



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Ginneken, Fatimastraat 144'

Aantal bijlagen: 2

Voorgesteld besluit

1. De ingediende zienswijze ongegrond te verklaren
2. Het bestemmingsplan 'Ginneken, Fatimastraat 144' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2018212011-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Portefeuillehouder:
Weth. de Beer

Samenvatting

Er is een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de bouw van acht twee-onder-één-kapwoningen op de voormalige bedrijfslocatie aan de Fatimastraat 144.

Om aan het verzoek medewerking te kunnen verlenen dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd waarbij het plangebied gewijzigd wordt van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen'.

Na het principebesluit van 7 november 2017 zijn op verzoek van initiatiefnemer eind 2018 de eerste gesprekken gestart om de precieze invulling van de locatie verder uit te gaan werken. Daarnaast heeft initiatiefnemer diverse gesprekken met omwonenden gevoerd over het wel of niet toevoegen van een brandgang aan de zijde van de Prins Hendrikstraat.

Op 2 juli 2020 is ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en is het plan vrijgegeven voor de terinzagelegging. Het ontwerpplan heeft vanaf 21 juli t/m 31 augustus 2020 ter visie gelegen. Er is gedurende deze termijn één zienswijzen ingediend tegen dit plan. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Aan uw raad wordt nu de vaststelling van het bestemmingsplan 'Ginneken, Fatimastraat 144' voorgelegd.

Beoogd effect van het besluit

Na het vaststellen van het bestemmingsplan 'Ginneken, Fatimastraat 144' kan er medewerking worden verleend aan een bouwplan voor het realiseren van acht twee-onder-één-kapwoningen.

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 het vaststellingsbesluit treedt het bestemmingsplan in werking en kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd door initiatiefnemer en vervolgens verleend worden door de afdeling Veiligheid & Leefomgeving. Vervolgens kan gestart worden met de bouw van de woningen.

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

Er zijn binnen de termijn van de ter visie legging drie zienswijzen ingediend. Reclamanten worden op de hoogte gesteld van de besluitvorming.

Motivering

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ginneken, Fatimastraat 144' voor de realisatie van acht twee-onder-één-kapwoningen op de voormalige bedrijfslocatie Fatimastraat 144 heeft van 21 juli t/m 31 augustus 2020 ter visie gelegen. Er zijn binnen deze termijn van de ter visie legging geen zienswijzen ingediend.

Hieronder wordt in het kort uiteengezet waarom medewerking wordt verleend aan het mogelijk maken van deze woningbouwontwikkeling.

Bouwplan

Tussen de Fatimastraat en de Prins Hendrikstraat te Breda ligt een braak liggend terrein, waar voorheen het bedrijf Antonissen interieurbouw was gevestigd. Na een brand en navolgende sloopwerkzaamheden ligt het terrein sinds enkele jaren braak. Om te komen tot een kwalitatieve impuls van het gebied en te voorzien in de behoefte naar woningen is een verzoek ingediend voor de realisatie van 8 twee-onder-één-kapwoningen.



3D impressie bouwplan 8 twee-onder-één-kapwoningen

Door ter plaatse te voorzien in een beperkt aantal twee-onder-één-kapwoningen blijft, vanwege het open karakter van de woningen in combinatie met een ruime en groene buitenruimte, de druk op de omgeving beperkt. De 8 woningen worden gepositioneerd langs een nieuwe ontsluitingsweg welke wordt aangesloten op de Fatimastraat. Door zowel de woningen als het parkeren te voorzien aan één zijde van deze weg, ontstaat aan de andere kant van de weg ruimte voor een robuuste groenstructuur. Gelet op de geïsoleerde ligging van het plangebied komt deze open ruimte ten goede aan het leefklimaat ter plaatse. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, nabij de beoogde woningen.

De bouwhoogte van zes woningen die nabij achtertuinen van aangrenzende woningen komen te staan worden uitgevoerd in één bouwlaag met een kap. Twee woningen op het midden van het perceel worden gerealiseerd in de vorm van twee bouwlagen met een kap.

Toetsing gemeentelijk beleid

Het onderhavige initiatief voorziet in de realisatie van 8 twee-onder-één-kapwoningen op een braakliggend terrein in Breda. Met de beoogde herontwikkeling wordt verdere verloedering binnen het plangebied voorkomen.



Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse treft daarmee niet enkel het plangebied, maar ook de directe omgeving. Hiermee wordt de woon- en leefsituatie in de buurt verbeterd en daarmee tevens het woongenot.

Gezien de omvang en het karakter van de locatie, ingesloten tussen diverse achtertuinen van omliggende woonstraten, is de bouw van grondgebonden middeldure koopwoningen in het hoge segment hier het best passend. De bouw van sociale of middeldure huurwoningen zou leiden tot een te intensief programma voor deze locatie.

