



Raadsvoorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan Steenakker, Meester Bierensweg 56

Aantal bijlagen: 4

Voorgesteld besluit

1. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Steenakker, Meester Bierensweg 56' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2019206003-VG01 vast te stellen.
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 drie vrijstaande woningen op een perceel aan de Meester Bierensweg 56 te Prinsenbeek. Het initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Steenakker' omdat woningvermeerdering op grond van dit bestemmingsplan niet is toegestaan.

Om aan het verzoek medewerking te kunnen verlenen dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Ten einde dit te bewerkstelligen is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, het plan 'Steenakker, Meester Bierensweg 56'.

Op 9 januari 2020 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en het plan vrijgegeven voor terinzagelegging. Het ontwerpplan heeft vanaf 17 januari 2020 t/m 27 februari 2020 ter visie gelegen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend tegen dit plan.

Deze zienswijzen leiden er niet toe dat het bestemmingsplan dient te worden aangepast ten opzichte van het ontwerpplan. Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Steenakker, Meester Bierensweg 56' ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect van het besluit

Na het vaststellen van het bestemmingsplan 'Steenakker, Meester Bierensweg 56' kan er medewerking worden verleend aan een bouwplan voor het realiseren van drie woningen.

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 aangevraagd worden en vervolgens verleend worden door de afdeling Veiligheid & Leefomgeving. Vervolgens kan gestart worden met de bouw van de woningen.

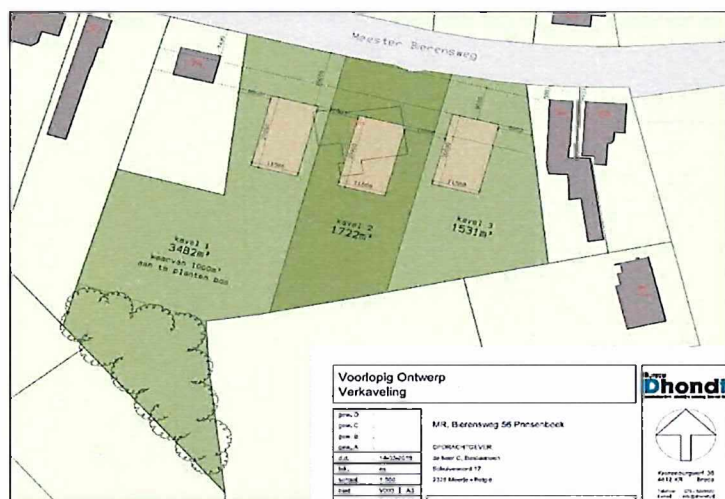
Het besluit heeft gevolgen voor omwonenden in de omgeving van de bouwlocatie. Omwonenden zijn eerder via een Breda bericht van de gemeente op de hoogte gesteld van de start van de procedure en hebben de gelegenheid gekregen om hun zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn 3 zienswijzen ingediend. Reclamanten worden op de hoogte gesteld van de besluitvorming.

Motivering

Beschrijving plan

Het perceel Meester Bierensweg 56 heeft een oppervlakte van 6.733 m². Hierop staat een woning met oude, vervallen stallen. Deze stallen zijn voor het overgrote deel al 25 jaar niet meer in gebruik. Ten westen en ten oosten van de bebouwing bevinden zich weilanden. Op het perceel zijn voorts diverse bomen en struiken aanwezig. De woning met bijbehorende opstallen wordt gesloopt. Hier komen drie woningen voor in de plaats.

De bestaande woning staat op relatief grote afstand van de weg waardoor het perceel zich in het lint onderscheidt door zijn openheid. Door twee woningen op 15 meter afstand van de Meester Bierensweg te plaatsen en één woning op 9 meter blijft deze openheid en de grote onbebouwde voortuinzone behouden (zie situatietekening). Het verder naar voren dan wel naar achteren verschuiven van de woningen doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. De ligging van de woningen ten opzichte van de weg wordt middels een voorgevelrooilijn in het bestemmingsplan vastgelegd.



De voorgevels van de woningen worden naar de straat gericht. De onderlinge afstand tussen de hoofdgebouwen van deze woningen bedraagt minimaal 10 meter. De afstand tussen de hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 4 meter. De afstand tussen de hoofdgebouwen van de buitenste woningen en de naastgelegen percelen bedraagt ter hoogte van de voorgevel, minimaal 8 meter.

Ten zuiden van het perceel ligt een natuurgebied. Dit is de inpassingszone HSL en heeft een open structuur. Er ligt nu een klein bosje tegen dit gebied aan dat een ecologische meerwaarde kan krijgen als dit kan worden vergroot. Het zuidelijk deel van het perceel Meester Bierensweg 56 grenst aan dit bosje. Op het perceel Meester Bierensweg 56 is ruimte aanwezig om het bosje met ca. 1000 m² te vergroten. Aan dit deel van het perceel wordt de bestemming Natuur toegekend.

