



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Heilaarpark, Heilaarstraat 134'

Aantal bijlagen: 0

Voorgesteld besluit

1. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Heilaarpark, Heilaarstraat 134' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2015205002-0401;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Tussen de Heilaarstraat 132 en 136a ligt een ontwikkellocatie voor de bouw van twee vrijstaande woningen. De twee kavels (respectievelijk 1.130 en 1.182 m² groot) hebben geruime tijd in de verkoop gestaan maar er hebben zich geen belangstellenden gemeld, zelfs niet na verlaging van de grondprijs. Op 28 juni 2015 heeft het college ingestemd met herverkaveling van de ontwikkellocatie van twee kavels (van respectievelijk 1.130 en 1.182 m² groot) naar vier kavels (ieder circa 755 m²) omdat met het aanbieden van kleinere kavels beter wordt ingespeeld op de marktvraag.

Om na de herverkaveling ook de bouw van vier woningen mogelijk te maken moet het geldende bestemmingsplan worden aangepast. De ontwikkellocatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Heilaarpark' en dit plan schrijft voor dat er maximaal twee vrijstaande woningen mogen worden gebouwd. Om af te wijken van dit voorschrift is het bestemmingsplan 'Heilaarpark, Heilaarstraat 134' opgesteld.

Het bestemmingsplan 'Heilaarpark, Heilaarstraat 134' heeft als ontwerp ter inzage gelegen in de periode 19 januari tot en met 1 maart 2017. Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ter vaststelling worden aangeboden.

Beoogd effect van het resultaat

Het bestemmingsplan voorzien in het planologisch mogelijk maken van de bouw van maximaal vier woningen in de vorm van twee-onder-een kapwoningen.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

Motivering

Afronden ontwikkelingsgebied en vergroten kansen op realisatie

In het algemeen is het onbenut laten van bestaande woningbouwplannen onwenselijk omdat hiermee beoogde ontwikkelingsgebieden niet kunnen worden afgerond. Daarnaast heeft het gemeentebestuur (herhaaldelijk) de wens uitgesproken om de kansen op realisatie van bestaande woningbouwplannen te vergroten. Om de kansen op realisatie te vergroten moeten ontwikkelingen beter worden afgestemd op de vraag.

Beleid - Structuurvisie Breda 2030

Doelstelling in de Structuurvisie Breda 2030 (SV2030) voor wat betreft woningbouwvermeerdering is een betere aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande voorraad en de ontwikkelende woningvraag. In deze structuurvisie is de focus op herprogrammering en het ombuigen van bestaande plannen benadrukt. Concreet betekent dit dat er vraaggericht ontwikkeld gaat worden waarbij de regionaal gemaakte afspraken leidend zijn. Het regionaal afgestemde woningbouwprogramma voor Breda betreft 8.115 woningen voor de periode 2014 - 2023. Dit betekent dat de gemeente keuzes dient te maken in de te realiseren bouwplannen.



Huidige situatie

De huidige plancapaciteit van de twee kavels voor vrijstaande woningen is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Heilaarpark' en deze woningen behoren dan ook tot de zogenaamde harde plancapaciteit.

De inzet ten aanzien van de harde plancapaciteit is gericht op realisatie van de projecten. Indien realisatie van de projecten niet lukt, kan overgegaan worden tot ombuiging / herontwikkeling teneinde de realisatiekansen van de projecten te vergroten. Uiteindelijk kan zelfs overgegaan worden op het definitief wegnemen van de plancapaciteit, zodat deze plancapaciteit kan worden gebruikt om andere projecten elders in de stad verder te brengen. Het wegnemen van plancapaciteit is een uiterste middel indien blijkt dat ombuiging / herontwikkeling eveneens niet leidt tot realisatie.

Nieuwe situatie

Met de herverkaveling neemt het aantal woningen toe van twee vrijstaande woningen naar vier woningen in de vorm van twee twee-onder-een kapwoningen. Met de herverkaveling kan beter worden ingespeeld op de marktvraag waarmee de realisatiekansen van de ontwikkellocatie langs de Heilaarstraat wordt vergroot. De Heilaarstraat kan daardoor worden afgerond. De ontwikkeling past binnen de doelstelling van de Structuurvisie.