Communicatie

Communicatie tot nu toe

Bij vaststelling van de participatieleidraad was de planontwikkeling al voor een groot deel afgerond. Er is derhalve geen participatieplan opgesteld. Initiatiefnemer heeft wel de omwonenden vroegtijdig betrokken bij het plan. Op 19 september 2018 heeft een informatieavond plaatsgevonden. De reacties tijdens deze avond waren overwegend positief. Er waren ook veel gegadigden voor de nieuwe woningen aanwezig die geïnteresseerd waren in wat er komen gaat. Vanuit omwonenden zijn wel wat vragen en zorgen geuit, onder anderen over brandgangen, verkeer/veerkeersveiligheid, groenvoorzieningen en zon-/schaduwwerking van het plan. De beantwoording van de diverse vragen is vervat in een document dat naar alle aanwezigen van de avond is verstuurd. Dit document is ook als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.

Hierna zijn nog veel gesprekken gevoerd tussen initiatiefnemer en omwonenden uit voornamelijk de Prins Hendrikstraat en zijn door de gemeente ook diverse omwonenden via mails en telefoongesprekken op de hoogte gehouden van de voortgang van de planontwikkeling.

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd in de Staatscourant en via overheid.nl. Omwonenden zijn via een Breda Bericht geïnformeerd over de procedure. In verband met de coronacrisis is er geen inloopbijeenkomst gehouden, maar hebben omwonenden en belanghebbenden op de website van initiatiefnemer het uitgewerkte bouwplan voor de locatie kunnen bekijken. Ook is men, in verband met de coronacrisis, in de gelegenheid gesteld om via een specifiek mailadres vragen te stellen over de ontwikkeling en indien gewenst hierover een persoonlijk gesprek te hebben.

Communicatie na besluit tot vaststelling

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). Dit zal worden bekendgemaakt middels een publicatie in de Staatscourant en op overheid.nl. De indieners van de zienswijzen krijgen hierover schriftelijk een bericht.

Zienswijze

De ingediende zienswijze is in deze paragraaf samengevat weergegeven. Onder de samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen. In de conclusie wordt aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Er is één zienswijze binnen de termijn van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan ingediend en deze is derhalve ontvankelijk.

Samenvatting

Allereerst geeft reclamant de complimenten voor het plan en de wijze waarop hier in 2018 al met hen over gecommuniceerd is. Zij staan positief tegenover de voorgestelde woningen gecombineerd met de realisatie van groen.

Reclamant zou graag een nieuwe ontsluiting van de steeg achter de woningen Fatimastraat 154 t/m 166 in het plan willen zien. Zij zouden graag de steeg achter hun woning willen verbinden met het nieuwe deel door de aanleg van een nieuw pad door het nieuw aan te leggen groen (zoals in het roze aangegeven op onderstaande afbeelding). Hiermee zijn de bewoners niet meer genoodzaakt om geheel om hun perceel en tussen een elektrahuisje door naar de openbare weg te komen en hebben ze tevens een kortere toegang tot de speeltuin en de Prins Hendrikstraat.



Beoordeling

De realisatie van het gewenste ontsluitingspad is binnen de regels van het bestemmingsplan 'Ginneken, Fatimastraat 144' toegestaan. In de regels van de voor de locatie voorziene bestemming 'Groen' zijn namelijk ook verhardingen in de vorm van voetpaden toegestaan. De ingediende zienswijze heeft wat dat betreft geen betrekking op de inhoud van het bestemmingsplan. Er is contact opgenomen met reclamant om de mogelijkheid tot realisatie van het gewenste pad en de benodigde opening in de nieuw te realiseren erfafscheiding te bespreken. Uit een eerste overleg is gebleken dat de mogelijkheid tot het aanleggen van het gewenste pad aanwezig is. Aangezien de aanleg van het pad past in het bestemmingsplan behoeft de vaststelling van het bestemmingsplan niet op een definitief besluit tot het wel of niet aanleggen van het pad te wachten.

Conclusie

De ingediende zienswijze is ongegrond, aangezien deze niet relevant is voor het vast te stellen bestemmingsplan.

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 en op overheid.nl.

Financieel

Indien geen financiële consequenties

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer kostenverhaal en eventuele planschade is geregeld. De ontwikkeling is voor de gemeente dan ook kostenneutraal. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Meegezonden bijlagen

- Link Ruimtelijke plannen bestemmingsplan 'Ginneken, Fatimastraat 144
- Informatieblad woningbouwinitiatieven

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Ginneken, Fatimastraat 144'

Aantal bijlagen: 1

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 zienswijze ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Ginneken, Fatimastraat 144' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2018212011-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

17 DEC. 2020

, voorzitter

, griffier