



Raadsvoorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan Heuvel, omgeving Montessoristraat (voorheen F2) voor de bouw van 78 woningen

Aantal bijlagen: 0

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Heuvel, omgeving Montessoristraat (voorheen F2) met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2015213002-VG01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan op te stellen.

Inleiding

- Beschrijf kort de aanleiding: wat is het vraagstuk?
- Wat wordt in dit voorstel voorgelegd of besloten?
- Heeft het bestuur eerder besluiten genomen? Welke waren dat (datum besluit, wie heeft het besluit genomen)?
- Hebben er eerder trajecten gelopen? Welke waren dat? Hoe heeft de communicatie daarover plaatsgevonden?

In de wijk Heuvel wordt sinds 2000 gewerkt aan de grote stedelijke vernieuwingsopgave. De wijk is hiervoor onderverdeeld in verschillende deelgebieden. Een aantal deelgebieden is inmiddels aangepakt en herontwikkeld. De deelgebieden bekend als F1 en F2 zijn nog niet tot ontwikkeling gekomen.

Om de ontwikkeling nu ter hand te nemen is voor deelgebied F2 een bestemmingsplan opgesteld, het plan 'Heuvel, omgeving Montessoristraat'. Het nieuwe plan voorziet in woningbouw van in totaal 78 (koop)woningen.

Het plangebied bestond oorspronkelijk uit vijf woonblokken van drie bouwlagen met een souterrain en kap en omvatte in totaal 150 sociale huurwoningen. De straten waren voorzien van brede plantsoenstroken. De achtertuinen hadden oorspronkelijk een collectief karakter maar deze zijn later geprivatiseerd. De woningen waren erg klein, boden niet meer voldoende woongerief, waren door de slechte isolatie energieverslindend en verkeerden ook nog eens in zeer slechte staat van onderhoud. De collectieve tuinen en portiekopgangen voorzagen ook niet meer in de huidige woonbehoefte. De kosten voor renovatie stonden in een slechte verhouding tot de uiteindelijk op te leveren woningen en woonkwaliteit. Sloop van de woningen in het plangebied was vanuit diverse oogpunten daarom onvermijdelijk en heeft inmiddels ook plaatsgevonden.

Uit cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat het stedenbouwkundige plan en architectuur als waardevol moeten worden aangemerkt. Het nieuwe bouwplan is dan ook opgesteld volgens de stedenbouwkundige en architectonische opvattingen van architect Peutz, de grondlegger van deze wijk.

Om dit te bewerkstelligen wordt in dit specifieke geval waarde gehecht aan het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan zodat de CRK de toekomstige omgevingsvergunningen hieraan kan toetsen. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage 1 opgenomen in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.

Omdat op deze locatie meer woningen zijn gesloopt dan er worden teruggebouwd, zijn in het verleden afspraken gemaakt met de woningbouwcorporatie om het programma dat niet terugkomt op deze locatie elders in de stad te realiseren. Dit is inmiddels gebeurd. Zo zijn onder andere 77 huurwoningen aan de Tramsingel 63 gerealiseerd en zijn in de drie woongebouwen, die in het kader van de herontwikkeling van het Dr. Struyckenplein zijn gebouwd, 179 huurwoningen opgenomen.

De nieuwe woningen in het plangebied dragen ertoe bij dat het specifieke karakter van de wijk Heuvel wordt behouden en versterkt, met daarin een compleet aanbod en variëteit van woningen voor een grote diversiteit van bewonersgroepen.



Milieueffectrapportage

Voor de voorgenomen ontwikkeling moet gemotiveerd worden of er sprake zal zijn van mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en geeft het bevoegde gezag daarmee de milieu informatie voor het m.e.r.-beoordelingsbesluit. Sinds de wijziging van de Wet milieubeheer geldt dat ook voor een informeel m.e.r.-beoordelingsplichtig plan een apart m.e.r.-beoordelingsbesluit door het bevoegd gezag nodig is. De informatie hiervoor is opgenomen in een zogenaamde aanmeldnotitie en hiervoor zijn de gebieds- en milieuonderzoeken gebruikt die zijn uitgevoerd in het kader van het nieuwe bestemmingsplan.

