



Raadsvoorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Tuintjes 11' voor het bouwen van een extra woning

Aantal bijlagen: 0

Voorgesteld besluit

1. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Tuintjes 11' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2018216008-VG01 gewijzigd vast te stellen conform de Nota van wijzigingen bestemmingsplan Prinsenbeek, Tuintjes 11.
3. Voor dit plan geen exploitatieplan op te stellen aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten.

Portefeuillehouder:
Weth. De Beer

Samenvatting

Er is een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan het bouwen van een extra vrijstaande woning op een perceel aan de Tuintjes 11 te Prinsenbeek. De nieuwe woning wordt gebouwd op een stuk grasland dat is gelegen naast de bestaande woning. De bestaande woning is inmiddels gesloopt en deze wordt vervangen door een andere woning.

Om aan het verzoek medewerking te kunnen verlenen dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd waarbij het perceel wordt opgesplitst en wordt voorzien van een extra bouwtitel.

Op 18 juni 2019 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en het plan vrijgegeven voor terinzagelegging. Het ontwerpplan heeft vanaf 25 juni 2019 t/m 5 augustus 2019 ter visie gelegen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend tegen dit plan.

Deze zienswijzen leiden er toe dat het bestemmingsplan is aangepast ten opzichte van het ontwerpplan. Deze aanpassingen zijn echter niet zodanig dat het niet ter vaststelling kan worden aangeboden.

Aan uw raad wordt nu de vaststelling van het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Tuintjes 11' voorgelegd.

Beoogd effect van het besluit

Na het vaststellen van het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Tuintjes 11' kan er medewerking worden verleend aan een bouwplan voor het realiseren van een extra woning.

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 kunnen de omgevingsvergunningen aangevraagd worden door initiatiefnemers 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 3 zienswijzen ingediend. Reclamanten worden op de hoogte gesteld van de besluitvorming.



Motivering

Om aan de planontwikkeling medewerking te kunnen verlenen dient een gedeelte van het woonperceel te worden afgesplitst en hieraan dient een extra bouwtitel te worden toegekend. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Prinsenbeek, Tuintjes 11' heeft vanaf 25 juni 2019 t/m 5 augustus 2019 ter visie gelegen. Op 9 juli 2019 heeft er een inloopavond plaatsgevonden en is het plan toegelicht. Er zijn 3 zienswijzen ingediend.

Hieronder wordt in het kort uiteengezet waarom medewerking wordt verleend aan het mogelijk maken van deze extra woning en wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen.

Bouwplan

De planlocatie is gelegen in een rustige woonwijk tegen de grens met het buitengebied van de kern Prinsenbeek. De wijk kenmerkt zich door grote woonpercelen met een groen karakter. De locatie is te bereiken via een voormalig landbouwweggetje gelegen tussen de Neelstraat en de Heertgank.

De initiatiefnemer is van plan om het woonperceel Tuintjes 11 op te splitsen in twee woonpercelen. De bestaande woning is gesloopt en deze wordt herbouwd. De planontwikkeling betreft het mogelijk maken van het bouwen van een extra vrijstaande woning op een stuk grasland gelegen naast het perceel Tuintjes 11.

Bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het op 15 december 2005 vastgestelde bestemmingsplan 'Kom Prinsenbeek'. Het plangebied kent, met uitzondering van een smalle strook bestemd als 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' aan de zuidzijde, de bestemming 'Woondoeleinden'.

Binnen de bestemming 'Woondoeleinden' mag het aantal woningen, tenzij het een nieuwbouwlocatie betreft, niet worden uitgebreid. Nieuwbouwlocaties zijn vastgelegd in het bestemmingplan 'Kom Prinsenbeek'. De planlocatie 'Tuintjes 11' is niet aangewezen als nieuwbouwlocatie, waardoor een planologische wijziging noodzakelijk is.

Ruimtelijke afwegingen

De bestaande woningen in het gebied De Tuintjes oriënteren zich op verschillende wegen rondom het gebied. Ze horen nu bij De Neel, de Heertgank, maken onderdeel uit van het eenzijdige bebouwingslint langs de Neelstraat of zijn vrij op het kavel geplaatst en oriënteren zich niet op een openbare ruimte. Hierdoor zijn de zijtuinen van deze woningen gelegen aan het pad Tuintjes met als gevolg dat de ooit zo authentieke landbouwweg aan beide zijden over de volledige lengte geflankeerd wordt door 2 meter hoge schuttingen en hekwerken. Hierdoor ontbreekt de sociale controle terwijl er toch veelvuldig gebruik wordt gemaakt van het pad.

