



Raadsvoorstel

Vaststellen van het gewijzigde bestemmingsplan Ginneken, Burgemeester Passtoorsstraat 18 voor het bouwen van 16 woningen en garageboxen

Aantal bijlagen: 0

Voorgesteld besluit

1. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Ginneken, Burgemeester Passtoorsstraat 18 met identificatienummer NL.IMRO.0758.BO2018212010-VG01 gewijzigd vast te stellen.
3. Voor dit plan geen exploitatieplan op te stellen.

Portefeuillehouder:

Weth. De Beer

Samenvatting

Krisma Vastgoed BV heeft een verzoek ingediend voor het herontwikkelen van tuinderij Van der Zwaard gelegen aan de Burgemeester Passtoorsstraat in het Ginneken. Het plan bestaat uit het slopen van de bestaande opstallen van de tuinderij om zodoende ruimte te maken voor de bouw van 16 grondgebonden woningen en enkele garageboxen.

Voor het gebied waarin de locatie is gelegen geldt het bestemmingsplan 'Ginneken'. De gronden ter plaatse zijn hierin bestemd tot 'Bedrijf' met de specifieke aanduiding 'tuindersbedrijf'. Daarnaast is de ontsluiting richting de Burgemeester Passtoorsstraat bestemd tot 'Wonen' met gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht'.

Om in het plangebied woningbouw te kunnen ontwikkelen, dient de bedrijfsbestemming van de tuinderij omgezet te worden naar een woonbestemming. Voorliggend bestemmingsplan maakt dit mogelijk.

Op 31 mei 2019 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en het plan vrij gegeven voor terinzagelegging. Het ontwerpplan heeft vanaf 7 juni 2019 t/m 18 juli 2019 ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend tegen dit plan.

De zienswijzen leiden er niet toe dat het bestemmingsplan dient te worden aangepast ten opzichte van het ontwerpplan. Ter plaatse kennen wij een hoge waterstand. Ten einde de waterberging een betere juridische borging te geven wordt uw raad voorgesteld om ambtshalve een wijziging in de 'regels' aan te brengen overeenkomstig bijgevoegde 'nota van wijzigingen'.

Aan uw raad wordt nu de vaststelling van het (gewijzigde) bestemmingsplan 'Ginneken, Burgemeester Passtoorsstraat 18' voorgelegd.

Beoogd effect van het besluit

Na besluitvorming kan er medewerking worden verleend aan een bouwplan voor het realiseren van 16 woningen en enkele garageboxen.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling door de raad wordt de besluitvorming bekend gemaakt en start de beroepstermijn van 6 weken. Bekendmaking geschiedt door een publicatie in de Staatscourant en op overheid.nl. De afdeling Ruimte en Vastgoedontwikkeling begeleidt de ruimtelijke procedure en zorgt voor de noodzakelijke bekendmakingen.

Pas na het aflopen van de beroepstermijn tegen de vaststelling van het bestemmingsplan treedt het bestemmingsplan in werking en kan de omgevingsvergunning aangevraagd en verleend worden door de afdeling Veiligheid & Leefomgeving. Vervolgens kan er gestart worden met de bouw van de woningen en de garageboxen.



Het besluit heeft gevolgen voor de omwonenden in de omgeving van de bouwlocatie. Omwonenden zijn eerder via Breda berichten van de gemeente op de hoogte gesteld van de start van de procedure en hebben de gelegenheid gekregen om hun zienswijze kenbaar te maken. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen leiden er niet toe dat het bestemmingsplan dient te worden aangepast ten opzichte van het ontwerpplan. Reclamanten worden op de hoogte gesteld van de besluitvorming.

Motivering

Bouwplan

De herontwikkeling omvat de sloop van alle opstallen van de tuinderij en enkele oude garageboxen. Daarvoor in de plaats worden 16 grondgebonden woningen en nieuwe garageboxen gerealiseerd. In overleg met omwonenden is een stedenbouwkundig plan tot stand gekomen. Met name de beperkte hoogtes is daarvan een resultaat.

De woningen worden in een hofjesstructuur gesitueerd, waardoor er een groen binnenpleintje ontstaat. De nieuwe woningen zijn alle met de voorzijde gericht op het binnenpleintje. Hierdoor grenzen de achtertuinen van de nieuwe woningen aan de achtertuinen van de bestaande woningen.

Er wordt een diversiteit aan woningen gerealiseerd, met een variërende perceelgrootte. Zo komen er aangegebouwde middeldure huurwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en (geschakelde) levensloopbestendige woningen. Voor de middeldure huurwoningen wordt in een overeenkomst vastgelegd dat deze woningen de komende 15 jaar beschikbaar blijven in dit segment. De perceelgrootte varieert van circa 108 m² voor het kleinste perceel tot circa 566 m² voor het grootste perceel. De woningen worden allen voorzien van een plat dak, waarbij de bouwhoogte varieert. De rijwoningen en de twee-onder-een-kapwoningen worden uitgevoerd met een maximale bouwhoogte van 7 meter. Daarnaast worden de (geschakelde) levensloopbestendige woningen uitgevoerd in één bouwlaag van maximaal 4 meter met een beperkte opbouw tot maximaal 7 meter.

