



Raadsvoorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan Ginneken, Kerkhofweg 153 voor het bouwen van een vrijstaande woning

Aantal bijlagen: 0

Voorgesteld besluit

1. De ingekomen zienswijzen deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Ginneken, Kerkhofweg 153 met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2017212007-VG01 overeenkomstig bijgevoegd concept-raadsvoorstel en besluit met nummer BBV-2018-1859 vast te stellen.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Gelet op het bepaalde in artikel 25, derde lid, Gemeentewet, de door het college ten aanzien van het document waarin de zienswijzen zijn samengevat, opgelegd geheimhouding op grond van het belang genoemd in artikel 10, eerste lid, onder d, Wet openbaarheid van bestuur tot 1 januari 2029 te bekrachtigen.

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?

Op de locatie stond verouderde bedrijfsbebouwing en een kleine twee-onder-een-kap (bedrijfs)-woning. Het bedrijf is gestopt en de bedrijfsbebouwing is inmiddels gesloopt en de bestaande twee-onder-een-kapwoning is gerenoveerd en uitgebreid. Het plan voorziet nu in de bouw van een vrijstaande woning aan de noordzijde van het plangebied en verder in het behoud en (herinrichting) van het westelijk deel van de Allerheiligenweg, welke aansluit op de Kerkhofweg. Middels het plan zal het gehele plangebied herbestemd worden van 'detailhandel' naar 'wonen'.

Op 13 maart 2017 is voor deze ontwikkeling een initiatiefverzoek ingediend, waarna op 17 mei 2017 het college heeft ingestemd met dit verzoek.

De omwonenden zijn via een Breda bericht op de hoogte gebracht van het voorgenomen bouwplan en van de start van de tervisielegging.

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?

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning verleend worden.

Het plan past in de uitgangspunten van de Structuurvisie Breda 2030. Voor stedelijke projecten is aangegeven dat, indien het gaat om woningbouw voor 1 of 2 woningen, woningbouw is toegelaten als het gaat om verbetering van de functionele en/of ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het plan

voldoet hieraan. Daarnaast past het plan in de uitgangspunten van de Woonvisie aangezien er in dit deel van de stad vraag is naar kleinere rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Het bouwen van een nieuwe woning past in deze uitgangspunten en sluit aan bij de vraag vanuit de woningmarkt.

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 vervolg-besluiten? Zo ja, welke vervolg-besluiten worden verwacht? Komen er tussentijdse informatie updates of evaluaties van het beleid? Zo ja, welke indicator of streefwaarde wordt dan geëvalueerd en wanneer?

De raad stelt het bestemmingsplan vast en vervolgens verleend de afdeling Vergunning en Leefomgeving te zijner tijd de omgevingsvergunning.

Het besluit zal gevolgen hebben voor de omwonenden in de omgeving van de bouwlocatie. Omwonenden zijn via een Breda Bericht van de gemeente op de hoogte gesteld van de start van de procedure en hebben de gelegenheid gehad om hun zienswijzen kenbaar te maken.

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 Ginneken, Kerkhofweg 153 met bijlagen heeft van 12 juli tot en met 22 augustus 2018 voor een ieder ter visie gelegen en tijdens deze periode zijn 2 zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ingekomen en zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en van een beoordeling voorzien. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

1. Zienswijze Bakkerij Joppen

Samenvatting 1.

Reclamant geeft aan dat de toegangsweg in het plangebied door werknemers en buurgenoten van Bakker Joppen wordt gebruikt voor het parkeren van de auto's. In de omgeving is niet veel parkeergelegenheid en gevraagd wordt bij de herinrichting van deze toegangsweg rekening te houden met voldoende parkeergelegenheid.

Beoordeling

Ad 1.

Het toegangspad loopt van de Kerkhofweg naar het bedrijf van Ten Oever Auto's. Dit bedrijf is te bereiken via de Allerheiligenweg, maar heeft als formeel adres Kerkhofweg 149.

Dit toegangspad is eigendom van de bewoners aan beide zijden van het pad en is geen openbaar gebied. Het toegangspad wordt momenteel gebruikt voor het parkeren van auto's, o.a. van bezoekers en medewerkers van het bedrijf van reclamant.



