



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Vianendreef-Moleneind'

Aantal bijlagen: 4

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Vianendreef-Moleneind' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021216017-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst anderszins is verzekerd.

Portefeuillehouder:
Weth. Van het Hof

Samenvatting

Bestemmingsplan

Aanleiding voor het bestemmingsplan is het verzoek voor de bouw van een vrijstaande woning op een braakliggend perceel op de hoek van de Vianendreef en het Moleneind in Prinsenbeek.

Op 28 oktober 2020 heeft uw college besloten positief te staan tegenover dit verzoek. Vervolgens is een bestemmingplan met de benodigde onderzoeken opgesteld en is een overeenkomst met initiatiefnemer gesloten ten behoeve van de realisatie van het verzoek.

Het verzoek past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Prinsenbeek'. De locatie heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming Wonen. Binnen deze bestemming is echter bepaald dat het bestaand aantal woningen niet mag worden vermeerderd.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Prinsenbeek, Vianendreef-Moleneind' heeft van 22 januari 2022 tot en met 4 maart 2022 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er zijn gedurende deze termijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Aan de raad wordt nu de vaststelling van het ongewijzigde bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Vianendreef-Moleneind' voorgelegd.

Kostenverhaal

Tussen de gemeente Breda en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over onder meer de plankosten. Besloten kan daarom worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.

Beoogd effect van het besluit

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Vianendreef-Moleneind' biedt een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot het bouwen van één woning.

Kostenverhaal

Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Uitvoering van het besluit

Bevoegd gezag

De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de afdeling Veiligheid en Leefomgeving te zijner tijd de omgevingsvergunning verlenen.

Vooroverleg

Het wettelijk verplicht vooroverleg is gevoerd met onder andere de provincie, het waterschap Brabantse Delta en de overige betrokken instanties. De reactie van de genoemde instanties zijn, daar waar nodig, verwerkt in het plan en de samenvatting ervan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Communicatie en participatie

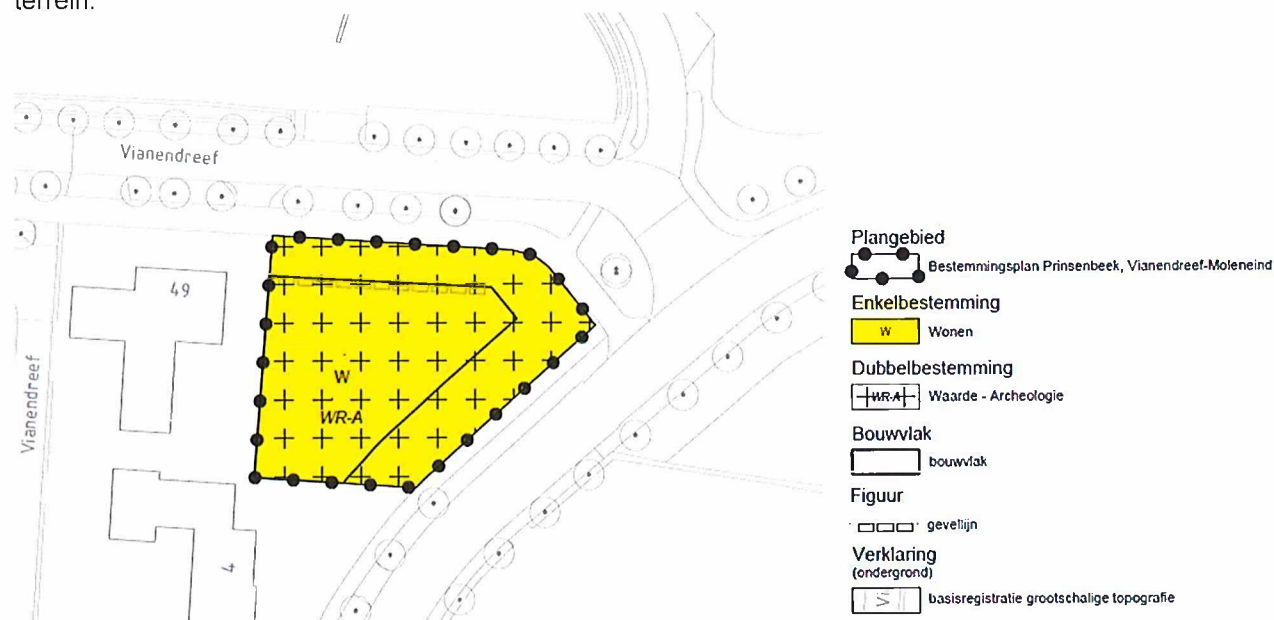
Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is door initiatiefnemer conform het 'stappenplan participatie' via een omgevingsdialoog middels persoonlijke gesprekken contact opgenomen met de direct omwonenden van de planlocatie. In deze gesprekken is door omwonenden aangegeven dat zij geen bezwaren hebben tegen de bouw van een woning op betreffende locatie. Het verslag van deze omgevingsdialoog is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 januari 2022 tot en met 4 maart 2022 ter inzage gelegen. Omwonenden van de planlocatie zijn hiervan via een Breda bericht op de hoogte gebracht. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Tijdens de periode van de ter visie legging zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Motivering

Beoogde ontwikkeling

Het plan omvat de bouw van één vrijstaande, levensloopbestendige woning op het perceel gelegen op de hoek van de Vianendreef en Moleneind in Prinsenbeek. De representatieve zijde van de woning is daarbij georiënteerd op de Vianendreef. Door de woning uit te voeren met één bouwlaag met kap wordt aangesloten op het bebouwingsbeeld in de directe omgeving. Dit betekent een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. De bestaande oprit aan de Vianendreef wordt gebruikt voor de ontsluiting van het plangebied en parkeren vindt plaats op eigen terrein.