Bestuursakkoord

De beoogde ontwikkeling betreft de toevoeging van 16 woningen op een binnenstedelijk locatie. Het woningaanbod sluit aan bij de behoefte voor deze locatie. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de primaire doelen op het gebied van wonen zoals omschreven in het coalitieakkoord.

Aanvulling op de woonvisie

De 'Aanvulling op de Woonvisie' is verruimd met een behoefte aan middeldure huurwoningen. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 4 middeldure huurwoningen. Het plan sluit hier dus goed op aan.

Verkeer en parkeren

De herontwikkeling leidt tot een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. Deze marginale verkeerstoename kan worden afgewikkeld op de bestaande infrastructuur

De bestaande inrit vanaf de Burgemeester Passtoorsstraat blijft behouden en vormt de hoofdentree naar de woningen. Daarnaast blijft de langzaam verkeersroute vanaf de Cartier van Disselstraat naar het plangebied behouden.

Voor de toekomstige situatie geldt een parkeerbehoefte van 31 parkeerplaatsen (16 woningen x 1,9 parkeerplaatsen). In het plangebied worden in totaal 33 parkeerplaatsen gerealiseerd, 12 parkeerplaatsen op eigen terrein en 21 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste gemeentelijke parkeernormering.

Duurzaamheid

Voor woningen geldt een EPC-eis vanuit het Bouwbesluit. Aan deze norm zal bij de beoogde ontwikkeling worden voldaan. Verder worden conform nieuwe wetgeving de woningen gasloos gebouwd. Aan duurzaamheid wordt voldaan door een Groen dak en/of waterberging toe te passen. Dit wordt verankerd in de regels behorende bij het bestemmingsplan.



Hierin wordt de eis gesteld dat het oprichten van bebouwing alleen is toegestaan indien er sprake is van bebouwing waarvan het dak is uitgevoerd als een Groen dak. Hiervan mag alleen worden afgeweken indien er wordt voorzien in een waterbergingsvoorziening van voldoende omvang.

Vooroverleg

Het wettelijk verplicht vooroverleg is gevoerd met o.a. de provincie, het waterschap Brabantse Delta en de overige betrokken instanties. Hun reacties zijn, daar waar nodig, verwerkt in het plan en de samenvatting ervan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Inloopavond

In december 2018 heeft de initiatiefnemer Krisma Vastgoed B.V. een inloopavond georganiseerd. Dit is naar tevredenheid verlopen. Het bouwplan is goed gevallen in de buurt. Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 25 juni 2019 wederom een inloopavond georganiseerd. Ook deze is naar tevredenheid verlopen.

Inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 7 juni tot en met 18 juli 2019 en tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn binnen de daartoe gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

De zienswijzen zijn samengevat en van een beoordeling voorzien. Indien niet alle onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

Zienswijzen

Samenvatting zienswijze 1

Reclamant maakt zich ernstig zorgen over de impact van het plan op zijn woongenot en waarde van het huis. De nieuwe bebouwing komt dicht bij reclamants erf/huis te staan. De nieuwbouw komt ten zuiden van reclamants perceel zodat zon weggenomen wordt tijdens bepaalde momenten in het jaar en bepaalde momenten van de dag. Daarnaast is er vanaf de verdieping direct inkijk op reclamants tuin en badkamer.

Reclamant heeft meerder malen toenadering gezocht met de projectontwikkelaar en een alternatief plan voorgelegd om een stuk extra achtertuin te kopen. Dit heeft niet tot een compromis geleid.

Beoordeling

Ad 1

Reclamant heeft een uniek woonmilieu weten te scheppen. Aan de achterzijde is een tuinderij (nu braakliggend terrein) gelegen, een lage erfafscheiding is voldoende. Middels bomen zijn ook buurpercelen niet zichtbaar vanuit de achtertuin.

Wonen in een stedelijke omgeving is inherent aan een bepaalde dichtheid van bewoners en gebouwen. Hierbij dient rekening met elkaar gehouden te worden. De beoogde nieuwbouwwoningen op de locatie van de tuinderij hebben, waar ze grenzen aan bestaande achtertuinen, één bouwlaag met een kleine opbouw. Alle benodigde verblijfsruimten zijn op de begane grond gelegen. De opbouw is bij reclamant circa 8 meter van de achtererfgrens gelegen. Enige mate van zicht op elkaars perceel is acceptabel in een stedelijke omgeving.

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd om het effect van de drie, meest nabijgelegen nieuwbouwwoningen op reclamants perceel in beeld te brengen. In de zomer zal er geen extra schaduwwerking op reclamants perceel zijn. In het voor- en najaar zal vanaf een uur of vier op het achterste gedeelte van de achtertuin extra schaduw zijn. In de winter zal er meer extra schaduw zijn. De winter is niet maatgevend, door de lage zonnestand ontstaat onder andere door eigen schuttingen al snel schaduw.