Uit de m.e.r.-beoordelingsnotitie (aanmeldnotitie) van 18 juli 2018 blijkt dat bij de realisatie van het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn.

Beschrijving bouwplan

Het noord-zuid gerichte typerende stratenpatroon wordt gehandhaafd. Langs de straten in het plangebied worden de woongebouwen/woningen gebouwd met een kaprichting evenwijdig aan de straat. De nieuwe woonblokken staan in het verlengde van elkaar en worden doorbroken door de openbare ruimte. Deze woonblokken worden als een wand benaderd. Dit betekent dat de architectuur over de volle lengte van de straat doorloopt en er dus een sterke architectonische relatie is tussen het ene en het andere woonblok. De woonblokken of bouwstroken worden onderbroken waardoor er in west-oost richting ruime groene plekken voor gemeenschappelijke activiteiten ontstaan. De woningen worden met de voorzijde op de straat georiënteerd en grenzen aan het openbaar gebied. Vanuit de sociale veiligheid is het wenselijk dat de hoekwoningen, die grenzen aan de groene openbare plekken, hun oriëntatie zowel naar de straat als de openbare groenplekken hebben. Deze relatie kan tot stand gebracht worden door het aanbrengen van raam- en deuropeningen zodat de bewoners van de woningen een zichtrelatie hebben met deze groene ruimten. In het plan komen geen voor- en zijtuinen voor.

Voor het bepalen van de hoogte van de woonblokken zijn de oorspronkelijke bouwblokken richtinggevend.

Alle bouwblokken hebben een minimum goothoogte van 8 meter en een maximum goothoogte van 10 meter.

Ook is gekeken naar erkers en balkons en onder de volgende randvoorwaarden worden die mogelijk gemaakt:

- Uitbouwen is mogelijk op de 2^e en 3^e verdieping, niet op de begane grond
- Een uitbouw is mogelijk over 2 bouwlagen en moet ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume en, wat materiaal en kleurgebruik betreft, onderdeel zijn van de architectuur
- Balkons aan de voorzijde zijn alleen toegestaan als ze onderdeel van de gevel (materiaal en kleur) en inpandig zijn.

Bestemmingsplan

Het verzoek past niet in het thans geldende bestemmingsplan 'Heuvel', waarin de gronden de bestemming 'Woondoeleinden (WG)' en 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden (Vv)' hebben.

Parkeren

Voor de in totaal 78 woningen zijn volgens het gemeentelijk parkeerbeleid 133 parkeerplaatsen noodzakelijk. De in totaal 150 gesloopte woningen kenden een (theoretische) parkeerbehoefte van 210 parkeerplaatsen. Dit betekent dat de parkeerdruk in het plangebied (theoretisch) afneemt met 77 plaatsen.

In de praktijk waren slechts 68 parkeerplaatsen aanwezig. In een situatie van een (volgens de normen) verminderde parkeerdruk moet op grond van de Parkeernota ten minste een gelijk aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Uitdrukkelijk is met WonenBreda afgesproken dat 68 parkeerplaatsen in deze tijd met de huidige parkeerdruk niet meer reëel is. Daarom is er gekozen om 125 parkeerplaatsen aan te leggen.



Verkeer

Door een bijna halvering van het aantal woningen kan worden verwacht dat het aantal verkeersbewegingen zal afnemen. De ontsluiting voor gemotoriseerd vervoer verloopt via de Dr. Struyckenstraat, de Maarten de Vriesstraat ontsluit de wijk Heuvel vanuit het zuiden.

Fietsers kunnen gebruik maken van alle wegen en paden rondom het plangebied. Het fietsverkeer maakt op de 30 km/uur wegen gebruik van dezelfde als het gemotoriseerd verkeer. Voetgangers hebben hun eigen paden langs de woningen en door het gebied heen.

Voor openbaar vervoer is een busverbinding en er zijn bushaltes aanwezig in de Bontekoestraat en het Dr. Struyckenplein.

