



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Neelstraat tussen nrs. 14a en 16' voor de bouw van twee vrijstaande woningen

Aantal bijlagen: 0

Voorgesteld besluit

1. De ingediende zienswijze ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Neelstraat tussen nrs. 14a en 16' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2018216009-VG01 vast te stellen.
3. Geen grondexploitatie voor het onder 2. genoemde plan vast te stellen.

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?

In 2017 is een initiatiefplan ingediend om twee vrijstaande woningen te mogen bouwen op de gronden aan de Neelstraat te Prinsenbeek. Dit verzoek past niet in het geldende bestemmingsplan maar het college heeft aangegeven positief te zijn over dit initiatief. Vervolgens is de procedure opgestart om het bestemmingsplan aan te passen en de twee vrijstaande woningen planologisch mogelijk te maken.

Op 23 oktober 2018 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Prinsenbeek, Neelstraat tussen nrs. 14a en 16' en het plan vrijgeven voor terinzagelegging. Het plan heeft van 27 oktober tot en met 7 december 2018 ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend tegen dit plan. De ingediende zienswijze is geen aanleiding om het bestemmingsplan voorafgaande aan vaststelling aan te passen ten opzichte van het ontwerp. Het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Neelstraat tussen nrs. 14a en 16' kan ter vaststelling voorgelegd worden aan de raad.

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 'Prinsenbeek, Neelstraat tussen nrs. 14a en 16' is het mogelijk om twee vrijstaande woningen aan de Neelstraat in Prinsenbeek te bouwen.



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?

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt de besluitvorming bekend gemaakt en start de beroepstermijn van 6 weken. Bekendmaking geschiedt door een publicatie 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.

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 onderhavige plangebied is gelegen in ontwikkellocatie 'De Neel', meer specifiek 'Neel West'. Het bouwen van twee vrijstaande woningen op het perceel aan de Neelstraat, tussen nummer 14A en 16 is een gewenste ontwikkeling.

Ruimtelijke afweging

Met de bouw van de twee woningen wordt de Neelstraat op een logische wijze afgerond. Het woningtypologie past in het bebouwingslint, dat zich hier kenmerkt door vrijstaande woningen op brede kavels. De ontwikkeling zet het bestaande stedenbouwkundig beeld voort en versterkt het ruimtelijke karakter.

Woningbouwbehoefte

Vanuit de demografische ontwikkeling van Prinsenbeek is onderzocht of een aanvullend woningbouwprogramma nodig is en zo ja hoe dat er uit ziet. Dit is de 'Realisatiestrategie Prinsenbeek 2016-2025' geworden. Voor Prinsenbeek moet met name ingezet worden op appartementen, woningen voor kleinere huishoudens en kleine bouw kavels.

De nieuwe woningen zijn gesitueerd in een landelijke omgeving, aan de rand van de kern Prinsenbeek. Het bebouwingslint kenmerkt zich door vrijstaande woningen op brede kavels. Deze stedenbouwkundige opzet biedt géén mogelijkheid voor het realiseren van appartementen, woningen voor kleinere huishoudens en kleine kavels, zoals op grond van de realisatiestrategie in beschouwing dient te worden genomen. Wel zijn de kavels iets kleiner dan de omliggende kavels en dragen de woningen bij aan de woningvoorraad in een aantrekkelijk landelijk milieu.

Zienswijze

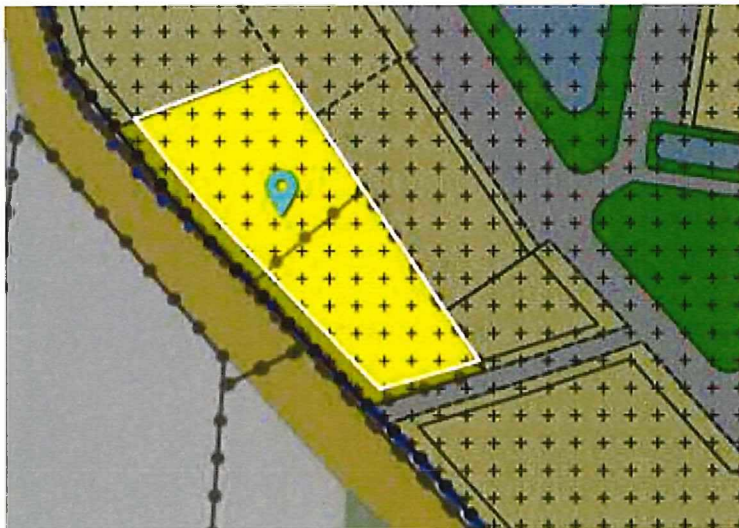
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 oktober tot en met 7 december 2018 ter inzage gelegen. Tegen het bestemmingsplan is tijdig een zienswijze ingediend. Hieronder is de zienswijze samengevat en van een beoordeling voorzien. Niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijze zijn in de samenvatting opgenomen, deze zijn wel in de totale beoordeling meegenomen.

