

## COMMISSIESTUK

### Onderwerp:

vrijgeven ontwerpbestemmingsplan Princenhage-Haagpoort

Besluit college d.d.: **26 FEB. 2013**

In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Princenhage-Haagpoort en dit plan vervolgens vrij te geven voor de terinzagelegging, indien de commissie Ruimte akkoord gaat met de wijze van beoordeling van de vooroverleg- en inspraakreacties.

<b>Commissie:</b>	<b>Ruimte</b>	<u>alleen</u> invullen bij cie-stuk voor <u>alle</u> commissies (per cie. net zo agenderen als voor cie. Bestuur):
Datum:	28-02-2013	-Ruimte d.d.
Actie:	ter bespreking	-Economie d.d.
		-Maatschappij d.d.

## INLEIDING

Het bestemmingsplan Princenhage-Haagpoort voorziet in een nieuwe bestemmingsplanregeling voor de wijken Princenhage en Haagpoort. De voor het plangebied geldende bestemmingsplannen zijn ouder dan de wettelijk voorgeschreven 10 jaar.

Het conceptontwerp is voor vooroverleg gezonden aan diverse adviesinstanties, waaronder het Rijk, de provincie en het waterschap. Het conceptontwerp van het bestemmingsplan heeft in het kader van inspraak van 31 mei tot en met 27 juni 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Alle bewoners/gebruikers in het plangebied zijn middels een Breda Bericht gewezen op de mogelijkheid van inspraak. Tevens is een inloopbijeenkomst gehouden op 14 juni 2012. Bewust is ervoor gekozen het ontwerpbestemmingsplan later ter inzage te leggen dan gebruikelijk. Eigenaren in het plangebied met ontwikkelmogelijkheden voor woningbouw hebben ruim 9 maanden de tijd gekregen om eventuele (concrete) bouwplannen in te dienen. Het is voor hen voorzienbaar geweest dat eventuele onbenutte bouwmogelijkheden worden wegbestemd in het voorliggende bestemmingsplan. Een eventueel verzoek om planschade, kan derhalve worden afgewezen.

De vooroverlegreacties van het waterschap, Kamer van Koophandel, dorps- en wijkraad en de 16 inspraakreacties zijn samengevat en beoordeeld in hoofdstuk 7, paragraaf 7.2, van de toelichting van het bestemmingsplan.

Het plan is op een aantal punten aangepast naar aanleiding van de binnengekomen reacties. Hieronder zijn de belangrijkste vooroverleg- en inspraakreacties vermeld. Bij een aantal heeft de reactie geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het conceptontwerpbestemmingsplan. Voor een volledige samenvatting en beoordeling van de reacties wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van de toelichting.

### Vooroverlegreacties

#### Dorpsraad Princenhage

De dorpsraad onderschrijft de hoofdlijnen van het bestemmingsplan. Er wordt echter wel aandacht gevraagd voor het behoud van de kwaliteiten van de wijk. Als voorbeeld is het tweede gedeelte van de Dreef gegeven: verzocht wordt hier wel ontwikkelmogelijkheden te behouden. De opmerkingen op de toelichting, verbeelding en regels zijn beoordeeld en op een aantal punten heeft dit geleid tot wijzigingen ten opzichte van het conceptontwerp.

### Inspraakreacties

Heren Boers en Hermkens, eigenaren perceel Haagweg 246-250 (Jumbo)

Verzocht wordt de bestemming (Detailhandel) zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan Haagpoort, partiële herziening 2005, te herstellen. Deze bestemming is ruimer dan de vigerende bestemming op grond van het bestemmingsplan 'Steenakker, Stadionstraat eo'. In dit bestemmingsplan waren de gebruiksmogelijkheden al beperkt: alleen detailhandel in niet-dagelijkse artikelen (dus ook geen supermarkt) met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 100 m<sup>2</sup> is toegestaan. Bij de uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 18 januari 2012 is dit bestemmingsplan onherroepelijk geworden. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de gebruiksmogelijkheden overgenomen en dus niet verruimd.

#### Eigenaren Haagweg 357

Gesteld wordt dat er concrete plannen zijn voor herontwikkeling van deze gronden. In het vigerende bestemmingsplan was de locatie aangeduid als ontwikkellocatie voor 3 woningen. Gelet op het beleid op het gebied van de stedelijke woningbouwprogrammering, Koers gezet, is de mogelijkheid om woningen op deze locatie te bouwen, wegbestemd in het voorliggende bestemmingsplan. De eigenaren hebben informeel aangegeven de ontwikkelmogelijkheden nog te onderzoeken. Zo is ambtelijk een initiatief gepresenteerd voor het realiseren van een woonzorgcomplex voor gehandicapte jongeren. Aangezien dit plan nog onvoldoende concreet is, er nog geen integrale afweging heeft plaatsgevonden naar aanleiding van een "intake-verzoek" en er niet met omwonenden en andere belanghebbenden is gecommuniceerd, is de locatie in het voorliggende bestemmingsplan bestemd voor woondoeleinden. Op grond van de bijbehorende regels is echter realisatie van nieuwbouwwoningen niet meer mogelijk.

#### Princenhagelaan 3 en 5, Hotel Princeville

Verzocht is aan beide locaties een horecabestemming toe te kennen. Doordat aan Princenhagelaan 3 en kantoorbestemming is toegekend, zijn ze van mening dat ze worden beperkt in hun bestaande gebruiksmogelijkheden. Naar aanleiding van deze reactie is het bestemmingsplan aangepast ten opzichte van het conceptontwerp. De vigerende gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn gehandhaafd.

