



Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Heilaar, Meester Bierensweg 86.

Voorgesteld besluit

1. Om de zienswijze gegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Heilaar, Meester Bierensweg 86 met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2015215002-0401 gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Inleiding

In het bestemmingsplan 'Heilaar' vastgesteld in 2009 is voor de eigenaren van brede percelen aan de linten Heilaarstraat en Mr. Bierensweg de mogelijkheid gecreëerd om via een wijzigingsbevoegdheid een woning toe te voegen om de lege plekken in deze lintbebouwing te benutten. Na benutting moet de kavelbreedte tenminste 20 meter bedragen.

Een groot deel van het perceel Meester Bierensweg 86 heeft in het geldende bestemmingsplan 'Heilaar' de bestemming 'Groenvoorzieningen' gekregen, terwijl slecht op een klein deel van het perceel waardevolle beplanting in de vorm van een houtwal aanwezig is. Het overige deel van het perceel is bebouwd met een woning met twee schuren en had eigenlijk dus ook een woonbestemming moeten hebben. Destijds is in overleg met de eigenaar overeengekomen dat deze omissie zou worden hersteld.

Door deze omissie bij de vaststelling van het bestemmingsplan Heilaar werd de eigenaar tevens de mogelijkheid ontnomen om van de hierboven genoemde wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan 'Heilaar' gebruik te maken. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan een perceel met voldoende breedte worden gesplitst en is de bouw van een extra woning mogelijk. De eigenaar heeft destijds in overleg aangegeven meer tijd nodig te hebben om zijn zaken op orde te krijgen en om de benodigde onderzoeken voor de bouw van een extra woning te laten uitvoeren. In het thans voorliggende bestemmingsplan wordt de omissie hersteld en tevens de extra woning mogelijk gemaakt. De schetste voorgeschiedenis maakt dit initiatief anders dan andere verzoeken tot het toevoegen van een extra woning.

De benodigde (milieu)onderzoeken voor de bouw van de extra woning zijn in opdracht van en voor rekening van de eigenaar uitgevoerd, zoals dit ook het geval zou zijn geweest indien gebruik zou zijn gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan Heilaar.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is alleen van de brandweer een inhoudelijke reactie ontvangen. Deze reactie is voor zover mogelijk betrokken bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

Op 19 april 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor terinzagelegging. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 5 mei tot en met 15 juni 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft de gemeente een zienswijze ontvangen van de Gasunie. Deze is verwerkt in het vast te stellen plan.

Beoogd effect van het besluit

Een gewijzigd planologisch regime vast te stellen voor het perceel Meester Bierensweg 86 ter reparatie, om zodoende de woonbestemming op een juiste wijze op het perceel te leggen en tevens de bouw van één vrijstaande woning mogelijk te maken.

Uitvoering van het besluit

Nadat het plan onherroepelijk is geworden, kan de eigenaar overgaan tot realisatie van de extra woning.



Argumenten

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 5 mei tot en met 15 juni ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een zienswijze ontvangen van de Gasunie Transport Services B.V.

Ontvankelijkheid zienswijze

De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Behandeling zienswijze

De zienswijze is hieronder samengevat. Dit betekent niet dat die onderdelen uit de zienswijze, die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze is in zijn geheel beoordeeld. Tevens is aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond is, alsmede of en hoe het verwerkt is in het bestemmingsplan.

Gasunie Transport Services B.V.

Buiten het plangebied is een gastransportleiding aanwezig, waarvan de invloedssfeer tot binnen het plangebied reikt. De Gasunie vraagt om de dubbelbestemming Leiding zoals opgenomen in artikel 6 van de planregels van het bestemmingsplan op twee punten aan te passen:

- Verzocht wordt om artikel 6.3 sub c te wijzigen in: "dat de veiligheid van de gasleiding mag niet worden geschaad";
- Op grond van artikel 14 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is het verplicht om tevens als uitzondering, de werkzaamheden die gemeld zijn middels de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (Wion), op te nemen. Verzocht wordt om artikel 6.4 sub b aan te vullen "met: zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten".

Reactie

De voorgestelde aanpassingen aan de dubbelbestemming worden conform de ingediende zienswijze aangepast in het bestemmingsplan. De aanpassingen leiden tot een goede bescherming van de ondergrondse gasleidingen, zonder dat belangen van de eigenaar van het perceel Mr. Bierensweg 86 worden geschaad. In het vast te stellen plan is:

- *artikel 6.3 sub c gewijzigd in: "de veiligheid van de gasleiding niet mag worden geschaad";*
- *artikel 6.4 sub b aangevuld met: "3. Graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten".*

Ambtshalve

Na de terinzagelegging is van de Gasunie aanvullend op hun zienswijze per e-mail het verzoek ontvangen om artikel 6.2.2. 'Gebouwen' te schrappen, aangezien binnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'leiding – gas' geen gebouwen mogen worden gerealiseerd.

Aangezien ter plaatse geen bouwvlak aanwezig is en de eigenaar van het perceel Mr. Bierensweg 86 hiertoe geen plannen heeft, worden zijn belangen niet geschaad. Derhalve is besloten op dit punt het bestemmingsplan ambtshalve aan te passen en artikel 6.2.2 te schrappen.

Afwegingen

De ingediende zienswijze geeft aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen. Hiertoe is artikel 6 van de planregels aangepast.

Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wet ruimtelijke ordening opnieuw aan de provincie voorgelegd, omdat wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Vervolgens wordt het vastgestelde bestemmingsplan bekendgemaakt 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.



Financieel

De realisatie van de extra woning is alleen mogelijk door aanpassing van de planologisch regiem. De initiatiefnemer is financieel drager van het project. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking en draagt geen financiële risico's voor de realisatie. De gemeente heeft met de eigenaar van het perceel een overeenkomst gesloten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt aangaande de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig.

Communicatie

- *Communicatie tot nu toe*
Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft vanaf 5 mei tot en met 15 juni 2016 ter inzage gelegen.
- *Communicatie vanaf nu*
Na vaststelling door uw gemeenteraad zal het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wet ruimtelijke ordening opnieuw aan de provincie voorgelegd, omdat wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens wordt het vastgestelde bestemmingsplan bekendgemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. De indiener van de zienswijze krijgt schriftelijk bericht van de vaststelling.

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester.

, gemeentesecretaris.

Bijlagen:

- Analoge weergave bestemmingsplan Heilaar, Meester Bierensweg 86
- Ingediende zienswijze



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. om de zienswijze gegrond te verklaren.
2. om naar aanleiding van de zienswijze dan wel ambtshalve de volgende aanpassingen te doen in de planregels:
 - Artikel 6.2.2. 'Gebouwen' te schrappen en het daaropvolgende lid te vernummeren.
 - Artikel 6.3 sub c te wijzigen in: *"de veiligheid van de gasleiding niet mag worden geschaad"*;
 - Artikel 6.4 sub b aan te vullen met: *"3. Graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten."*
3. het bestemmingsplan Heilaar, Meester Bierensweg 86 met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2015215002-0401 met inachtneming van het gestelde onder 2 vast te stellen.
4. Voor het bestemmingsplan Heilaar, Meester Bierensweg 86 geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 29 september 2016



, voorzitter.



, griffier.