Alleen het perceel de Tuintjes 11 is nog direct op het voormalige landbouwweggetje georiënteerd. Door ook de nieuwe woning te situeren en te oriënteren op het pad kan op die manier een zodanige kwaliteitsverbetering van de plek tot stand worden gebracht waardoor dit pad aantrekkelijker en veiliger wordt voor de gebruikers.

Hierbij geldt dan wel de voorwaarde dat een strook van 2,5 meter breed over de gehele lengte van het perceel en het deel van het pad dat thans in eigendom is van de bewoners van Tuintjes 11 moet worden afgestoten ten behoeve van de inrichting van een openbare berm. Een strook van 2,5 meter breed levert namelijk een voldoende maat op, waardoor het pad kan worden aangevuld met landschappelijk groene bermen waardoor de oude landbouwweg in oude luister kan worden hersteld.

Bestuursakkoord

De beoogde ontwikkeling betreft de toevoeging van een extra woning op een binnenstedelijke locatie. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de primaire doelen op het gebied van 'wonen' zoals omschreven in het coalitieakkoord t.w. het bouwen van extra woningen.



Woonvisie

De ontwikkeling is een particulier initiatief en sluit aan bij het karakter van het woonmilieu in Prinsenbeek. Het plan voldoet aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat het initiatief een stedelijke inbreiding betreft. Daarnaast wordt de woning gebouwd conform de huidige duurzaamheidseisen. Met het realiseren van een nieuwe bouwtitel voor een vrijstaande woning op een gunstige locatie wordt in voldoende mate aangesloten op de vraag van de markt. De ontwikkeling past binnen het beleid van de gemeentelijke woonvisie.

Parkeren en ontsluiting

In overeenstemming met de wens van de gemeente Breda wordt een smalle strook grond aan de voorzijde van de woonpercelen overgedragen aan de gemeente ten behoeve van de verbreding van het pad. Hiermee wordt beoogd de kwaliteit van de openbare ruimte en de ontsluiting van de kavels te verbeteren.

De parkeernorm bedraagt op basis van het gemeentelijk beleid 1,9 per woning. Bewoners en bezoekers van beide woningen parkeren op het eigen erf. In de planregels bij dit bestemmingsplan is de realisatie en instandhouding van deze parkeerplaatsen vastgelegd.

Milieueffectrapportage

Gelet op de beperkte schaal van het project en de ligging daarvan binnen een bestaand stedelijk gebied is er op grond van vaste jurisprudentie geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit-m.e.r. Voor het plan is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

Inspraak

Het ontwerpplan heeft vanaf 25 juni 2019 t/m 5 augustus 2019 ter visie gelegen. Op 9 juli 2019 is een inloopavond gehouden in zalencentrum Markzicht Prinsenbeek. Omwonenden hebben hierbij de gelegenheid gekregen om de plannen in te zien en eventuele vragen te stellen. Een aantal omwonenden heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

In het vervolg hierop zijn 3 zienswijzen ingediend. Eén van de naar voren gebrachte grieven betreft de maximale toegestane goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Met betrekking tot dit aspect heeft op 3 oktober 2019 een gesprek plaatsgevonden tussen initiatiefnemers, omwonenden en gemeente. In goed overleg is besloten om de maximaal toegestane bouwhoogte te verlagen naar 7 meter.

Zienswijzen

De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en dus ontvankelijk. Per zienswijze wordt aangegeven of de zienswijze gegrond of ongegrond is. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

Zienswijze 1

Samenvatting

1. Reclamanten vrezen een toename van de verkeersdruk dit mede in relatie tot een eerder vergunde woning aan de Heertgank 4 waardoor zij schade vrezen aan hun eigendommen. Zij zien graag dat het pad middels plaatsing van een verkeersbord alleen toegankelijk wordt voor bestemmingsverkeer. Daarnaast zagen zij graag dat het pad rechtsreeks wordt aangesloten op de Heertgank zodat het gedeelte van de Tuintjes parallel aan de Heertgank autovrij kan worden. Zij zijn bereid om mee te denken aan een oplossing;
2. Reclamanten maken bezwaar tegen een verdere verdichting van de Tuintjes en zagen graag van de gemeente een bevestiging dat bij nieuwbouw vast wordt gehouden aan minimale grootte van een bouwperceel van 3.000 m²;
3. Reclamanten maken bezwaar tegen een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 10 en 6 meter. Reclamanten vinden een goothoogte van maximaal 3,5 meter en een nokhoogte van maximaal 8 meter meer in het straatbeeld passen;
4. In tegenstelling tot hetgeen in het bestemmingsplan is opgenomen zouden er wel zoogdieren zijn zoals eekhoorns, egels, konijnen en ook vleermuizen.
5. Reclamanten zijn bevreesd voor mogelijke beschadigingen indien bouwverkeer vanaf de Heertgank naar de bouwlocatie rijdt. Verder zouden zij graag zien dat de sloop van de bestaande woning met zorg geschiedt.



