



Raadsvoorstel

Wijziging vaststellingsbesluit en bestemmingsplan Princenhage, omgeving burg. Luysterburghstraat

Aantal bijlagen: 0

Voorgesteld besluit

1. Het raadsbesluit d.d. 4 februari 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan Princenhage, omgeving Burg. Luysterburghstraat en daarmee het plan Princenhage, omgeving Burg. Luysterburghstraat (NL.IMRO.0758.BP2015214002-0402) te wijzigen conform bijgevoegd besluit.

Inleiding

Op 6 februari 2016 is door uw raad het bestemmingsplan Princenhage, omgeving Burg. Luysterburghstraat vastgesteld. Het plan maakt de realisatie van 65 woningen mogelijk. Het vastgestelde plan heeft in het kader van de beroepsprocedure ter inzage gelegen. Tijdens deze ter inzage termijn zijn bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: RvS) 2 beroepschriften ingediend, te weten door de heer en mevrouw Grinwis, Wermenbolstaat 10 en de heer Schuyleman en mevrouw Goossens, Burg. Luysterburghstraat 22.

Op 14 april 2016 is de omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van in totaal 60 woningen en de vergunning is onherroepelijk geworden met ingang van 2 juni 2016. De ontwikkelaar is vervolgens gestart met de bouwwerkzaamheden. De bouw van de woningen is niet stilgelegd.

De RvS heeft op 2 november 2016 beslist op de ingediende beroepen en een tussenuitspraak gedaan.

In de beslissing is aangegeven dat het beroep van de heer en mevrouw Grinwis ongegrond is verklaard. In het kader van het beroep van de heer Schuyleman en mevrouw Goossens heeft de RvS aangegeven dat het plan op 2 onderdelen een nadere motivering danwel nadere besluitvorming nodig heeft. Zij draagt de gemeente Breda op binnen 20 weken na de verzending van de tussenuitspraak van 2 november 2016, met inachtneming van hetgeen is overwogen, het bestreden besluit te herstellen. De RvS en de andere betrokken partijen dienen een bericht te krijgen van de handeling ter herstel van het gebrek. Deze herstelkans, ook wel de 'bestuurlijke lus' genoemd, is opgenomen in artikel 8.51a van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De RvS heeft voor deze oplossing gekozen met het oog op een spoedige beslechting van het geschil. Tevens heeft zij aangegeven dat voor het nieuwe besluit de algemene openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht niet doorlopen hoeft te worden. Het nieuwe besluit hoeft derhalve niet opnieuw ter visie te worden gelegd, maar kan rechtstreeks naar de RvS en de betrokken appellanten toegestuurd worden.

Beoogd effect van het resultaat

Het bestemmingsplan Princenhage, omgeving Burg. Luysterburghstraat op onderdelen aan te passen om zo mogelijke vernietiging of het niet in werking treden van delen uit het plan te voorkomen.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling van het besluit door de gemeenteraad wordt dit onverwijld toegezonden aan de RvS in het kader van de aanhangige beroepsprocedure tegen dit bestemmingsplan, en aan S.L.G.J. Schuyleman en N. Goossens en tevens aan C.M.J. Grinwis en A. Grinwis naar aanleiding van de wijzigingen die in het plan zijn aangebracht.

Motivering

Tegen het plan is een tweetal beroepschriften ingediend bij de RvS. Het beroepschrift van S.L.G.J. Schuyleman en N. Goossens geeft aanleiding het bestemmingsplan en dus het vaststellingsbesluit aan te vullen op twee onderdelen zodat een nadere motivering wordt gegeven. Het betreft de onderdelen 'plancapaciteit' en 'parkeren'.

Plancapaciteit



Het eerste onderdeel betreft de vraag hoe de in het plan voorziene woningbouw zich verhoudt tot de harde plancapaciteit, gezien het bepaalde in artikel 4.3. eerste en tweede lid, van de Verordening ruimte 2014.