Procedure

Om aan de ontwikkeling te kunnen meewerken is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, het plan 'Heuvel, omgeving Montessoristraat'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 november t/m 27 december ter visie gelegen. Op 19 november 2018 is een informatiebijeenkomst gehouden. Er zijn tijdens de tervisielegging geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect van het besluit

- Wat gaat er veranderen door dit besluit? Wat merkt en ziet de stad van het besluit? Noem ook de bijdrage aan de vermindering regeldruk en administratieve lasten (checklist).
- Wat is de (begrotings-)indicator en streefwaarde? Noem de bijdrage van dit besluit aan het behalen van de streefwaarde/indicator (zie checklist).
- Waar is het besluit een uitwerking van (bestuursakkoord, motie, voorjaarsnota, structuurvisie e.d.)?
- Tot op welke hoogte draagt dit besluit bij aan de klimaatdoelstelling van Breda (CO2 neutraal in 2044)? Welk effect heeft het besluit op het streven naar een duurzaam Breda? Hoe wordt een positieve bijdrage aan de circulaire economie geleverd? Welke maatregelen zijn er genomen om een negatieve bijdrage te voorkomen of te beperken?

Er hoeft geen milieueffectrapportage opgesteld te worden ten behoeve van de realisatie van het bouwplan aan de Montessoristraat.

Het bestemmingsplan 'Heuvel, Montessoristraat' biedt een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot het bouwen van de 78 woningen en de herinrichting van de omliggende openbare ruimte.

Het plan past in de uitgangspunten van de Structuurvisie Breda 2030, het Regionaal woonperspectief West- Brabant 2015, de Visie Openbare Ruimte 2009.

Tevens past het plan in de Woonvisie, uitvoeringsagenda van de woonvisie en de Ontwikkelingsvisie Heuvel 2001-2015, de Alliantie Breda 2015-2018 en de aanvullende prestatieafspraken.

Er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden, de kostenverdeling geschiedt middels een anterieure overeenkomst.

Uitvoering van het besluit

- Wie (gemeentelijke afdelingen, organisaties) voert het besluit uit?
- Wat gaat er na besluitvorming gebeuren? Waar en voor wie gaat het besluit gevolgen hebben?
- Geef aan hoe de communicatie met de stad is georganiseerd (denk aan; netwerk, stakeholders, krachtenveld, behoeften van betrokkenen).
- Hoe ziet de communicatiestrategie er uit (welke communicatievormen worden gebruikt op basis van de uitgangspunten van het communicatiebeleid en de gemeentelijke online strategie)?
- Wanneer vindt uitvoering/realisatie plaats? Noem de concrete acties en planning in tijd voor de gemeente en andere partijen.
- Komt dit onderwerp nog een keer terug voor vervolgbesluiten? Zo ja, welke vervolgbesluiten worden verwacht? Komen er tussentijdse informatie updates of evaluaties van het beleid? Zo ja, welke indicator of streefwaarde wordt dan geëvalueerd en wanneer?

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld kan de omgevingsvergunning aangevraagd en verleend worden en kan vervolgens worden gestart met de bouw van de woningen.



WonenBregburg zal het bouwplan niet zelf ontwikkelen, maar verkoopt het plangebied zodra het hiervoor benodigde bestemmingsplan onherroepelijk is. Een marktpartij zal dan het plan ontwikkelen conform de uitgangspunten van het nu voorliggende bestemmingsplan. Voor de locatie is een beeldkwaliteitsplan gemaakt en de uitgangspunten voor een bouwplan zijn strikt aan de regels van het beeldkwaliteitsplan gebonden. Op deze wijze wordt recht gedaan aan een plan volgens de uitgangspunten van architect Peutz.