Toetsing gemeentelijk beleid

In de Structuurvisie Breda 2030, vastgesteld door uw raad op 26 september 2013 is de gewenste stedelijke ontwikkeling tot 2030 weergegeven. Tevens is een afwegingskader voor de stedelijke woningbouwprogrammering opgenomen. Op basis hiervan is een toevoeging van één of enkele woningen toegestaan indien dit leidt tot een verbetering van de ruimtelijke en/of functionele kwaliteit.

De bouw van de drie woningen is voorzien in bestaand stedelijk gebied van Breda aan het historische karakteristieke lint 'Meester Bierensweg'. Het plan voorziet in de sloop van een bestaande vrijstaande woning met vervallen opstallen en het daarvoor in de plaats realiseren van drie vrijstaande woningen. Bij de projectie van de drie bouwvlakken is rekening gehouden met het karakteristieke lint. De woningen worden gedeeltelijk teruggelegd op het perceel zoals in de bestaande situatie ook het geval is. De realisatie van deze vrijstaande woningen sluit aan bij de directe omgeving en het lint waarbinnen het perceel zich bevindt.

Hier zijn immers reeds diverse vrijstaande woningen aanwezig. Door de realisatie van natuur in de zuidhoek van het perceel wordt de bestaande ecologische waarde van de locatie vergroot.

Het initiatief is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Structuurvisie Breda 2030.



Communicatie

Participatie

Bij de 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. Bij de voorbereiding van voorliggend plan hebben diverse gesprekken plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en direct omwonenden. De conclusie uit deze gesprekken is dat omwonenden over het algemeen positief tegenover de ontwikkeling staan. Dit neemt niet weg dat er toch drie zienswijzen zijn ingediend.

Vooroverleg

Het conceptontwerpbestemmingsplan is ten behoeve van het vooroverleg, gestuurd naar de vooroverlegpartners. Er zijn reacties ontvangen van de Provincie Noord-Brabant, Brandweer Midden- en West-Brabant en Waterschap Brabantse Delta.

Zowel de provincie Noord-Brabant als Waterschap Brabantse Delta hebben aangegeven dat hun belangen niet worden geschaad door dit initiatief. Brandweer Midden- en West-Brabant heeft aangegeven dat gebruik gemaakt kan worden van het standaardadvies externe veiligheid. Deze is dan ook als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan.

Milieueffectrapportage

Gelet op de beperkte schaal van het project en het feit dat de locatie niet gelegen is binnen een gevoelig gebied zoals bedoeld in onderdeel A van de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r. is er geen sprake van significante nadelige effecten op het milieu. Voor het plan is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

Inspraak

Het ontwerpplan heeft vanaf 17 januari 2020 t/m 27 februari 2020 ter visie gelegen. De omgeving is geïnformeerd middels een Breda Bericht. Er zijn 3 zienswijzen ingediend.

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

Reclamanten maken bezwaar tegen het feit dat de nieuwe woningen dusdanig zijn gesitueerd waardoor er niet wordt voldaan aan de minimale afstand van 8 meter t.o.v. hun perceelsgrens. Reclamanten zagen liever dat de nieuwe woningen wat gedraaid werden met de voorgevels parallel aan die van huisnummers 58 en 59. Hierdoor zou wat ruimte kunnen worden gewonnen. De tussenliggende perceelsgrenzen zouden parallel komen te lopen aan die van hun woning en aan die van de langsgewel van huisnummer 58 en bovendien ook nog in het verlengde van de perceelsgrenzen aan de overzijde van hun straat. Door deze alternatieve zienswijze zou de indeling van het plan een rustiger en logischer beeld kunnen vormen waarbij aan alle genoemde regels kan worden voldaan.

Beoordeling

Voor de hoekpercelen van de ontwikkellocatie is het belangrijk om een afstand van 8 meter tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens aan te houden. Hierdoor blijft het lint aan de Meester Bierensweg open en transparant. Aan de voorzijde van het bouwvlak is dit voor beide kavels haalbaar. De afstand van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 8 meter. Het bouwperceel waar reclamant naar refereert loopt echter naar achteren toe ietwat schuin af. Hierdoor kan deze afstand niet over de gehele diepte van het bouwvlak gehaald worden. Ruimtelijk gezien is dit niet bezwaarlijk. De situering in de achtertuin is voor het aanzicht minder van belang. Daarnaast blijft er ook daar nog voldoende ruimte over tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens hetgeen bovenstaande situatietekening verduidelijkt. Het draaien van woningen is ruimtelijk gezien niet wenselijk. De woningen sluiten hierdoor niet goed meer aan op de bestaande karakteristiek van de lintbebouwing aan de Meester Bierensweg.



Conclusie

De ingediende zienswijze is ongegrond. Zienswijze 2

Samenvatting

Reclamanten zijn van mening dat door een aantal van drie woningen met een nokhoogte van 11 meter hoog, het landelijk karakter niet behouden blijft. Ook de privacy van de achterliggende percelen zou hierdoor onvoldoende worden gewaarborgd.