Het voornemen tot de herverkavelingen heeft er al toe geleid dat zich diverse belangstellenden hebben gemeld voor de kleinere kavels.

Ruimtelijke kwaliteit

De Heilaarstraat is een historisch lint met vrijstaande woningen. Deze straat heeft een eigen karakteristiek met een diversiteit aan kavelgroottes. In het algemeen worden de karakteristieke linten in de stad zoveel mogelijk bescherm en zichtbaar gehouden/gemaakt.

Huidige situatie

De twee kavels voor vrijstaande woningen sluiten aan bij de karakteristiek van het lint. De kavels zijn circa 24 meter breed. Dit is passend in het beeld van de Heilaarstraat.

Nieuwe situatie

De herverkaveling wordt vormgegeven als vier woningen in de vorm van twee twee-onder-een kapwoningen. Er ontstaan daardoor twee vrijstaande bouwmassa's, vergelijkbaar met twee vrijstaande hoofdgebouwen. De bestemmingsplanregels sturen op maatvoering en positionering waarmee wordt geborgd dat de ruimtelijke uitstraling van de twee twee-onder-een kapwoningen aansluit bij de omliggende (vrijstaande) woningen en daarmee passend is in het beeld van de Heilaarstraat.

Woon- en leefklimaat

De nieuwe woningen zijn toetsingsplichtig voor de Wet geluidhinder. Voor deze woningen heeft het college bij mandaat besloten tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting nu de geluidbelasting vanwege de Ettensebaan en de IABC de wettelijke voorkeursgrenswaarde overschrijdt en er geen geluidreducerende maatregelen mogelijk zijn die de geluidbelasting terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde.

Naast een akoestisch onderzoek zijn diverse andere (milieu)onderzoeken verricht. Uit alle onderzoeken blijkt dat er ter plaatse van de nieuwe woningen sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Verkeer- en parkeren

Bij alle nieuwe verzoeken dient voldaan te worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda (vastgesteld door de gemeenteraad op 10 september 2004 en gewijzigd op 20 juni 2013). Voor een grondgebonden woning in dit gebied geldt een parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning. De kavels zijn groot genoeg om deze parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Ambtshalve wijziging

Tussen de verbeelding en de regels is een verschil in benaming geconstateerd. De voorgevel van de woning moet gelegen te zijn ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelrooijlijn'. Op de verbeelding was hiervoor de aanduiding 'figuur: gevellijn' opgenomen. De



verbeelding is hierop aangepast zodat daarop de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelrooilijn' is opgenomen.

Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wro, opnieuw aan de provincie voorgelegd, omdat een ambtshalve wijziging is aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De provincie wordt verzocht ermee in te stemmen dat het vastgestelde bestemmingsplan zo spoedig mogelijk bekend wordt gemaakt. Vervolgens wordt het vastgestelde bestemmingsplan 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 bestemmingsplan in werking, tenzij naast beroepschriften ook verzoeken om voorlopige voorziening worden ingediend. Een verzoek om voorlopige voorziening heeft schorsende werking, dus het bestemmingsplan treedt pas in werking nadat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening heeft afgewezen vanwege het ontbreken van een spoedeisend belang aan de zijde van appellant.

Financieel

De plankosten komen voor rekening van de afdeling Vastgoedontwikkeling van de gemeente Breda. Deze kosten zijn verrekend in de grondprijs.

Communicatie

- Communicatie tot nu toe
Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft vooroverleg plaatsgevonden met de (advies)instanties, zoals Provincie en het Waterschap over het concept ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt op de website van de gemeente Breda, in de Bredase Bode, Staatscourant en www.overheid.nl. Hieraan voorafgaand zijn in de directe omgeving van het plangebied huis-aan-huis BredaBerichten verspreid.
- Communicatie vanaf nu
Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, www.overheid.nl en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden kunnen gedurende deze termijn beroep instellen bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris

Bijlagen

Raadsvoorstel

Raadsbesluit

Bestemmingsplan 'Heilaarpark, Heilaarstraat 134'



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Heilaarpark, Heilaarstraat 134'

Aantal bijlagen: 0

De raad van de gemeente Breda;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;
gelet op artikel 147 van de Gemeentewet;

Besluit

1. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Heilaarpark, Heilaarstraat 134' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2015205002-0401;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 15-6-2017

, voorzitter



, griffier