Motivering

- Reden: Waarom dit voorstel? Geef de argumenten en beschikbare cijfers (waarom wel of niet).
- Bestuursakkoord: Wat is de relatie met het bestuursakkoord. Hoe past dit wel of niet?
- Beleidskader: Geef aan met welke vastgestelde beleidskaders het besluit verband houdt
- Alternatieven: Noem de onderzochte alternatieven. Geef hierbij een waardeoordeel. Welk alternatief wordt uiteindelijk voorgelegd om over te besluiten en waarom is dit alternatief beter?
- Voeg desgewenst bijlagen (zoals zienswijzen) toe aan het bestuursvoorstel
- Conclusie: geef een korte "bulletgewijze" opsomming van de argumenten en/of risico's

Het ontwerpbestemmingsplan 'Heuvel, omgeving Montessoristraat' heeft vanaf 15 november t/m 27 december 2018 ter visie gelegen. Er zijn tijdens de tervisielegging geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan kan nu ongewijzigd vastgesteld worden.

Juridisch

- Van toepassing

Consequenties

Wat zijn de (mogelijke) juridische gevolgen van het voorgestelde besluit (bijv. gebondenheid aan een overeenkomst, bezwaar- en beroepsmogelijkheden).

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekendgemaakt en gedurende 6 weken kunnen belanghebbenden rechtstreeks beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). Indien geen beroepschriften worden ingediend treedt het plan onherroepelijk in werking na afloop van de beroepstermijn van 6 weken.

Indien er beroepschriften worden ingediend treedt het bestemmingsplan wel in werking maar is het plan nog niet onherroepelijk. Indien er naast het beroep ook verzocht wordt om een voorlopige voorziening dan treedt het bestemmingsplan niet in werking totdat het verzoek om een voorlopige voorziening wordt afgewezen. Pas nadat de AbRvS uitspraak heeft gedaan op de beroepen treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking.

Bevoegdheid

Wie is bevoegd om het gevraagde besluit te nemen waar is dat te vinden (bijv. wet, *mandaatbesluit*)?

De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Bekendmaking

Moet het besluit bekend gemaakt worden? Zo ja, hoe wordt het besluit bekend gemaakt? (bijv. elektronisch gemeentebled, Staatscourant, toezending aan betrokkene).

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt na de vaststelling. De kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de Staatscourant en via overheid.nl.



Financieel

Van toepassing

Geef aan hoe de eventuele kosten van het besluit gedekt worden en hoe dat bedrag is opgebouwd. Vul dit samen met de financieel adviseur in. (De financieel adviseur dient vooraf akkoord te zijn).

Tussen de gemeente en WonenBregburg is een anterieure overeenkomst gesloten waarin o.a. de verkoop van het openbaar gebied en het kostenverhaal zijn geregeld met daarop een allonge welke in januari 2019 getekend wordt. Voor de aankoop van het plangebied, de planontwikkeling en de planuitvoering zijn door initiatiefnemer voldoende middelen gereserveerd. De financiële haalbaarheid van de totale ontwikkeling is daarmee voldoende verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Indien geen financiële consequenties, geef argumenten waarom:

De Gemeente en de initiatiefnemer hebben voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder meer afspraken over het kostenverhaal zijn gemaakt met daarop een allonge welke in januari 2019 getekend wordt. Een exploitatieplan is om deze reden niet noodzakelijk.

Voorstel impliceert begrotingswijziging. Geef argumenten waarom het voorstel een begrotingswijziging tot gevolg heeft:

Voorstel betreft een investering.

Voeg "Financiële Bijlage bij bestuursvoorstellen" toe

Voorstel betreft exploitatie-uitgaven.

Voeg "Financiële Bijlage bij bestuursvoorstellen" toe

Risicomanagement

- Noem de risico's die voor het college en raad relevant zijn (financieel, precedentwerking, fatale beslistermijn(en), onzekerheden/bijwerkingen, imago, rechtmatigheid, veiligheid).
- Welke beheersmaatregelen zijn genomen om met de genoemde risico's om te gaan of te beheersen?

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Meegezonden Bijlagen

Noem de meegestuurde documenten.

Document met link naar ruimtelijke plannen

Burgemeester en wethouders van Breda,


, burgemeester


, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

**Vaststellen van het bestemmingsplan Heuvel,
omgeving Montessoristraat (voorheen F2) voor de
bouw van 78 woningen**

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 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Het bestemmingsplan Heuvel, omgeving Montessoristraat (voorheen F2) met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2015213002-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan op te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van **14 FEB. 2019**

, voorzitter

, griffier