



Raadsvoorstel

## Het vaststellen van het bestemmingsplan Ginneken, Ploegstraat 68.

Aantal bijlagen: 1

### Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Ginneken, Ploegstraat 68 met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2016212003-0401 vast te stellen;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

### Inleiding

Ter plaatse van de voormalige bloemisterij Van den Enden aan de Ploegstraat is nieuwe woningbouw beoogd in de vorm van vier aaneengebouwde woningen, bestaande uit één bouwlaag. Het bestaande hof 'Tuin Ginneken', waar al meerdere woningen van dezelfde typologie zijn gerealiseerd, wordt met deze ontwikkeling uitgebreid. Op 21 september 2015 is een principebesluit genomen om medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van deze ontwikkeling.

Het plangebied ligt ter hoogte van de Ploegstraat 68. De Ploegstraat is gelegen tussen de Fatimastraat en de Franklin Rooseveltlaan en bevindt zich in het noordoosten van de wijk Ginneken.

Het perceel ligt binnen het geldende bestemmingsplan 'Ginneken' en heeft hierin de bestemming 'wonen' en 'detailhandel'. Over het gehele plangebied ligt de dubbelbestemming 'waarde-archeologie'. In de regelgeving is tevens de aanduiding 'wonen uitgesloten' opgenomen. Het realiseren van de gevraagde woningen past daarom niet in de regelgeving van het bestemmingsplan. Teneinde aan deze ontwikkeling te kunnen meewerken, moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld en in procedure worden gebracht. Onderhavig besluit voorziet hierin.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ginneken, Ploegstraat 68' met bijlagen heeft van 2 februari t/m 15 maart 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze perioden zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan kan derhalve door de raad ongewijzigd worden vastgesteld.

### Beoogd effect van het resultaat

Het bestemmingsplan 'Ginneken, Ploegstraat 68' biedt een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot de bouw van de vier woningen.

### Uitvoering van het besluit

Nadat het bestemmingsplan 'Ginneken, Ploegstraat 68' is vastgesteld zal dit, samen met het vaststellingsbesluit ter visie worden gelegd.

### Motivering

#### Het bouwplan

De vier aaneengebouwde woningen bestaan uit één bouwlaag met een hoogte van 3,5 meter. De bestaande opstallen worden gesloopt waardoor er een opening ontstaat naar het aanpalende hof. De ontsluiting van de nieuwe woningen zal aansluiten op dit hof en de straat Tuin Ginneken, hierdoor vervalt één bestaande parkeerplaats. Deze wordt gecompenseerd in het nieuwe plan. De nieuwe ontwikkeling zal voorzien in tien nieuwe parkeerplaatsen gelegen tussen de opritten van de nieuwe woningen. Op onderstaande afbeelding is de concept inrichtingstekening van het plan weergegeven. Op onderstaande afbeelding is de concept inrichtingstekening van het plan weergegeven.



Het bestaande woonhuis aan de Ploegstraat blijft gehandhaafd. De voormalige inrit naar de bedrijfsopstallen komt te vervallen. Deze gronden worden ingericht ten behoeve van de bestaande woning en zullen hier ook onderdeel van uitmaken. Daarom zijn de gronden ook onderdeel van het plangebied.

#### Structuurvisie

In de 'Structuurvisie Breda 2030' (SV2030), vastgesteld in september 2013, wordt het toekomstperspectief voor Breda 2030 geschetst. De SV biedt tevens een afwegingskader voor de stedelijke woningbouwprogrammering.

Op het gebied van wonen geeft de SV aan dat de komende tijd sprake is van een bevolkingstoename, vooral van éénpersoons huishoudens en éénoudergezinnen. Het aandeel éénpersoons huishoudens in de middelbare leeftijdsgroepen zal waarschijnlijk gaan toenemen. In de huidige planvoorraad zitten veel grote koopappartementen en duurdere grote grondgebonden woningen. De vergrijzing zal gaan zorgen voor minder doorstroming. Uitgangspunt blijft 'geschikt wonen voor iedereen'. Breda ondersteunt initiatieven en kiest voor een differentiatie in woonmilieus.