Appellant heeft betoogd dat het plan in strijd is met de Verordening ruimte 2014 (hierna Verordening) en in het bijzonder artikel 4, lid 4.3, eerste lid, waarin is voorgeschreven dat de toelichting op een bestemmingsplan een verantwoording dient te bevatten over de wijze waarop regionale afspraken over nieuwbouw van woningen worden nageleefd en over de wijze waarop beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot die afspraken.

Appellant stelt meer specifiek dat niet duidelijk inzichtelijk is gemaakt welke aantallen woningen nog kunnen worden gebouwd en of de voorziene woningen deel uitmaken van die groep.

In de toelichting van het bestemmingsplan is door de gemeenteraad aangegeven dat twee projecten in de omgeving van het plangebied, namelijk de projecten Landgoed Heilaar en Emerweg/Blauwtjes, niet meer in de oorspronkelijke vorm worden uitgevoerd. Hierdoor is woningbouwcapaciteit vrijgekomen in de eerste vijfjaarsperiode die wordt opgevuld met de in het onderhavige plan voorziene woningbouw. In het bestemmingsplan is niet aangegeven welke aantallen woning het betreft.

In aanvulling op deze passage (hoofdstuk 3, paragraaf 3.4.) van de toelichting is de volgende aanvulling van belang.

Locatie Emerweg/Blauwtjes

Op 30 juni 2011 heeft de raad van de gemeente Breda het bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark vastgesteld. In het ontwerp van dit bestemmingsplan was het bouwplan Emerhoef op de locatie Emerweg/Blauwtjes opgenomen met 29 woningen. Met de eigenaar van de grond waren hierover privaatrechtelijke afspraken gemaakt, waardoor dit project onderdeel uitmaakte van de harde plancapaciteit. Deze plancapaciteit maakt onderdeel uit van door ons toegewezen projecten in de eerste vijfjaarsperiode van het Meerjarenperspectief Grondbeleid en Programmering 2014, vastgesteld in oktober 2014. Voor de harde plancapaciteit wordt ingezet op realisatie van de projecten, dan wel het bijstellen van de projecten, zodat ze beter aansluiten bij de marktvraag en, indien dit niet lukt, dan wordt overgegaan tot het schappen van het project.

Na vele negatieve reacties vanuit omwonenden op het bouwplan heeft de gemeenteraad uiteindelijk besloten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zonder het bouwplan Emerhoef.

Ontwikkelaar bouwbedrijf Rasenberg, tevens eigenaar van de grond, heeft tegen het vaststellingbesluit beroep ingesteld bij de Raad van State en op 27 december 2012 (201110304/1/R3) heeft de Raad van State uitspraak gedaan en het besluit van de gemeenteraad vernietigd.

Voor de locatie Emerweg/Blauwtjes is vervolgens een postzegelbestemmingsplan voorbereid voor 29 woningen en met de ontwikkelaar is een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten.

Echter, de ontwikkelaar is op 30 januari 2014 failliet verklaard en het bouwplan kon derhalve niet meer door hen ontwikkeld worden. Het bestemmingsplan is niet meer verder in procedure gebracht en de gesloten overeenkomst is op 1 oktober 2014 ontbonden.

Het aantal van 29 woningen is daarmee vrijgevallen vanuit de harde plancapaciteit naar het totale stedelijke programma. Vervolgens is deze plancapaciteit toebedeeld aan de locatie aan de Burg. Luysterburghstraat.

Locatie Heilaarpark

Voor de locatie Heilaarpark geldt het bestemmingsplan 'Heilaarpark' zoals dat door de raad is vastgesteld op 10 november 2011. Het plan voorziet in het realiseren van 100 woningen verdeeld over plan A (20 woningen) en plan B (80 woningen). Het aantal van 100 woningen is opgenomen in de harde plancapaciteit. De gemeente Breda is eigenaar van de grond en voor de grond is een grondexploitatie van toepassing.

Plan A is momenteel in uitvoering conform het vigerende bestemmingsplan.