Naast het feit dat het toegangspad particulier gebied is, rust er ook een erfdienstbaarheid op dit pad, waarin een zeer beperkt gebruik is vastgelegd. Dit gebruik komt er op neer dat dit pad gebruikt moet/kan worden als in- en uitweg voor het genoemde autobedrijf. Het pad kan/mag niet gebruikt worden voor het parkeren van auto's, behalve de auto van de eigenaren, mits het in- en uitrijden niet belemmerd wordt.

Een en ander betekent dat het parkeren, dat nu nog plaatsvindt door werknemers van de Bakker Joppen en omwonenden niet is toegestaan en dat zij een andere parkeerplaats in de omgeving moeten vinden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

2. Zienswijze

Samenvatting 2.1.

Reclamant geeft aan dat in paragraaf 4.3. 'bedrijven en milieuzonering' perceel M2923 met de bestemming detailhandel niet in deze paragraaf is benoemd. Voorts dat zij vanuit dit gebouw 'verkoop van hout-gerelateerde producten aan consumenten' gaat verkopen en hiervoor inmiddels is ingeschreven in de Kamer van Koophandel.

Beoordeling

Ad 2.1.

Reclamant heeft gelijk. Nu tijdens het proces is gebleken dat perceel M2923 haar detailhandelsbestemming behoudt, moet dit inderdaad opgenomen worden in de genoemde paragraaf. In deze paragraaf zijn bedrijven en detailhandelsvestigingen in de omgeving van de planlocatie opgenomen en getoetst op eventuele (milieu)gevolgen voor het bouwplan.

De activiteiten die reclamant wil ontplooiën en de inschrijving bij de Kamer van Koophandel zijn activiteiten die geen betrekking hebben op dit bestemmingsplan en worden voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond voorzover dit betreft het ontbreken van perceel M2923 in de toelichting en deze is aangepast.

Samenvatting 2.2.

Reclamant geeft aan dat, o.a. in paragraaf 2.2.1. 'planbeschrijving: herinrichting onverhard pad' wordt aangegeven dat dit pad heringericht wordt. Het pad wordt aan weerszijden voorzien van een niet te bebouwen groenstrook van circa 3 meter en een verharde weg van circa 4 meter. Reclamant geeft aan dat de herinrichting weliswaar met de omwonenden is besproken maar dat er, voorzover zij nu weet, geen overeenkomst met de andere eigenaar van het pad is gesloten. Ook wordt aangegeven dat deze eigenaar, volgens reclamant althans, geen verplichting wil aangaan indien dit voor hem financiële investeringen en/of consequenties tot gevolg heeft.

Reclamant geeft wel aan dat de herinrichting van het pad medebepalend is voor het straatbeeld en de leefomgeving.

Beoordeling

Ad 2.2

In de toelichting is een afbeelding opgenomen waarin de herontwikkeling van de locatie wordt gevisualiseerd, waarbij de herinrichting van het pad indicatief wordt weergegeven. Ook staat daarin aangegeven dat de groenstroken circa 3 meter aan beide zijden worden en de weg circa 4 meter.

Het pad is particulier bezit van 2 eigenaren en uiteraard moeten beide eigenaren over en weer instemmen met en toestemming geven voor de herinrichting van dit pad. Dit is een privaatrechtelijke zaak tussen beide eigenaren, waarbij de herinrichting zoals opgenomen in het bestemmingsplan, uitgangspunt is.



Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Samenvatting 2.3.

Reclamant geeft aan dat de nieuwe eigenaar een tekening heeft laten zien waar de aan te leggen groenstrook, bij de herinrichting van het onverharde pad, tot aan de rooilijn loopt. De hoogte van deze groenstrook bepaald het zicht bij het uitgaan van dit pad naar de Kerkhofweg (gemotoriseerd en ongemotoriseerd verkeer) en voor niet-gemotoriseerd verkeer (voetgangers, fietser, kleine kinderen etc) op de toep en /of de rijwing in de Kerkhofweg. Aandacht wordt gevraagd voor de veiligheid. Verder geeft reclamant aan om het open zicht te behouden door de groenstrook vanaf de bebouwing te laten plaatsvinden en de stoep vóór het pad eventueel te verwijderen.

Beoordeling

Ad 2.3.

De herinrichting van het pad en de groenstroken, welke geheel geschiedt op particulier terrein, moet tussen partijen nog nader uitgewerkt worden en uiteraard moet hierbij rekening gehouden worden met de verkeersveiligheid. De aanwezigheid van de bestaande stoep is geen belemmering voor een goede uitwerking.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Samenvatting 2.4

Reclamant geeft aan dat niet voldaan kan worden aan de door de gemeente gestelde parkeernormen nu perceel M2919, na renovatie, slechts plaats heeft voor 1 auto terwijl de norm is 1,9 parkeerplaats.