Beoordeling

1. Volgens de CROW normen bedraagt de toename bij een nieuwe woning maximaal 5,8 motorvoertuigen per etmaal. Er is dus sprake van een zeer geringe toename. Daarnaast kunnen de nieuwe bewoners op zowel de Heergank als de Neelstraat uitwegen. Om verkeerskundige redenen zien wij dan ook geen noodzaak voor een rechtstreekse aanluiting op de Heertgank. Wij delen het standpunt van reclamant dat het pad alleen toegankelijk moet zijn voor bestemmingsverkeer en nemen de suggestie voor het plaatsen van een verkeersbord dan ook over.
2. Aan het onderhavige verzoek is om stedenbouwkundige motieven medewerking verleend. Eventuele toekomstige verzoeken zullen op hun merites worden beoordeeld.
3. Op grond van de regels van het bestemmingsplan is het mogelijk om een woning met een goot- en bouwhoogte te bouwen van respectievelijk 6 en 10 meter. Initiatiefnemers zijn van plan om een woning met een maximale bouwhoogte van 7 meter te realiseren. In onderling overleg met reclamanten is afgesproken om het voorschrift voor de maximale bouwhoogte te wijzigen in 7 meter. Aangezien de nieuwe woning met platdak wordt uitgevoerd kan de maximaal toegestane goothoogte komen te vervallen. Ook zijn de regels m.b.t. de aan- en uitbouwen aangepast. Hiervoor is de bouwhoogte gesteld op 3,5 meter.
4. Tijdens het ingestelde veldonderzoek zijn er geen zoogdieren zoals eekhoorns, egels, konijnen en vleermuizen waargenomen. Dit neemt niet weg dat deze in de buurt van bossen en houtwallen wel te verwachten zijn. Het realiseren van een extra woning met bijbehorende tuin heeft echter naar verwachting geen invloed op het leefgebied van de betreffende soorten.
5. Het bouwverkeer zal zo veel als kan uitwegen via de Neelstraat. Indien door de bouwwerkzaamheden schade ontstaat aan openbare ruimte dan zal deze na afloop van de werkzaamheden op last van de gemeente zo spoedig mogelijk worden gerepareerd. Initiatiefnemers zullen er alles aan doen om eventuele schade aan particuliere eigendommen te voorkomen. Indien desondanks schade ontstaat kan men de veroorzakers hierop aanspreken om dit te herstellen. De bestaande woning is inmiddels op zorgvuldige wijze gesloopt.

Conclusie

De bouwvoorschriften voor de maximale bouwhoogte voor het hoofgebouw wordt gewijzigd in 7 meter en voor aan- en uitbouwen in 3,5 meter. De suggestie voor het plaatsen van verkeersbord dat het pad uitsluitend toegankelijk is voor bestemmingsverkeer wordt overgenomen. Voor het overige zijn de zienswijzen ongegrond.

Zienswijze 2

Samenvatting

1. Reclamanten vinden een woning met 2 bouwlagen en kap niet in het algemene landelijke straatbeeld van het gebied de Tuintjes passen. Zij zouden graag zien dat het plan naar 1 bouwlaag met kap wordt aangepast;
2. Reclamanten zouden ook graag hun perceel opsplitsen ten einde de bouw van een seniorenwoning mogelijk te maken er van uitgaande dat hun perceel een oppervlakte heeft van 4.500 m².

Beoordeling

1. Zie hiervoor onder 1.3.
2. Een concreet verzoek hiertoe is tot op heden niet ontvangen. Indien dit wordt ingediend zal dit op al zijn merites worden beoordeeld.

Conclusie

De bouwvoorschriften voor de maximale bouwhoogte voor het hoofgebouw wordt gewijzigd in 7 meter en voor aan- en uitbouwen in 3,5 meter. Voor het overige zijn de zienswijzen ongegrond.