Reclamanten zagen graag dat de maximale hoogte van de woningen wordt teruggebracht zodat deze in lijn zullen zijn met de overige woningen die aan dezelfde kant staan van de Meester Bierensweg. Het terugbrengen van het geplande aantal woningen naar twee zou volgens reclamanten meer recht doen aan het landelijke karakter en de impact op de omgeving.

Beoordeling

Het perceel Meester Bierensweg 56 heeft een oppervlakte van 6.733 m² en biedt meer dan voldoende ruimte om hierop 3 woningen te bouwen. Deze woningen komen erg ruim te staan hetgeen ook past in het straatbeeld.

Bij het opstellen van de regels van het onderhavige bestemmingsplan is voor wat betreft de toegestane goot- en bouwhoogte aansluiting gezocht bij het voor dit gebied geldende bestemmingsplan 'Steenakker'. Deze hoogten bedragen ook hier respectievelijk 7 en 11 meter. Dit geldt dus ook voor de woning van reclamant als wel voor de overige omliggende woningen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 3

Samenvatting

Reclamant is van mening dat er maximaal één woning kan worden teruggebouwd in plaats van de voorgenomen drie woningen. Uitzicht, vrijheid en privacy zullen hierdoor volledig verdwijnen.

Reclamant vreest voor overlast tijdens de bouwperiode voor zijn dierenweide. Reclamant wil graag het stukje aan te planten bos aankopen ten behoeve van de verplaatsing van zijn dierenweide maar krijgt hiervoor geen medewerking van initiatiefnemer. Reclamant zag graag dat dit stukje bos zou worden doorgetrokken langs zijn erfafscheiding hetgeen de privacy ten goede komt.

Beoordeling

Het perceel Meester Bierensweg 56 heeft een oppervlakte van 6.733 m² en biedt dus meer dan voldoende ruimte om hierop 3 woningen te bouwen.

Beperkter uitzicht en verminderde privacy zijn inherent aan het wonen in een stedelijke omgeving. De afstand van de woning van reclamant tot de nieuw te bouwen woningen bedraagt respectievelijk ongeveer 52, 63 en 92 meter. Het verlies aan uitzicht, vrijheid en privacy wordt hierdoor tot een minimum beperkt. De bestaande opstallen stonden dicht op de perceelsgrens.

De aannemer zal trachten om de overlast tijdens de bouw tot een minimum te beperken. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden zal hierover nog gecommuniceerd worden met omwonenden. Daarbij moet wel in acht worden genomen dat een ieder enige (tijdelijk) overlast tijdens de bouw zal moeten gedogen.

Door een bestaand bosje in de zuidhoek van het perceel met ca. 1000 m² uit te breiden wordt de ecologische waarde van deze locatie vergroot. Dit deel van het perceel krijgt de bestemming 'Natuur'. Dit is een zware bestemming hetgeen betekent dat het bosje naar de toekomst toe behouden dient te blijven. Het (deels) verwijderen van het bosje, het hierin plaatsen van bouwwerken maar ook het in gebruik nemen als dierenweide behoort niet tot de mogelijkheden. Dit laatste wordt gezien als een vorm van 'vertuining' hetgeen in strijd is met de natuurbestemming.

Het is geen verplichting om een bestemming van een perceel te verwezenlijken. Dit betekent dat indien aan een perceel een natuurbestemming wordt toegekend het rechtens niet afdwingbaar is dat er ook daadwerkelijk beplanting wordt aangebracht. Het aanbrengen van beplanting mag ook in een woonbestemming. Hiervoor dient het bestemmingsplan niet te worden aangepast. Dit geldt overigens ook voor het perceel van reclamant. De regels met betrekking tot het burencrecht zoals genoemd in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn hierop van toepassing.



Reclamant dient hierover zelf met initiatiefnemer nadere afspraken te maken.

Conclusie

De ingediende zienswijze is ongegrond.

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. De ontwikkeling is voor de gemeente dan ook kostenneutraal. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

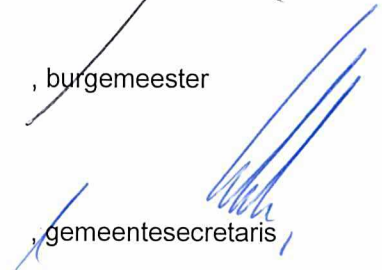
- Informatieblad ruimte
- Link Ruimtelijke plannen
- Voorstel agendacommissie
- Informatieblad BredaasbeRaad

Te tekenen document(en):

- Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,


, burgemeester


, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Steenakker, Meester Bierensweg 56'

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 zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Steenakker, Meester Bierensweg 56' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2019206003-VG01 vast te stellen;
3. Voor dit plan geen exploitatieplan op te stellen aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

02 JULI 2020

, voorzitter

, griffier