



Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Teteringen, Hoolstraat 23-25'.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Teteringen, Hoolstraat 23-25' (met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2014047004-0401) ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig het bij dit voorstel behorend concept-raadsbesluit.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen.

Inleiding

Op 18 september 2013 heeft de afdeling Vastgoedontwikkeling van de gemeente Breda een initiatiefplan ingediend met het verzoek een extra woningbouwmogelijkheid aan de achterzijde van de percelen Hoolstraat 23-25 in Teteringen mogelijk te maken. Hierdoor ontstaat een nieuwe kavel met een oppervlakte van circa 400 m². Het verzoek past niet in het geldende bestemmingsplan 'Teteringen' waarin de locatie de bestemming 'Gemengd-1' heeft. Binnen deze bestemming is het toevoegen van een extra woning niet toegestaan.

Om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek is het bestemmingsplan 'Teteringen, Hoolstraat 23-25' opgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de voorgenomen ontwikkeling mogelijk en vormt de planologisch juridische grondslag voor de bouw van een extra woning op het perceel Hoolstraat 23-25, in het verlengde van de woningen aan de Willbrordstraat 2 t/m 32.

Het plan geeft een verbetering van het straatbeeld en is daarom een gewenste ontwikkeling.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Teteringen, Hoolstraat 23-25' heeft van 21 augustus tot en met 1 oktober 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend, één schriftelijk en één mondeling.

Beoogd effect van het besluit

Door middel van het bijgevoegde bestemmingsplan wordt de planologisch juridische basis gecreëerd voor de bouw van een extra woning op het perceel Hoolstraat 23-25.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling van het bestemmingsplan volgt een beroepstermijn van 6 weken. Het proces verloopt verder zoals aangegeven onder de kop 'Juridisch'. Na het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan is er een planologisch juridische basis voor de bouw van een extra woning.

Argumenten

Aanleiding

De percelen Hoolstraat 23 en 25 zijn in het verleden aangekocht door de gemeente vanwege de voorgenomen herontwikkeling van het Willem Alexanderplein.

Inmiddels is duidelijk dat niet het Willem Alexanderplein ontwikkeld wordt als nieuw centrumgebied voor Teteringen, maar de Schepert. Daarom is het niet meer noodzakelijk dat de gemeente eigenaar blijft van deze percelen en is het mogelijk om ze af te stoten. Tevens kan een extra woning gebouwd worden. Dit bevordert de levendigheid aan het plein en levert een verbetering van het straatbeeld op. Bovendien past de voorgestelde woning qua situering en afmetingen binnen de structuur van de straat.



Ontwikkeling

De twee percelen aan de Hoolstraat 23 en 25 hebben een diepe achtertuin. Met voorliggend bestemmingsplan is het mogelijk om op een deel van deze achtertuinen een extra (vrijstaande) woning te realiseren die ontsloten wordt aan de Willebrordstraat. Op die manier ontstaan drie kavels van circa 400 m² (nieuwe kavel), circa 425 m² (resterende oppervlakte Hoolstraat 23) en circa 305 m² (resterende oppervlakte Hoolstraat 25). Hierdoor kunnen de percelen meer conform de marktvraag worden aangeboden. Gebleken is dat er behoefte bestaat aan kleinere kavels. Daarom is bij het vaststellen van de Structuurvisie Breda 2030 (hierna: SV2030) op 26 september 2013 een motie aangenomen dat de helft van de kavels die voor particulier opdrachtgeverschap worden vrijgegeven, circa 400 m² of kleiner dient te zijn. Deze locatie leent zich goed voor percelen van dergelijke afmetingen en past binnen het beleid.

Stedelijke programmering

De SV2030 geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor Breda tot 2030 weer en biedt een afwegingskader voor de stedelijke programmering. Het beleid omtrent (her)programmering is integraal opgenomen in de SV2030. Doelstelling in de SV2030 voor wat betreft woningbouwvermeerdering is een betere aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande voorraad en de ontwikkelende woningvraag. Woningvermeerdering kan worden toegelaten wanneer sprake is van verbetering van de (ruimtelijke) kwaliteit van de locatie door de woningbouwontwikkeling.

