouwvergunningsaanvraag.

Samenvatting

Ad 13.

In het bestemmingsplan zijn de bomen niet opgenomen.

Beoordeling

Ad 13.

In het plangebied is geen structureel of waardevol groen aanwezig. Op het terrein achter het te bouwen appartementencomplex zijn enkele bomen aanwezig, waarvan er één gekapt moet worden.

Binnen het plangebied zullen te zijner tijd zowel in het openbaar gebied als op de particuliere achterterreinen enkele bomen geplant worden.

Samenvatting

Ad 14.

Reclamanten geven aan dat zij bij ongewijzigde vaststelling planschade lijden en een verzoek hiertoe indienen.

Beoordeling

Ad 14.

Indien reclamant van mening is door het bestemmingsplan een planologisch nadeliger situatie ontstaat, kan dit leiden tot planschade die voor vergoeding in aanmerking komt. Het staat eenieder vrij een vergoeding te vragen; een onafhankelijke commissie beoordeelt in dergelijke gevallen of er inderdaad sprake is van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt. In dit geval kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschade aan het college worden gericht.

Conclusie

De zienswijzen ten aanzien van het terugbrengen van de vigerende rechten voor het perceel Scheldestraat 24-26-28, locatie De Loods, gegrond verklarende en voor het overige de zienswijzen ongegrond verklaren.

De verbeelding zal aan de gegrondverklaring worden aangepast.

4. Gemeenteraad is bevoegd om te besluiten

Volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd om het bestemmingsplan "Heuvel, VOS-gebied" vast te stellen.

Afwegingen

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding te besluiten tot het niet vaststellen van het plan. Wel geven de ingediende zienswijzen deels aanleiding tot aanpassing van de verbeelding, welke onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.



Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen een beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wet ruimtelijke ordening kan het vaststellingsbesluit pas na 6 weken worden gepubliceerd omdat de Provincie en de VROM-Inspectie in de gelegenheid gesteld dienen te worden om te beoordelen of de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in overeenstemming zijn met hun beleid.

Gedeputeerde Staten hebben op 19 juli 2010 aangegeven dat de wijzigingen (terugbrengen van vigerende rechten) geen provinciaal belang betreffen en zij zullen geen gebruik maken van de mogelijkheid tot het geven van een aanwijzing.

Voor de VROM-inspectie wordt verwezen naar de brief van 19 mei 2010 waarin wordt aangegeven dat geen overleg nodig is indien geen nationaal belang aan de orde is. In dit geval is hiervan geen sprake.

De 6-weken termijn voor een reactieve aanwijzing zal derhalve niet gehanteerd worden.

Financieel

Voorstel impliceert begrotingswijziging

Planexploitatie/kostenverhaal

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 één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste tien woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, 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 en of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (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 op de 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 de herontwikkeling is een overeenkomst over de grondexploitatie met de initiatiefnemer gesloten om de bijbehorende kosten, waaronder planschadetekosten, 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 om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.



Communicatie

- *Communicatie tot nu toe*
Het ontwerpbestemmingsplan "Heuvel, VOS-gebied" heeft gedurende zes weken, van 13 mei tot en met 23 juni 2010 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. Daarnaast is een Breda Bericht bij omwonenden bezorgd om hen van de ontwikkelingen op de hoogte te brengen.

In 2009 is er een Heuvel-dag geweest met huis-aan-huis-informatie en gelegenheid om de plannen in De Vlieren te komen bekijken.

Ten tijde van de ondertekening van de Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en WonenBreda op 14 september 2009 is de omgeving van het VOS-gebied ook geïnformeerd. WonenBreda heeft in de directe omgeving van het VOS-gebied enige malen een nieuwsbrief verspreid.
- *Communicatie vanaf nu*
Binnen 2 weken 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.

De indieners van de zienswijzen zullen schriftelijk van het besluit over het bestemmingsplan worden geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.



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 zienswijzen gedeeltelijke gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.
2. Tot de volgende wijzigingen op de verbeelding:
 - Binnen de bestemming "gemengd" ter plaatse van de Scheldestraat 24 t/m 28 de aanduiding "atl" opnemen.
 - Binnen deze aanduiding de maximale bouwhoogte van 11 meter opnemen.
3. Tot de volgende wijzigingen in de planregels:
Artikel 3 – Gemengd na lid 7 een nieuw lid toevoegen, onder vernummering van de daaropvolgende leden, als volgt:
"8. Ter plaatse van de aanduiding "atelier", tevens voor twee bestaande woningen.
4. Het bestemmingsplan Heuvel, VOS-gebied vast te stellen zoals dat van 13 mei 2010 tot en met 23 juni 2010 ter inzage heeft gelegen overeenkomstig hetgeen is aangegeven onder de punten 2 en 3.
5. Geen exploitatieplan voor het onder 4 genoemde plan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 30 september 2010

, voorzitter.

, griffier.