Het genoemde alternatief van reclamant bestaat uit de koop van een stuk grond voor extra achtertuin. Dit houdt in dat er één nieuwbouwwoning minder gebouwd kan worden. Eén of twee nieuwbouwwoningen krijgen dan een relatief grote tuin. Reclamants alternatief leidt niet tot een beter stedenbouwkundig plan voor de invulling van tuinderij met nieuwbouwwoningen.

Samenvatting zienswijze 2

Er loopt een weg tussen de Burgemeester Passtoorsstraat en de Cartier van Disselstraat tussen garages door. Hieraan zijn door bewoners van de Baronielaan en Burgemeester Passtoorsstraat garages gebouwd. Aan de andere zijde van de weg staan garageboxen van dhr. Van der Zwaard, eigenaar van de tuinderij.



Het grootste deel van deze weg en garageboxen zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Ginneken, Burgemeester Passtoorsstraat 18'. Op de informatieavond van 25 juni jl. kon de gemeente niets zeggen over de aansluiting van deze weg op het nieuwe bouwplan, de afvoer van hemelwater voor de weg en aangrenzende garages (is momenteel een groot probleem) en het toekomstig welstandsniveau van de huidige weg en garageboxen (weg en garageboxen zijn momenteel een gribus, garageboxen in erbarmelijke staat).

Er is geen aansluiting op de riolering wat tot wateroverlast leidt. Vermoed wordt dat het hemelwater een uitweg zoekt via de fundering van de garageboxen.

Reclamant acht het niet verstandig van de gemeente de weg en garageboxen buiten het plan, de vergunningen en gemeentelijk toezicht te houden. Reclamant vraagt de weg en de garages bij het bestemmingsplan te betrekken en deze een openbare functie en bijpassend welstandsniveau te geven. Zo kunnen er eisen gesteld worden aan de vernieuwing van de garageboxen en kan er gezorgd worden voor een duurzaam welstandsniveau.

Beoordeling

Ad 2

De weg is grotendeels eigendom van de heer van der Zwaard. Aan de zijde van de Cartier van Disselstraat zijn delen van de weg eigendom van diverse eigenaren. De weg ontsluit garages en bergingen. De heer van der Zwaard geeft aan dat hij voornemens is om de vervallen garages en de rijbaan te vervangen. Dit zal naar verwachting ook tijdens de bouwperiode van het nieuwbouwplan uitgevoerd worden. De weg blijft privéterrein en wordt geen openbaar gebied. De eigenaar mag de kwaliteit van de weg zelf bepalen. De afvoer van het hemelwater heeft de aandacht van de eigenaar en er zal bekeken worden of daar een passende oplossing voor gevonden kan worden.

De vervanging van de garages past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Ginneken'. Daarom is dit gedeelte niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Ginneken, Burgemeester Passtoorsstraat 18'.

Een bestemmingsplan bevat geen regels voor het kwaliteitsniveau of welstandsniveau van de gebouwen. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning zal hier wel op gelet worden, hierbij wordt onder andere getoetst aan het bouwbesluit en er wordt getoetst of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Conclusie

Gezien bovenstaande overwegingen en onder afweging van de belangen van aanvrager enerzijds en reclamanten anderzijds, zijn wij van mening dat het voorgenomen bouwplan aanvaardbaar is op deze locatie.

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het plan.

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS).

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. 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 pas in werking als het verzoek om een voorlopige voorziening wordt afgewezen. Pas nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak heeft gedaan op de beroepen treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Bekendmaking

De kennisgeving van het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant, op overheid.nl en de site van de gemeente.

Financieel

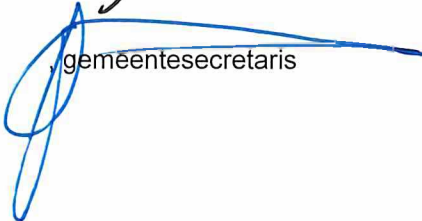
Tussen de Gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer kostenverhaal en eventuele planschade is geregeld. Voor de aankoop, sloop, planontwikkeling en uitvoering zijn door de initiatiefnemer voldoende middelen gereserveerd. De ontwikkeling is voor de gemeente kostenneutraal. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

- Link Ruimtelijke Plannen bestemmingsplan 'Ginneken, Burgemeester Passtoorsstraat 18'
- Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Ginneken, Burgemeester Passtoorsstraat 18'

Burgemeester en wethouders van Breda,


, burgemeester


gemeentesecretaris



Raadsbesluit

**Vaststellen van het gewijzigde bestemmingsplan
Ginneken, Burgemeester Passtoorsstraat 18 voor
het bouwen van 16 woningen en garageboxen**

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 ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Ginneken, Burgemeester Passtoorsstraat 18 met identificatienummer NL.IMRO.0758.BO2018212010-VG01 gewijzigd vast te stellen.
3. Voor dit plan geen exploitatieplan op te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

07 NOV. 2019

, voorzitter

, griffier