Ruimtelijk

Ruimtelijk gezien ontstaat door het doortrekken van het bebouwingslint met één woning aan de Willebrordstraat een meer afgeronde en levendige hoeksituatie. Hierdoor wordt een kwaliteitsverbetering van de locatie en de omgeving tot stand gebracht en wordt het karakter van het bestaande woonmilieu aan het plein niet aangetast, maar juist versterkt.

Zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Teteringen, Hoolstraat 23-25' van 21 augustus tot en met 1 oktober 2014 zijn twee zienswijzen ingediend:

1. J.A. van Gorp, Hoolstraat 12, Teteringen (schriftelijk);
2. R. ten Hagen en C. Boschman, Arnold van Leuvenstraat 3, Teteringen (mondeling).

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

De zienswijzen zijn hieronder samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

1. J.A. van Gorp, Hoolstraat 12

Samenvatting

Reclamant is het niet eens met het toevoegen van een extra woning op de percelen Hoolstraat 23-25 en heeft hierbij opmerkingen op onderstaande punten.

- a. Op de eerste plaats heeft reclamant bezwaar tegen het feit dat het college al op 8 juli 2014 heeft besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Teteringen, Hoolstraat 23-25' vrij te geven voor terinzagelegging en dat de publicatie en terinzagelegging vervolgens niet direct heeft plaatsgevonden, maar pas vanaf 21 augustus j.l.
- b. Verder heeft reclamant bezwaar tegen het toevoegen van een extra woning in de bebouwde kom van Teteringen, omdat dit in strijd is met de uitgangspunten van het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Teteringen. Hierbij wordt met name gewezen op de uitgangspunten van de stedelijke programmering en de Structuurvisie 2030.
De ontwikkeling van een extra kavel is volgens reclamant vooral ingegeven vanuit financiële motieven. Niet wordt aangegeven waarom woningvermeerdering volgens de stedelijke programmering noodzakelijk is op deze plaats. Verwezen wordt naar passages in de toelichting en de regels waaruit blijkt dat woningvermeerdering op grond van gemeentelijk en provinciaal beleid niet wordt mogelijk gemaakt.
- c. Tenslotte wordt opgemerkt dat niet duidelijk wordt waarom met het toevoegen van een woning een kwalitatieve verbetering van het plein optreedt.



Beoordeling

Ad a. Procedure

De publicatie en terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft bewust niet aansluitend aan het collegebesluit plaatsgevonden, omdat de start van de terinzagelegging (17 juli) dan zou samenvallen met de start van de zomervakantie. Om zoveel mogelijk mensen in de gelegenheid te stellen te reageren, is bewust gewacht tot het einde van de vakantieperiode (21 augustus).

De termijn van terinzagelegging en daarmee de termijn om zienswijzen in te dienen blijft 6 weken. Er bestaat geen verplichting om het ontwerpbestemmingsplan direct na het besluit van het college ter inzage te leggen. Hieraan zijn geen termijnen verbonden. Verder is het plan volgens de gebruikelijke en wettelijke wijze gepubliceerd en bekendgemaakt. Tevens zijn Breda Berichten in de omgeving verspreid.

Gezien het bovenstaande is niemand in zijn of haar belangen geschaad door het feit dat het bestemmingsplan niet direct na het collegebesluit ter inzage is gelegd.

Ad b. Toevoegen extra woning

Op basis van regionale afspraken mag de gemeente Breda tot 2023 een maximum aantal woningen bouwen. Met inachtneming van dit maximum aantal mag een gemeente zelf bepalen welk type en op welke locatie woningen toegevoegd worden. De gemeente Breda heeft hiertoe beleid ontwikkeld: het beleid in het kader van de stedelijke programmering. Dit beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Breda 2030 (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2013). De Structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2030 weer en biedt een afwegingskader voor de stedelijke programmering. De structuurvisie dient als integrale basis voor bestemmingsplannen, ontwikkelingsvisies en beleidsdocumenten. Het fundament voor de ontwikkeling van Breda naar 2030 is het ontwikkelen van een compacte, duurzame stad, waarin ruimte is voor initiatief. Doelstelling in de Structuurvisie voor wat betreft woningbouw is een betere aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande voorraad en op de ontwikkelende woningvraag.

