



Raadsvoorstel

vaststellen bestemmingsplan 'Heilaarpark, Heilaarstraat 194', bouw woning

Aantal bijlagen: 4

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Heilaarpark, Heilaarstraat 194' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2020215003-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.
2. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Portefeuillehouder:
Weth. Van het Hof

Samenvatting

Aanleiding voor het maken van het ontwerpbestemmingsplan is het verzoek om de bouw van één extra woning op het perceel Heilaarstraat 194 mogelijk te maken.

Op 7 oktober 2020 heeft het college besloten positief tegenover herontwikkeling van de locatie te staan.

Het toevoegen van een woning ter vervanging van de grote loods is wenselijk en vormt een kwaliteitsverbetering van de locatie. De loods hoort momenteel bij het perceel Heilaarstraat 196 en hier werden bedrijfsactiviteiten uitgeoefend. Er wordt 410 m2 verhard oppervlakte verwijderd. De nieuwe woning (met tuin) vormt een groenere invulling van de locatie. Het is overwegend een woonbuurt, het versterken van de woonfunctie is wenselijk.

In het gebiedsprofiel is aangegeven dat de buurt Heilaar overwegend uit eengezinswoningen bestaat. Het gebied is een aantrekkelijke woonbuurt met vrijstaande eengezinswoningen op ruime kavels. Woningvermeerdering is op beperkte schaal mogelijk indien passend in dit woonmilieu. Zowel de bestaande woning op het perceel Heilaarstraat 196 van 1.230 m2 als de gevraagde vrijstaande woning op het perceel Heilaarstraat 194 met een omvang van circa 970 m2 is passend in dit woonmilieu. De bouw van de woning vormt dus een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Het verzoek past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Heilaarpark', waarin de locatie de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' heeft. In deze bestemming is woningvermeerdering niet toegestaan.

Op 19 november 2021 is ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en is het plan vrijgegeven voor de terinzagelegging. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 november 2021 t/m 4 januari 2022 ter visie gelegen. Er zijn gedurende deze termijn geen zienswijzen ingediend tegen dit plan.

Aan de raad wordt nu de vaststelling van het bestemmingsplan 'Heilaarpark, Heilaarstraat 194' voorgelegd.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan 'Heilaarpark, Heilaarstraat 194' biedt het juridische kader om één nieuwe woning te realiseren.



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.

Het besluit heeft gevolgen voor omwonenden in de omgeving van de locatie. 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 geen zienswijzen ingediend.

Motivering

Bouwplan

Het perceel Heilaarstraat 196 wordt gesplitst in twee woonpercelen. Het te ontwikkelen perceel heeft als adres Heilaarstraat 194. Hier zal de loods van circa 410 m² worden gesloopt. De bestaande glazen kas van circa 175 m² tegen de achterzijde van het perceel zal worden behouden en gesplitst in overeenstemming met de nieuw perceelsgrens waardoor beide percelen in de nieuwe situatie beschikken over een deel van de kas. Voor de nieuwe woning wordt aangesloten op de bouwregels uit het bestemmingsplan 'Heilaarpark'. Dit houdt in een woning in maximaal twee bouwlagen met een kap.

Toetsing gemeentelijk beleid

In de nieuwe Omgevingsvisie Breda 2040 (vastgesteld op 21 oktober 2021) worden de ambities, doelen en maatschappelijke opgaven waar de gemeente voor staat geadresseerd. Beoogd wordt hiermee perspectief te bieden voor de grote opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Met betrekking tot woningbouw wordt met name gekozen voor verdichting in de bestaande stad. De helft van de woningbouw wordt hierbij in betaalbare prijsklassen gerealiseerd. Het Bredaas Mozaïek vormt de basis voor de stedenbouwkundige afweging van ruimtelijke initiatieven en biedt een stedenbouwkundige context voor de (her)inrichting van de openbare ruimte.

In het gebiedsprofiel is aangegeven dat de buurt Heilaar overwegend uit dure eengezinswoningen bestaat. Het gebied heeft de exclusiviteit van een aantrekkelijke woonbuurt met grote eengezinswoningen in het duurdere prijssegment op ruime kavels. Woningvermeerdering is op beperkte schaal mogelijk indien passend in dit exclusieve woonmilieu.

Duurzaamheid en klimaatadaptie

Voor woningen geldt een EPC-eis vanuit het Bouwbesluit. Verder worden conform nieuwe wetgeving de woningen gasloos gebouwd. Er is nog geen bouwplan of inrichtingsplan gemaakt. In de voorwaarden voor het plan is meegegeven dat duurzaamheid en klimaatadaptatie in het plan verwerkt moet worden en is aandacht gevraagd voor onder meer de bouwvorm, oriëntatie van de bebouwing op de zon, het gebruik van technische middelen zoals een warmtepomp en zonnecellen, gebruik van duurzame materialen en een groene inrichting van de buitenruimte.

Participatie

Communicatie tot nu toe

Voordat er een beslissing op het initiatiefplan is genomen heeft initiatiefnemer in september 2020 omwonenden per brief op de hoogte gesteld van het voornemen van een extra woning. Zeven omwonenden hebben terug gereageerd dat ze akkoord zijn en hier geen bezwaar tegen hebben.

Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan konden mensen een officiële zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.



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.

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan bekendgemaakt 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

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin naast het kostenverhaal ook eventuele planschade is geregeld. Het maken van een exploitatieplan is om deze reden niet nodig.

Risicomanagement

Er zijn geen risico's te benoemen.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

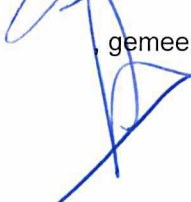
Meegezonden bijlagen

- Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Heilaarpark, Heilaarstraat 194'
- Raadsbesluit
- Advies college aan agendacommissie t.b.v. behandeling in BredaasbeRaad
- Informatieblad woningbouwinitiatieven

Te tekenen document(en)

- Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,


burgemeester

gemeentesecretaris



Raadsbesluit

**vaststellen bestemmingsplan 'Heilaarpark,
Heilaarstraat 194', bouw woning**

Aantal bijlagen: 4

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. Het bestemmingsplan 'Heilaarpark, Heilaarstraat 194' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2020215003-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.
2. 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 FEB. 2022

, voorzitter

, griffier