Plan B voor 80 woningen gaat niet meer in de voorgestelde vorm door omdat het plan niet meer aansluit bij de marktvraag. Daarom is besloten het bestemmingsplan bij te stellen.

De plancapaciteit van 80 woningen is teruggebracht met 32 woningen en een nieuwbouwplan is in voorbereiding. De gemeente Breda is eigenaar van de grond en heeft daarmee zelf de zeggenschap en regie over de ontwikkeling van een nieuw bouwplan voor minder woningen. Er is daarmee geen risico dat er toch conform het vigerende bestemmingsplan een omgevingsvergunning wordt ingediend.



Hoewel het vigerende bestemmingsplan nog wel het aantal van 80 woningen bevat, heeft de gemeenteraad op 15 januari 2015 de grondexploitatie van het gebied Adriaan Klaassen Landgoed (Heilaarpark) opnieuw vastgesteld. Hierbij is besloten het aantal woningen voor de locatie Heilaarpark met 32 te verminderen en deze in te zetten voor de locatie aan de Burg. Luysterburghstraat. De harde plancapaciteit is conform de aangepaste grondexploitatie teruggebracht.

Conclusie

De (harde) capaciteit van het bouwplan Emerhoef (Emerweg/Blauwtjes) van 29 woningen en de teruggebrachte (harde) capaciteit van 32 woningen in het plan Heilaar zijn vrijgevallen ten behoeve van het totale stedelijke woningbouwprogramma. Vervolgens is deze plancapaciteit ingezet voor het bouwplan aan de Burg. Luysterburghstraat, waar uiteindelijk een woningbouwplan van 60 woningen wordt gerealiseerd.

Bovenstaande wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan onder 3.4. gemeentelijk beleid, door de 3^e alinea op deze wijze aan te vullen.

Parkeren

Appellant vraagt zich ten aanzien van dit onderdeel af of voldoende gewaarborgd is dat de benodigde parkeerplaatsen ook daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd.

Aangegeven wordt dat in artikel 13, parkeren, is opgenomen dat bij het bouwen en het uitbreiden of veranderen van functies op grond van planregels voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig dient te zijn of dient te worden gerealiseerd, overeenkomstig het door de gemeente Breda vastgestelde parkeer- en stallingsbeleid. Op deze wijze heeft de raad willen verzekeren dat in voldoende parkeerruimte wordt voorzien en heeft daarmee willen verwijzen naar de bij raadsbesluit van 20 juni 2013 vastgestelde en herijkte 'Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda' en de daarin opgenomen norm van 1.9 parkeerplaats per woning voor deze bouwlocatie.

De RvS is van mening dat het bouwplan op basis van deze toegepaste norm voorziet in voldoende parkeerplaatsen.

De RvS overweegt echter ook dat alleen de verwijzing in artikel 13 naar de 'Nota parkeer- en stallingsbeleid Breda' onvoldoende rechtszekerheid biedt. In geval er door de raad nieuw parkeer- en stallingsbeleid met aangepaste normen zou worden vastgesteld is het niet duidelijk of de in dat nieuwe beleid opgenomen normen gelden, of dat nog steeds aansluiting gezocht moet worden bij de normen van het parkeer- en stallingsbeleid, die golden ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.

De raad heeft in haar parkeerregels gekozen voor een dynamische verwijzing naar het geldende parkeer- en stallingsbeleid. Gezien de uitspraak van de RvS is deze dynamische verwijzing onvoldoende duidelijk geredigeerd.

Voorgesteld wordt dan ook om artikel 13, parkeren als volgt te redigeren:

Artikel 13 Parkeren

- a. Bij het bouwen en het uitbreiden of veranderen van functies op grond van deze planregels dient, overeenkomstig de parkeernormering uit het door de gemeente Breda vastgestelde parkeer- en stallingsbeleid en zoals als bijlage 1 bij de regels is opgenomen, voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig te zijn of te worden gerealiseerd.
- b. De in lid a. bedoelde parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.
- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a., met dien verstande dat aan de omgevingsvergunning (financiële) voorwaarden verbonden kunnen worden.
- d. Indien het onder a. bedoelde parkeer- en stallingsbeleid gedurende de planperiode worden gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

In het digitale plan zal bij het woord 'deze' in lid d een link gekoppeld, die verwijst naar de nota Parkeer- en stallingsbeleid van de gemeente Breda.