Het is niet de bedoeling dat de woningbouw in Breda geheel 'op slot' gaat de komende jaren. Er blijft altijd vraag naar nieuwe woningen en specifiek kavels ten behoeve van zelfbouw. Vraag en aanbod moeten echter beter op elkaar afgestemd worden. Bij elk verzoek voor nieuwbouw moet dus goed afgewogen worden of woningvermeerdering wenselijk is en of het initiatief voldoet aan de vraag. Uitgangspunt bij deze beoordeling is dat woningvermeerdering wordt toegelaten wanneer sprake is van een verbetering van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van de locatie. Per initiatief wordt dit afgewogen. Ook voor deze locatie is gekeken of het toevoegen van een woning een kwaliteitsverbetering oplevert.

Allereerst geldt dat onderhavige ontwikkeling voorziet in de toevoeging van één extra woning in het bestaand stedelijk gebied. Hierbij is sprake van herontwikkeling van een locatie in reeds bebouwd gebied. Daarmee voldoet dit plan aan het uitgangspunt van het provinciale beleid om zoveel mogelijk te herstructureren, inbreiden en intensiveren in het bestaand bebouwd gebied.

Ruimtelijk gezien is het wenselijk om een extra woning te bouwen. Door het doortrekken van het bebouwingslint aan de Willebrordstraat met één woning ontstaat namelijk een meer afgeronde en levendige hoeksituatie. Het toevoegen van een extra woning op deze locatie bevordert bovendien de levendigheid aan het plein. Het plan biedt daarmee een kwaliteitsverbetering van de locatie en de omgeving en versterkt hiermee het karakter van het bestaande woonmilieu aan het plein.

De gevraagde woning leidt bovendien niet tot een hogere parkeerdruk in de omgeving, omdat de verplichting geldt om, conform het gemeentelijk parkeerbeleid, minimaal twee parkeerplaatsen aan te leggen op eigen terrein. Hiervoor is op het betreffende perceel voldoende ruimte.

Tenslotte wordt opgemerkt dat de oppervlakte van de nieuwe kavels circa 400 m² wordt. Deze oppervlakte sluit aan bij de motie die is aangenomen bij vaststelling van de SV2030, namelijk dat de helft van de kavels die voor particulier opdrachtgeverschap worden vrijgegeven, kleiner dient te zijn dan 400 m². Deze maat sluit aan bij de vraag naar betaalbare zelfbouwkavels. In dit geval ontstaat een kavel van circa 400 m² (de nieuwe kavel), een kavel van circa 425 m² (de resterende oppervlakte van Hoolstraat 23) en een kavel van circa 305 m² (de resterende oppervlakte van Hoolstraat 25). Deze locatie leent zich goed voor percelen van dergelijke afmetingen en past binnen het beleid. Daarom wordt ten behoeve van deze ontwikkeling maximaal één woning gereserveerd in het gemeentelijk woonprogramma.



Ad c. Ruimtelijk

Ruimtelijk gezien ontstaat door het doortrekken van het bebouwingslint met één woning aan de Willebrordstraat een meer afgeronde en levendige hoeksituatie. Hierdoor wordt een kwaliteitsverbetering van de locatie en van de omgeving tot stand gebracht en wordt het karakter van het bestaande woonmilieu aan het plein versterkt. De woning past qua situering en afmetingen binnen de structuur van de straat.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande is de zienswijze ongegrond.

2. R. ten Hagen en C. Boschman, Arnold van Leuvenstraat 3

Samenvatting

Reclamanten hebben in een eerder stadium aan de stadsmakelaar aangegeven interesse te hebben in het pand Hoolstraat 25 (huur of koop) vanwege de gemengde bestemming (zowel wonen als bijvoorbeeld bedrijf en/of detailhandel). Zij hebben bezwaar tegen het toevoegen van een extra kavel aan de Willebrordstraat. Naar hun mening wordt hierdoor de tuin van het pand Hoolstraat 25 te klein en minder aantrekkelijk om te kopen of huren. Bovendien vrezen reclamanten dat het pand daardoor niet meer gebruikt zal worden als woning, maar als bedrijf of winkel, waardoor de sociale controle minder wordt. Tenslotte wijzen zij er op dat er parkeeroverlast bestaat in de omliggende straten en dat dit zal toenemen door de bouw van een extra woning.