Samenvatting zienswijze

Indieners grenzen met hun achtertuin (indirect) aan het plangebied. De bouw van de twee woningen ter plaatse van een braakliggend perceel tast het uitzicht aan. Daarnaast vermindert de privacy en neemt de toetreding van het zonlicht af. Het bestemmingsplan zal dus leiden tot waardevermindering en daarmee tot planschade.

Beoordeling zienswijze

De bouw van twee extra woningen leidt inderdaad tot een intensievere bebouwing en tot intensiever gebruik van de gronden. Het is echter niet de verwachting dat het toevoegen van twee vrijstaande woningen leidt tot een bedrag aan planschade dat voor vergoeding in aanmerking komt. In ieder geval sinds 2008 was duidelijk dat de gronden tussen de Schutsestraat en de Neelstraat benut zouden gaan worden voor woningbouwontwikkeling. De bouw van woningen was daarmee voorzienbaar. Daarnaast mag op basis van het huidige bestemmingsplan de bestaande woning aan de Neelstraat 16 gesloopt en herbouwd worden binnen de aanduiding 'bouwvlak'. Deze aanduiding ligt over het perceel aan de Neelstraat 16 en de naastgelegen gronden. Zie hierbij een uitsnede van ruimtelijkeplannen.nl waarin het bouwvlak is uitgelicht:



Op basis van het geldende bestemmingsplan kan er dus al een woning worden opgericht op een wijze die voor indieners minder gunstig uitpakt. Echter, er mag op basis van het huidige bestemming geen woningvermeerdering plaatsvinden dus mochten indieners desondanks van mening zijn dat deze intensivering leidt tot een waardevermindering dan kunnen zij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming planschade indienen.

Conclusie zienswijze

De zienswijze is ongegrond.

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing ten opzichte van het ontwerp en kan dus ongewijzigd worden vastgesteld.



Juridisch

☐ Van toepassing

Consequenties

Wat zijn de (mogelijke) juridische gevolgen van het voorgestelde besluit (bijv. gebondenheid aan een overeenkomst, bezwaar- en beroepsmogelijkheden).

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan door belanghebbenden rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het plan treedt onherroepelijk in werking na afloop van de beroepstermijn van 6 weken.

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 treedt het bestemmingsplan niet in werking totdat 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

Wie is bevoegd om het gevraagde besluit te nemen waar is dat te vinden (bijv. wet, *mandaatbesluit*)?

Het college van burgemeester en wethouders bereidt het bestemmingsplan voor. De basis hiervoor ligt in artikel 160, lid 1, onder b, Gemeentewet. Zie in het verlengde hiervan artikel 1.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. Dit volgt uit artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, 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).

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt na de vaststelling. De kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd op 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).

☒ Indien geen financiële consequenties, geef argumenten waarom:

De voorgestane ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Het kostenverhaal verloopt via een anterieure overeenkomst, waarbij ook het planschadeverhaal is geborgd. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

☐ 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?

Het kostenverhaal en het planschadeverhaal zijn weggelegd bij initiatiefnemer middels het afsluiten van een anterieure overeenkomst.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

☒ Meegezonden Bijlagen

Noem de meegestuurde documenten.

Het bestemmingsplan, welke te raadplegen is via de hyperlink in de bijlage "Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Neelstraat tussen nrs. 14a en 16'".

De ingediende zienswijze

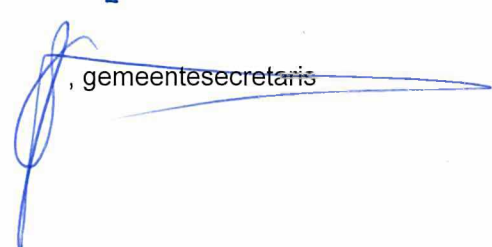
☐ Te tekenen document(en)

Noem de meegestuurde, te tekenen, documenten.

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

**Vaststellen bestemmingsplan 'Prinsenbeek,
Neelstraat tussen nrs. 14a en 16' voor de bouw van
twee vrijstaande woningen**

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 zienswijze ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Neelstraat tussen nrs. 14a en 16' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2018216009-VG01 vast te stellen.
3. Geen grondexploitatie voor het onder 2. genoemde plan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

14 FEB. 2019

, voorzitter

, griffier