Het realiseren van kleine levensloopbestendige woningen in het duurdere koopsegment sluit goed aan bij de toenemende groep éénpersoons huishoudens in de middelbare leeftijd. Het planvoornemen voldoet daarnaast aan het streven van de gemeente om verdichting plaats te laten vinden in het centrumstedelijk woonmilieu nabij voorzieningen. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan de gewenste differentiatie en typologie bij nieuwbouwinitiatieven.



Breda wil een breed pallet aan gevarieerde woonmilieus bieden die tegemoetkomen aan de diversiteit van bewoners (Breda Mozaïek).

### Woonvisie/Uitvoeringsagenda

In de Woonvisie is aangegeven dat Breda streeft naar kwalitatief goede, duurzame en een gedifferentieerde woningvoorraad. Essentieel is dat de woningvoorraad aansluit bij de diversiteit en de vraag vanuit de verschillende groepen van bewoners en dat er vitale wijken zijn. De Woonvisie en de Uitvoeringsagenda zijn gestoeld op de regionale woningbouwafspraken en de uitgangspunten van de SV 2030. De beoogde ontwikkeling past binnen deze kaders en de woonvisie met bijbehorende uitvoeringsagenda vormt geen belemmering voor de uitvoering.

### Ladder voor duurzame verstedelijking

In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking is trede 1 van deze ladder voor onderhavig gebied van belang: er moet beschreven worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Vanwege de kleinschaligheid van het bouwplan, er is slechts sprake van de bouw van vier woningen, is er in het kader van de ladder geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Toetsing aan de overige treden is daarmee ook niet meer aan de orde.

### Overeenkomst over de grondexploitatie

De gemeente heeft met de initiatiefnemer overeenstemming bereikt over de verdeling van de taken en verantwoordelijkheden en risico's met betrekking tot de realisatie van het bouwplan. Gemeente en initiatiefnemer hebben deze schriftelijk vastgelegd in een overeenkomst.

### Ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ginneken, Ploegstraat 68' met bijlagen heeft van 2 februari t/m 15 maart 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze perioden zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan kan daarom door de raad ongewijzigd worden vastgesteld.

## **Juridisch**

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekendgemaakt en zal vervolgens gedurende 6 weken ter inzage liggen teneinde beroep te kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het besluit in werking, tenzij naast beroepschriften ook verzoeken om voorlopige voorziening wordt ingediend. Een verzoek om voorlopige voorziening heeft schorsende werking, dus treedt het besluit waartegen voorlopige voorziening is ingesteld, pas in werking nadat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening heeft afgewezen.

## **Financieel**

De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is alleen mogelijk door aanpassing van het planologisch regiem. De initiatiefnemer is financieel drager van het project. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het project en draagt geen financiële risico's voor de realisatie. De gemeente heeft met de ontwikkelaar hiertoe een overeenkomst gesloten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt aangaande de ontwikkeling van het gehele bouwplan en de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer nodig.

## **Communicatie**

Communicatie tot nu toe

Breda berichten zijn in januari 2017 in de omgeving verspreid.



Communicatie vanaf nu

Het vastgestelde bestemmingsplan zal worden bekendgemaakt in De Staatscourant, de Bredase Bode en via [overheid.nl](http://overheid.nl)

- Interactieve aspecten van de communicatie

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



gemeentesecretaris

## Bijlagen

- Bestemmingsplan Ginneken, Ploegstraat 68



Raadsbesluit

**Het vaststellen van het bestemmingsplan Ginneken,  
Ploegstraat 68.**

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. Het bestemmingsplan Ginneken, Ploegstraat 68 met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2016212003-0401 vast te stellen;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

**15 JUNI 2017**

, voorzitter

, griffier