



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Ulvenhout, Kraaijenbergsestraat 2' voor twee woningen

Aantal bijlagen: 0

Voorgesteld besluit

1. het bestemmingsplan 'Ulvenhout, Kraaijenbergsestraat 2' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2019226002-VG01 overeenkomstig hetgeen is aangegeven in het concept raadsvoorstel en concept raadsbesluit met nummer BBV-2019-2665 ongewijzigd vast te stellen.
2. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten.

Portefeuillehouder:
Weth. De Beer

Samenvatting

Aanleiding voor het bestemmingsplan is een positief standpunt onder voorwaarden ten aanzien van de planologische haalbaarheid en aanvaardbaarheid van een initiatiefplan voor het realiseren van twee vrijstaande woningen op de locatie Kraaijenbergsestraat 2 te Ulvenhout. Het college heeft dit standpunt aan initiatiefnemer kenbaar gemaakt per collegebrief d.d. 11 juli 2018. Aan de bij het positief standpunt gestelde voorwaarden is in het voorliggende bestemmingsplan invulling gegeven.

Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Ulvenhout' waar het in artikel 13 is bestemd als 'Wonen'. In de bestaande situatie is op dit perceel één vrijstaande woning aanwezig. De bestaande vrijstaande woning wordt gesloopt en vervangen door de twee gevraagde woningen. Het perceel heeft een omvang van circa 3.105 m² en een frontbreedte aan de straatzijde van circa 33 meter, uitlopend naar circa 36 meter achterop het perceel. Na realisatie van de twee woningen wordt het perceel gesplitst in twee zelfstandige kadastrale percelen. Een vergelijkbare perceelsplitsing met realisatie van twee vrijstaande woningen heeft reeds plaatsgevonden op het naastgelegen perceel Kraaijenbergsestraat 4 (thans 4 en 4a). De gevraagde woningen worden op een afstand van circa 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen gebouwd. De bouwhoogte van de gevraagde woningen bedraagt circa 10 meter. De voorgevelrooilijn sluit aan bij de rooilijn op nummer 4 en 4a. In het geldende bestemmingsplan is bepaald dat het aantal woningen niet mag worden uitgebreid. Het plan voldoet daar niet aan, omdat er verzocht wordt het perceel te mogen splitsen en één extra woning te mogen realiseren. Derhalve is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk voor realisatie van het plan.

Op 21 mei 2019 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Ulvenhout, Kraaijenbergsestraat 2' en het plan vrijgegeven voor de ter inzagelegging. Het plan heeft van 29 mei tot en met 9 juli 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect van het besluit

Na besluitvorming door uw raad wordt bestemmingsplan 'Ulvenhout, Kraaijenbergsestraat 2' vastgesteld. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning voor het bouwen van de twee grondgebonden woningen worden verleend.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling van bestemmingsplan 'Ulvenhout, Kraaijenbergsestraat 2' wordt de besluitvorming bekend gemaakt. Bekendmaking geschiedt door een publicatie in de Staatscourant en op overheid.nl. De afdeling Ruimte en Vastgoedontwikkeling begeleidt de procedure en zorgt voor de noodzakelijke bekendmakingen.

Motivering

Het plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidwestelijke dorpsrand van Ulvenhout. Het plangebied bestaat uit het kadastraal woonperceel behorende bij Kraaijenbergsestraat 2. Dit perceel heeft een omvang van circa 3.105 m².



Bestaande situatie

De Kraaijbergsestraat is een oud lint met daaraan lintbebouwing gesitueerd. Op het bestaande woonperceel is één vrijstaande woning gesitueerd.

Nieuwe situatie

De huidige bewoner van Kraaijbergsestraat 2 heeft een initiatiefplan ingediend voor de realisatie van twee nieuwe woningen op het perceel, ter vervanging van de bestaande woning. Hierbij wordt het perceel in twee nagenoeg gelijke woonpercelen gesplitst. De voorgevels van de nieuwe woningen komen in dezelfde rooilijn te liggen als de bestaande te slopen woning. Deze rooilijn sluit aan bij de naastgelegen woningen Kraaijbergsestraat 4 en 4a, waarvoor in het verleden een vergelijkbare ontwikkeling is geweest. Qua bouwmassa wordt met twee bouwlagen en een kap aangesloten op de omliggende bebouwing.