Als bijlage 1 bij de regels zal worden toegevoegd de parkeernormering van het besluit van de raad d.d. 13 juni 2013.



Op deze wijze wordt voorzien in een dynamische verwijzing naar het laatst vastgestelde parkeer- en stallingsbeleid van de gemeente Breda.

Afweging

Met de voorgestelde wijziging van de toelichting en van de regels is tegemoetgekomen aan de opdracht van de Raad van State tot nadere motivering van het plan/besluit.

Juridisch

Van toepassing

Het betreft hier een wijzigingsbesluit op basis van artikel 8.51 a van de Awb. Hangende de behandeling van het beroep kan een besluit worden aangevuld. Eis is wel dat dit onverwijld wordt medegedeeld aan de instantie waar het beroep aanhangig gemaakt is, i.c. de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en aan de betrokken appellanten.

Financieel

Voorstel impliceert begrotingswijziging
nvt

Communicatie

Wel aanleiding voor communicatie

- Communicatie tot nu toe
Klik hier als u tekst wilt invoeren.
- Communicatie vanaf nu
Het besluit zal worden toegezonden aan de RvS en aan de betrokken appellanten
- Interactieve aspecten van de communicatie
Klik hier als u tekst wilt invoeren.
- Pers
Klik hier als u tekst wilt invoeren.

Geen aanleiding voor communicatie want, Geef hier de reden

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester,

, gemeentesecretaris

Bijlagen

- Uitspraak Raad van State 2 november 2016



Raadsbesluit

Wijziging vaststellingsbesluit en bestemmingsplan Princenhage, omgeving burg. Luysterburghstraat

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 Afdeling 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 8:51a van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit

1. Het dictum van het raadsbesluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan Princenhage, omgeving Burg. Luysterburghstraat en daarmee ook het bestemmingsplan Princenhage, omgeving Burg. Luysterburghstraat (NL.IMRO.0758BP2015214002-0402) als volgt te wijzigen:

2. De toelichting in hoofdstuk 3.4., 3e alinea geheel te vervangen door de volgende passages:

Locatie Emerweg/Blauwtjes

Op 30 juni 2011 heeft de raad van de gemeente Breda het bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark vastgesteld. In het ontwerp van dit bestemmingsplan was het bouwplan Emerhoef op de locatie Emerweg/Blauwtjes opgenomen met 29 woningen. Met de eigenaar van de grond waren hierover privaatrechtelijke afspraken gemaakt, waardoor dit project onderdeel uitmaakte van de harde plancapaciteit. Deze plancapaciteit maakt onderdeel uit van door ons toegewezen projecten in de eerste vijfjaarsperiode van het Meerjarenperspectief Grondbeleid en Programmering 2014, vastgesteld in oktober 2014. Voor de harde plancapaciteit wordt ingezet op realisatie van de projecten, dan wel het bijstellen van de projecten, zodat ze beter aansluiten bij de marktvraag en, indien dit niet lukt, dan wordt overgegaan tot het schappen van het project.

Na vele negatieve reacties vanuit omwonenden op het bouwplan heeft de gemeenteraad uiteindelijk besloten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zonder het bouwplan Emerhoef.

Ontwikkelaar bouwbedrijf Rasenberg, tevens eigenaar van de grond, heeft tegen het vaststellingbesluit beroep ingesteld bij de Raad van State en op 27 december 2012 (201110304/1/R3) heeft de Raad van State uitspraak gedaan en het besluit van de gemeenteraad vernietigd.