Beoordeling

Ad 2.4.

Bij het realiseren van nieuwbouw moet voldaan worden aan de gemeentelijke parkeernormen, waarbij uitgangspunt is dat op eigen terrein geparkeerd moet worden. De woning op nummer 153 is een bestaande woning en de bestaande parkeergelegenheid is daarvoor uitgangspunt. Overigens is er ruimtelijke gezien wel plaats voor het parkeren van 2 auto's.

De nieuwe woning heeft ruimte voor 2 parkeerplaatsen op eigen terrein en voldoet daarmee aan de gestelde normen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Samenvatting 2.5.

Reclamant geeft aan dat de toegangsweg in het plangebied, maar ook perceel M2922, door werknemers van Bakker Joppen en de Kinderopvang aan de Bavelse laan alsmede door buurtgenoten wordt gebruikt voor het parkeren van de auto's. In de omgeving is niet veel parkeergelegenheid. Door herinrichting van het pad ontstaat er grote parkeeroverlast voor de bewoners van de Kerkhofweg.

Beoordeling

Ad 2.5.

In de beoordeling bij zienswijze 1 is ons oordeel hieromtrent al gegeven.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Samenvatting 2.6.

Reclamant geeft aan dat in hoofdstuk 6.3. van de toelichting 'financiële haalbaarheid' is aangegeven dat de grond in eigendom is van de initiatiefnemer, terwijl volgens reclamant de initiatiefnemer perceel M2919 inmiddels heeft doorverkocht aan een andere partij.

Reclamant vraagt zich af of de voorwaarden van de anterieure overeenkomst nu nog wel gelden.

Beoordeling

Ad 2.6.



Initiatiefnemer heeft ons meegedeeld dat perceel M2919 (perceel waar de bestaande woning op aanwezig is) inderdaad is doorverkocht en begin september 2018 de koopovereenkomst passeert bij de notaris.

De overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer en daaruit vloeit voort dat de ontwikkeling voor de gemeente kostenneutraal is. Hiervoor maakt het niet uit dat inmiddels een deel van het plangebied door initiatiefnemer is doorverkocht. De gemeente ondervindt hiervan geen nadelige financiële consequenties.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Algemene conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan, wel wordt de toelichting op onderdelen aangevuld.

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 dit bekend gemaakt en gedurende 6 weken kunnen belanghebbenden tegen het vastgestelde bestemmingsplan een beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van state (AbRvS). Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij naast beroepschriften ook verzoeken om voorlopige voorzieningen (vv) worden ingediend. Een vv heeft schorsende werking, dus treedt het besluit waartegen een vv is ingesteld pas in werking nadat de AbRvS het vv heeft afgewezen wegens het ontbreken van een spoedeisend belang aan de zijde van appellant.

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 gemeenteblad, Staatscourant, toezending aan betrokkene).

Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven via de Staatscourant en 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).

De gronden zijn in eigendom bij de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Breda en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Breda een kostenneutrale ontwikkeling en een exploitatieplan kan achterwege blijven.

☐ Indien geen financiële consequenties, geef argumenten waarom:

☐ 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.

Geanonimiseerde zienswijze

Link naar bestemmingsplan

☒ Te tekenen document(en)

Noem de meegestuurde, te tekenen, documenten.

Geanonimiseerde zienswijze

Link naar bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester

, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

**Vaststellen van het bestemmingsplan Ginneken,
Kerkhofweg 153 voor het bouwen van een
vrijstaande woning**

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. De ingekomen zienswijzen deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Ginneken, Kerkhofweg 153 met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2017212007-VG01 overeenkomstig bijgevoegd concept-raadsvoorstel en besluit met nummer BBV-2018-1859 vast te stellen.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Gelet op het bepaalde in artikel 25, derde lid, Gemeentewet, de door het college ten aanzien van het document waarin de zienswijzen zijn samengevat, opgelegd geheimhouding op grond van het belang genoemd in artikel 10, eerste lid, onder d, Wet openbaarheid van bestuur tot 1 januari 2029 te bekrachtigen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

22 NOV. 2018

, voorzitter

, griffier