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan met bouwvlak waarbinnen woning mag worden gebouwd

Toetsing gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Breda 2040

In de nieuwe Omgevingsvisie Breda 2040 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. De ambitie hierbij luidt: 'Breda, een grenzeloze, gastvrije en groene gemeenschap, is toekomstgericht en stelt de kwaliteit van leven voorop'. Aan de hand van de twee hoofdopgaven 'Sterk Breda' en 'Veerkrachtig Breda' worden, op basis van de kernwaarden grenzeloos, gastvrij en groen, de opgaven en doelstellingen nader uitgewerkt. Met betrekking tot woningbouw wordt met name gekozen voor verdichting in de bestaande stad.



Binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten wordt het toevoegen van woningen als gevolg van splitsing bij kleinschalige initiatieven mogelijk gemaakt.

Woonvisie

De 'Woonvisie Breda' geeft een beeld van wonen in Breda in de toekomst. Breda wil voor iedereen een passend en duurzaam (t)huis bieden dat voldoet aan de wensen en behoeften.

Gebiedsprofielen/Perspectief Wonen

Perspectief Wonen Breda geeft op hoofdlijnen de richting aan voor de verschillende gebieden in Breda. Uit het Gebiedsprofiel Dorpen blijkt dat de woningvoorraad in de dorpen aantrekkelijk is, maar dat er weinig aanbod is voor ouderen en jongeren die in de dorpen willen blijven wonen.

In Prinsenbeek is behoefte aan woningen waarin ook oudere mensen en/of mensen met een lichamelijke beperking langer kunnen blijven wonen. Dit zijn woningen waarbij alle voorzieningen (zoals keuken, slaapkamer, toilet, badkamer) gelijkvloers zijn en rollator toegankelijk, ofwel levensloopbestendige woningen.

Het voorliggende plan voorziet in de lokale woonbehoefte en de woning kan levensloopbestendig worden uitgevoerd. Tevens sluit een vrijstaande woning aan bij het aanwezige woonmilieu, waarmee het initiatief bijdraagt aan de functionele kwaliteit.

Parkeren

Op basis van de Nota Parkeernormen Breda 2021 geldt voor de woning een norm van 1,8 parkeerplaats (grondgebonden woningen groter dan 90 m² gelegen binnen het gebied 'overig'). Er dienen dus afgerond 2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd binnen het plangebied. Voor fietsparkeren geldt een fietsparkeernorm van 4,2 per woning. Gelet op het type woning en de grootte van het plangebied, is voldoende ruimte aanwezig voor auto- en fietsparkeren op eigen terrein. In de regels van het onderhavige bestemmingsplan is geborgd dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken tenminste voldaan dient te worden aan dit gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeernormen.

Duurzaamheid

Voor nieuwbouwwoningen geldt een EPC-eis vanuit het Bouwbesluit en nieuwbouw dient in 2021 al bijna energieneutraal te zijn. In het kader van duurzaamheid wordt nagestreefd de beoogde woning zodanig te ontwerpen dat het voldoet aan de normen die zijn gesteld. Daarbij wordt gedacht aan energiebesparende maatregelen, duurzame materialen en verantwoord waterverbruik.

Ter visie legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Prinsenbeek, Vianendreef-Moleneind' heeft van 22 januari 2022 tot en met 4 maart 2022 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling door de raad kan het vastgestelde bestemmingsplan worden bekendgemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep tegen het bestemmingsplan instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij naast beroepschriften ook verzoeken om voorlopige voorzieningen worden ingediend. Een verzoek om voorlopige voorziening heeft schorsende werking, dus treedt het besluit waartegen een voorlopige voorziening is ingesteld, pas in werking nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening heeft afgewezen vanwege het ontbreken van een spoedeisend belang aan de zijde van appellant(en).

Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan een omgevingsvergunning worden verleend.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan.



Bekendmaking

Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven via de website www.officielebekendmakingen.nl.

Financieel

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal op afdoende wijze is vastgelegd. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

Risicomanagement

Er zijn geen relevante risico's te benoemen die voortvloeien uit het voorgestelde besluit.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Meegezonden bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Advies college aan Agendacommissie
3. Informatieblad Ruimte
4. Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Vianendreef-Moleneind'

Te tekenen document(en)

1. Vaststellingsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Vianendreef-Moleneind'

Aantal bijlagen: -

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 'Prinsenbeek, Vianendreef-Moleneind' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021216017-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

14 APR. 2022

, voorzitter

, griffier