Voor de locatie Emerweg/Blauwtjes is vervolgens een postzegelbestemmingsplan voorbereid voor 29 woningen en met de ontwikkelaar is een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten. Echter, de ontwikkelaar is op 30 januari 2014 failliet verklaard en het bouwplan kon derhalve niet meer door hen ontwikkeld worden. Het bestemmingsplan is niet meer verder in procedure gebracht en de gesloten overeenkomst is op 1 oktober 2014 ontbonden.

Het aantal van 29 woningen is daarmee vrijgevallen vanuit de harde plancapaciteit naar het totale stedelijke programma. Vervolgens is deze plancapaciteit toebedeeld aan de locatie aan de Burg. Luysterburghstraat.

Locatie Heilaarpark

Voor de locatie Heilaarpark geldt het bestemmingsplan 'Heilaarpark' zoals dat door de raad is vastgesteld op 10 november 2011. Het plan voorziet in het realiseren van 100 woningen verdeeld over plan A (20 woningen) en plan B (80 woningen). Het aantal van 100 woningen is opgenomen in de harde plancapaciteit. De gemeente Breda is eigenaar van de grond en voor de grond is een grondexploitatie van toepassing.

Plan A is momenteel in uitvoering conform het vigerende bestemmingsplan.

Plan B voor 80 woningen gaat niet meer in de voorgestelde vorm door omdat het plan niet meer aansluit bij de marktvraag. Daarom is besloten het bestemmingsplan bij te stellen.

De plancapaciteit van 80 woningen is teruggebracht met 32 woningen en een nieuwbouwplan is in voorbereiding. De gemeente Breda is eigenaar van de grond en heeft daarmee zelf de zeggenschap



en regie over de ontwikkeling van een nieuw bouwplan voor minder woningen. Er is daarmee geen risico dat er toch conform het vigerende bestemmingsplan een omgevingsvergunning wordt ingediend.

Hoewel het vigerende bestemmingsplan nog wel het aantal van 80 woningen bevat, heeft de gemeenteraad op 15 januari 2015 de grondexploitatie van het gebied Adriaan Klaassen Landgoed (Heilaarpark) opnieuw vastgesteld. Hierbij is besloten het aantal woningen voor de locatie Heilaarpark met 32 te verminderen en deze in te zetten voor de locatie aan de Burg. Luysterburghstraat. De harde plancapaciteit is conform de aangepaste grondexploitatie teruggebracht.

Conclusie

De (harde) capaciteit van het bouwplan Emerhoef (Emerweg/Blauwtjes) van 29 woningen en de teruggebrachte (harde) capaciteit van 32 woningen in het plan Heilaar zijn vrijgevallen ten behoeve van het totale stedelijke woningbouwprogramma. Vervolgens is deze plancapaciteit ingezet voor het bouwplan aan de Burg. Luysterburghstraat, waar uiteindelijk een woningbouwplan van 60 woningen wordt gerealiseerd.

3. Artikel 13 van de regels te wijzigen als volgt:

13.1 Parkeren

- a. Bij het bouwen en het uitbreiden of veranderen van functies op grond van deze planregels dient, overeenkomstig de parkeernormering uit het door de gemeente Breda vastgestelde parkeer- en stallingsbeleid, en zoals als bijlage 1 bij de regels opgenomen, voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig te zijn of te worden gerealiseerd;
- b. De in lid a. bedoelde parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden;
- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. met dien verstande dat aan de omgevingsvergunning (financiële) voorwaarden verbonden kunnen worden;
- d. Indien het onder a. bedoelde parkeer- en stallingsbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met [deze](#) wijziging.

4. Als bijlage 1 bij de regels wordt opgenomen de parkeernormering uit het op 20 juni 2013 door de gemeente Breda vastgestelde parkeer- en stallingsbeleid.

5. Het raadsbesluit d.d. 4 februari 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan Princenhage, omgeving Burg. Luysterburghstraat (NL.IMRO.0785.BP2015214002-0402), met inachtneming van het gestelde onder 2, 3 en 4, vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 2-2-2017

, voorzitter

, griffier