#### Thebe, Lucia-Haga

Thebe heeft plannen de locatie 'Princenhage' waar onder meer verzorgingshuis Haga en verpleeghuis Lucia zijn gesitueerd, te herontwikkelen. Thebe heeft, om de gewenste herontwikkeling te kunnen realiseren op de locatie 'Princenhage' aan de Liesboslaan 6, vier omgevingsvergunningen aangevraagd. Deze omgevingsvergunningen zijn eind 2012 en begin 2013 verleend en zijn om die reden ook juridisch mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan. Echter het maximaal aantal te realiseren zelfstandige woningen is op basis van deze omgevingsvergunningen en overeenkomstig 'Koers gezet' en de '2e Voortgangsrapportage' ook vastgelegd in het voorliggende bestemmingsplan. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen gebouwd worden. Het bestemmingsplan is aangepast ten opzichte van het conceptontwerp.

#### *Eventuele toekomstige ontwikkelingen*

##### Dreef 85-101

Schonk, Schul & Compagnie heeft een intakeverzoek ingediend voor 22 woningen. In de stedelijke programmering kan ruimte voor deze woningen worden gevonden, omdat het starterswoningen betreft. Verder vindt de gemeente het vanuit veiligheidsoverwegingen wenselijk dat deze locatie ruimtelijk anders ingericht wordt, omdat een leegstaand horecapand al verschillende malen is gekraakt met alle gevolgen van dien. Het bouwplan is gepresenteerd aan de dorpsraad; zij hebben positief gereageerd.

De nieuwbouwwoningen zijn nu direct naast de bebouwing van het aangrenzende garagebedrijf gesitueerd, waardoor de nieuwbouwwoningen binnen de milieuhindercirkel 10-30 meter liggen. Ruimtelijk gezien is dit ongewenst. Voorgesteld wordt het nieuwbouwplan mogelijk te maken middels een aparte planologische procedure, waarvan gebruik gemaakt kan worden na bedrijfsbeëindiging van de naastgelegen garage. In de bijbehorende planregels is opgenomen, dat voldaan moet worden aan de milieurichtlijnen (volgens de VNG) die gehanteerd worden bij de ruimtelijke ontwikkeling.

##### Haagweg 357 – Laan van Mertesem

De erfgenenamen van deze huidige herontwikkellocatie voor 3 woningen zijn aan het onderzoeken of er andere herontwikkelmogelijkheden zijn, zie hierboven. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is de locatie bestemd voor woondoeleinden zonder ontwikkelmogelijkheden.

Een concreet bouwplan kan via de zogenaamde "intake-procedure" worden ingediend. Indien na een integrale afweging van dat plan een positief besluit is genomen door het college, zal een aparte planologisch juridische procedure doorlopen worden, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft om zienswijzen in te dienen.

Haagweg ongenummerd, locatie Hessels

Ter plaatse van de voormalige bedrijfslocatie Hessels aan de Haagweg is aan Ballast Nedam/Singelveste een bouwvergunning verleend voor 78 woningen/appartementen. Echter, het beroep tegen de bouwvergunning ingediend door het naastgelegen bedrijf Biermans, is door de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State gegrond verklaard. De bouwvergunning is dus nog niet onherroepelijk. In het kader van deze beroepsprocedure is Ballast (in het kader van mediation) in gesprek met Biermans. Naar alle waarschijnlijkheid zal Biermans haar bezwaar/beroep intrekken, zodat de bouwvergunning (en art. 19 WRO besluit) onherroepelijk wordt. Het bouwplan (met name de appartementen) voldoet echter niet meer aan de wensen van de huidige woningmarkt. Vanuit het realisatieteam zijn gesprekken gevoerd met Ballast om te komen tot een bouwplan met woningtypen/woonvorm waar ook vraag naar is. Het voorstel is Ballast meer flexibiliteit te geven bij het realiseren van een woningbouwplan door de locatie te bestemmen als 'Woongebied'. Alleen de maximale goot- en bouwhoogte en het aantal woningen staat vast. Op grond van de bijbehorende planregels mogen ze nog steeds maximaal 78 zelfstandige wooneenheden realiseren, waarvan 54 appartementen.

Veoliaterrein, Mastbosstraat 12-14

Een ontwikkelaar heeft het voornemen maximaal 60 woningen te realiseren. Het college heeft in principe haar medewerking toegezegd om onder bepaalde voorwaarden de nieuwbouw te realiseren. Er is echter nog geen overeenstemming over de exploitatieovereenkomst. Zodra deze overeenkomst is getekend, wordt een aparte planologische procedure opgestart, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft om zienswijzen in te dienen. In het voorliggende bestemmingsplan is de vigerende bedrijfsbestemming overgenomen.

### **VRAAG AAN RAADSCOMMISSIE**

Kunt u instemmen met de beoordeling van de vooroverleg- en inspraakreacties en de bijbehorende aanpassingen van het bestemmingsplan, zodat het ontwerpbestemmingsplan Princenhage-Haagpoort terinzage kan worden gelegd?

### **TOELICHTING**

nvt

### **VERVOLG BESTUURLIJKE ROUTE**

Indien uw commissie instemt, wordt het ontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor terinzagelegging. Na de afloop van deze periode van 6 weken worden eventuele zienswijzen beoordeeld en zonodig het bestemmingsplan aangepast. Vervolgens zal het vast te stellen bestemmingsplan ter advisering aan u worden voorgelegd.

### **BIJLAGEN**

- ontwerpbestemmingsplan Princenhage-Haagpoort
- kopie vooroverleg- en inspraakreacties
- 

### **ANTWOORD COMMISSIE OP VRAAG** (in te vullen door de (fgd.) griffier)

--