Beoordeling

De percelen Hoolstraat 23 en 25 zijn in het verleden aangekocht door de gemeente vanwege de voorgenomen herontwikkeling van het Willem Alexanderplein. Inmiddels is duidelijk dat niet het Willem Alexanderplein ontwikkeld wordt als nieuw centrumgebied voor Teteringen, maar de Scheperij. Daarom is het niet meer noodzakelijk dat de gemeente eigenaar blijft van deze panden en is besloten om de panden af te stoten. Verkoop heeft hierbij de voorkeur, omdat de gemeente in dat geval geen beheerstaken meer heeft. Verhuur komt alleen aan de orde als verkoop niet lukt, hetgeen gezien de reeds getoonde belangstelling niet waarschijnlijk is.

De twee percelen aan de Hoolstraat 23 en 25 hebben een diepe achtertuin. Met voorliggend bestemmingsplan is het mogelijk om op een deel van deze achtertuinen een extra (vrijstaande) woning te kunnen realiseren die ontsloten wordt aan de Willebrordstraat. Op die manier ontstaat een kavel van circa 400 m² (de nieuwe kavel), een kavel van circa 425 m² (de resterende oppervlakte van Hoolstraat 23) en een kavel van circa 305 m² (de resterende oppervlakte van Hoolstraat 25). Hierdoor kunnen de percelen meer conform de marktvaart worden aangeboden. Bij het vaststellen van de Structuurvisie Breda 2030 is gebleken dat er behoefte bestaat aan kleinere kavels en is een motie aangenomen dat de helft van de kavels die voor particulier opdrachtgeverschap worden vrijgegeven, circa 400 m² of kleiner dient te zijn. Deze locatie leent zich goed voor percelen van dergelijke afmetingen en past binnen het beleid. Inmiddels is gebleken dat er voldoende belangstelling bestaat voor de percelen met deze afmetingen. Verder is ook duidelijk dat er eveneens belangstelling is om te wonen in het pand Hoolstraat 25, ook al wordt dit perceel kleiner. Hierbij wordt opgemerkt dat de bestemming 'Gemengd', die ook al in het geldende bestemmingsplan 'Teteringen' voor het pand is opgenomen, ook andere functies op de begane grond mogelijk maakt.

Ruimtelijk gezien ontstaat door het doortrekken van het bebouwingslint met één woning aan de Willebrordstraat een meer afgeronde en levendige hoeksituatie. Hierdoor wordt een kwaliteitsverbetering van de locatie en de omgeving tot stand gebracht en wordt het karakter van het bestaande woonmilieu aan het plein versterkt.

Omdat op eigen terrein van de extra woning twee parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd, zal geen sprake zijn van een hogere parkeerdruk in de omgeving. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat voldaan moet worden aan de normen die zijn vastgelegd in de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid. Hierin is het gemeentelijk parkeerbeleid vastgelegd. De norm van minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein komt overeen met hetgeen landelijk gebruikelijk is.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande is de zienswijze ongegrond.



Afwegingen

Er is geen aanleiding te besluiten het bestemmingsplan niet vast te stellen. Tevens zijn er geen redenen het vast te stellen plan (ambtshalve dan wel naar aanleiding van de ingediende zienswijzen) aan te passen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Juridisch

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan gepubliceerd in de Bredase Bode en de Staatscourant en via elektronische weg. Belanghebbenden kunnen binnen 6 weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

Financieel

De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan zijn voor rekening van de gemeente (afdeling Vastgoedontwikkeling) en worden verrekend in de verkoopprijs van de grond. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Communicatie

Communicatie tot nu toe

Het conceptontwerpbestemmingsplan is ingestuurd voor vooroverleg naar verschillende instanties en de dorpsraad Teteringen. Naar aanleiding daarvan zijn geen inhoudelijke reacties binnengekomen. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan 'Teteringen, Hoolstraat 23-25' van 21 augustus tot en met 1 oktober 2014 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De terinzagelegging is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd op overheid.nl, de website van de gemeente Breda, in de Bredase Bode en de Staatscourant. Tevens zijn Breda Berichten verspreid in de directe omgeving van de locatie.

Communicatie vanaf nu

De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gehouden van de procedure. Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd op overheid.nl, de gemeentelijke website, in de Bredase Bode en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden kunnen gedurende deze termijn beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.

Bijlagen

Ligt ter inzage:

- Bestemmingsplan Teteringen Hoolstraat 23-25



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 ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Teteringen, Hoolstraat 23-25' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2014047004-0401 vast te stellen.
3. Voor het bestemmingsplan 'Teteringen, Hoolstraat 23-25' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 4 december 2014

, voorzitter.

, griffier.