Milieusituatie en omgevingsaspecten

Gelet op de ligging van het plangebied aan de rand van het dorp en op relatief korte afstand van de rijksweg A58 is onderzoek uitgevoerd naar een aantal milieu- en omgevingsaspecten. Ten aanzien van de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse is geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor het beoogde gebruik van de gronden. De gemeente Breda heeft voorts archeologisch proefsleuvenonderzoek op het perceel uitgevoerd, aan de hand waarvan is geconcludeerd dat het plangebied qua archeologie vrijgegeven kan worden. Uit het uitgevoerde flora en faunaonderzoek is naar voren gekomen dat uit oogpunt van de zorgplicht voorafgaand aan vergunningverlening nader onderzoek naar vleermuizen, eekhoorns, gierzwaluwen, huismussen en reptielen uitgevoerd dient te worden. Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde gebleken, waarbij de maximal te ontheffen waarde niet wordt overschreden. Hiervoor is reeds een procedure voor een hogere grenswaarde doorlopen, waarmee er geen belemmeringen zijn ten aanzien van voorliggende planologische regeling. Vanwege de ligging aan de rand van het dorp is beschouwd of er als gevolg van bedrijven in de omgeving belemmeringen zijn. Uit deze beschouwing is gebleken dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat er geen sprake is van belemmeringen als gevolg van bedrijven in de nabijheid. Tevens levert het realiseren van de twee gevraagde woningen geen belemmeringen op ten aanzien van de bedrijfsvoering van in de omgeving gelegen bedrijven.

Duurzaamheid

De gemeente heeft met de Klimaatnota 'Steek positieve energie in het klimaat' als doelstelling om een CO₂-neutraal Breda te bereiken in 2044. Het streven van de gemeente is om energieneutraal te ontwikkelen. Ten aanzien van de woningbouw acht de gemeente het van belang om duurzaam te bouwen. Een goede materiaalkeuze is hierbij van belang. Met ingang van 1 juli 2018 geldt de wettelijke verplichting nieuwbouwwoningen gasloos uit te voeren. Met deze uitgangspunten dient rekening te worden gehouden bij de verdere uitwerking van het bouwinitiatief en de benodigde aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

Parkeren

Op grond van het gemeentelijk parkeerbeleid dienen er op deze locatie per woning 1,9 parkeerplaatsen op eigen terrain te worden aangelegd. De nieuwe woonpercelen bieden daar voldoende mogelijkheden toe.

Juridisch

☒ Van toepassing

Consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit bekend gemaakt en gedurende 6 weken kunnen belanghebbenden tegen het vastgestelde bestemmingsplan een beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij naast beroepschriften ook een verzoek om voorlopige voorziening (vv) wordt ingediend. Een vv heeft schorsende werking, dus treedt het besluit waartegen een vv is ingesteld, pas in werking nadat de AbRvS het vv heeft afgewezen wegens het ontbreken van een spoedeisend belang aan de zijde van appellant.



Bevoegdheid

Uw raad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Bekendmaking

Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven via de Staatscourant en overheid.nl.

Financieel

☒ Van toepassing

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening gesloten met de initiatiefnemer waarin onder meer het kostenverhaal en eventuele planschade is geregeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is om deze reden niet nodig.

☐ Indien geen financiële consequenties, geef argumenten waarom:

☐ Voorstel impliceert begrotingswijziging.

☐ Voorstel betreft een investering.

☐ Voorstel betreft exploitatie-uitgaven.

Risicomanagement

Er zijn geen relevante risico's te benoemen als gevolg van dit besluit.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

☒ Meegezonden Bijlagen

BBV-2019-2665-Bijlage raadpleegbare link bestemmingsplan Ulvenhout, Kraaijenbergsestraat 2
BBV-2019-2665-Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester

gemeentesecretaris

Raadsbesluit

**Vaststellen bestemmingsplan 'Ulvenhout,
Kraaijbergsestraat 2' voor twee 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 147 van de Gemeentewet;

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Ulvenhout, Kraaijbergsestraat 2' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2019226002-VG01 overeenkomstig hetgeen is aangegeven in het concept raadsvoorstel en concept raadsbesluit met nummer BBV-2019-2665 ongewijzigd vast te stellen.
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van **12 SEP. 2019**

, voorzitter

, griffier