Zienswijze 3

Samenvatting

1. Reclamant stelt dat het gebied wordt ingevuld middels allerlei ruimtelijke ad hoc procedures waardoor omwonenden niet weten waar ze aan toe zijn.
2. Reclamant heeft er bezwaar tegen dat er in de directe nabijheid van de woning van zijn cliënt een woning wordt gebouwd met 3 bouwlagen. Hij verwacht een ernstige mate van aantasting van de privacy. Reclamant vreest ook meer geluidsoverlast als gevolg van meer verkeersbewegingen.
3. Reclamant verwacht een waardevermindering van de eigendommen van zijn cliënt.

Beoordeling

1. Het onderhavige bestemmingsplan is een verdere uitwerking van een eerder door initiatiefnemers gedaan principeverzoek. Dergelijke verzoeken worden altijd beoordeeld op passendheid in de omgeving. Indien aan een verzoek medewerking wordt verleend wordt er altijd een procedure gevoerd waardoor omwonenden weten wat er gaat veranderen.
2. Zie hiervoor onder 1.3.
3. Indien reclamant meent dat door de voorgestane ontwikkeling zijn woning in waarde daalt en er planschade ontstaat, kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan hiertoe een verzoek worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Hiervoor zijn leges verschuldigd. In het geval een planschadevergoeding uiteindelijk wordt toegekend, wordt het legesbedrag terugbetaald.

Conclusie

De bouwvoorschriften voor de maximale bouwhoogte voor het hoofgebouw wordt gewijzigd in 7 meter en voor aan- en uitbouwen in 3,5 meter. Voor het overige zijn de zienswijzen ongegrond.

Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wro, opnieuw aan de provincie voorgelegd omdat wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De provincie wordt verzocht ermee in te stemmen dat het vastgestelde bestemmingsplan zo spoedig mogelijk bekend wordt gemaakt. Vervolgens wordt het vastgestelde bestemmingsplan 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. De ontwikkeling is voor de gemeente dan ook kostenneutraal. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.



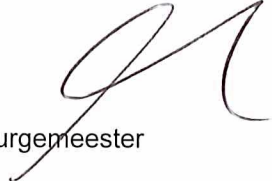
Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Link Ruimtelijke plannen bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Tuintjes 11'.

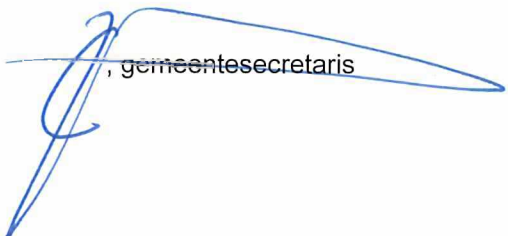
Te tekenen document(en)

- Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris

Nota van wijzigingen vaststellen van het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Tuintjes 11' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2018216008-VG01, voor het bouwen van een extra woning.

Regels

Artikel: 5.2.2 Hoofdgebouwen

a. De maximum goot- en bouwhoogte mag respectievelijk 6 en 10 meter bedragen.

Wijzigen in:

Artikel 5.2.2 Hoofdgebouwen

a. De maximum bouwhoogte mag niet meer dan 7 meter bedragen.

Artikel: 5.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

b. De maximum goot- en bouwhoogte mag respectievelijk 3 en 6 meter bedragen.

Wijzigen in:

Artikel: 5.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

b. De maximum bouwhoogte mag 3,5 meter bedragen. De maximum goot- en bouwhoogte voor vrijstaande bijgebouwen mag daarentegen respectievelijk 3 en 6 meter bedragen.

Toelichting

Paragraaf 2.1 Bestaande situatie

Aangepast op het feit dat de bestaande woning Tuintjes 11 inmiddels is gesloopt.

Paragraaf 2.2.1 Planbeschrijving

Aangepast omdat het plan is verandert van behoud bestaande woning Tuintjes 11 naar sloop en herbouw van de woning. Daarnaast is de aanpassing van het plan van een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter naar een bouwhoogte van 7 meter aangepast in deze paragraaf.

Paragraaf 4.9 Flora en fauna

De motivering in deze paragraaf is aangescherpt /aangevuld naar aanleiding van de zienswijze met betrekking tot de mogelijke aanwezigheid van eekhoorns en egels.



Raadsbesluit

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Tuintjes 11' voor het bouwen van een extra 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 ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Tuintjes 11' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2018216008-VG01 gewijzigd vast te stellen conform de Nota van wijzigingen bestemmingsplan Prinsenbeek, Tuintjes 11.
3. Voor dit plan geen exploitatieplan op te stellen aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

12 DEC. 2019

, voorzitter

, griffier