



Onderwerp

Het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan "Nieuw Wolfslaar, Klein Wolfslaar 20".

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan "Nieuw Wolfslaar, Klein Wolfslaar 20" (gewijzigd) vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen.

Inleiding

De heer H. Luijterink heeft een verzoek ingediend voor de bouw van een woning op het perceel Klein Wolfslaar 20 in Bavel. Het verzoek betreft de bouw van één extra vrijstaande woning op een afgesplitst deel van het perceel Klein Wolfslaar 20.

De nieuw te bouwen woning bestaat uit één bouwlaag met een kap. Op de woning komen twee dakkapellen om meer ruimte op de tweede verdieping te realiseren. Daarnaast wordt aan de achterzijde van de woning een veranda gerealiseerd.

Medewerking kan verleend worden middels de procedure van een (postzegel)bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de nieuwe wet- en regelgeving en de daarbij behorende standaardregels.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 september tot en met 3 november 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ingediend.

Beoogd effect van het besluit

Het onderhavige besluit biedt een juridische kader om binnen het plangebied de bouw van een vrijstaande woning mogelijk te maken middels een af te geven omgevingsvergunning.

Uitvoering van het besluit

Nadat het bestemmingsplan "Nieuw Wolfslaar, Klein Wolfslaar 20" is vastgesteld, verloopt het proces verder zoals aangegeven onder de kop "juridisch".

Argumenten

1. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 20 september tot en met 3 november 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn vier zienswijzen ingekomen. Aangezien de zienswijzen binnen de ter inzage termijn zijn ingekomen zijn deze ontvankelijk en kunnen bij de vaststelling van het plan in de beoordeling worden meegenomen.

2. **Zienswijzen.**

Tegen het plan zijn zienswijzen ingediend door:

1. Dhr. N. Luijterink, Klein Wolfslaar 18 C;
2. Mevr. Jansen, Klein wolfslaar 20 A;
3. Dhr. J.C.J. Jansen, Klein Wolfslaar 20 B, vertegenwoordigd door ARAG Rechtsbijstand;
4. Dhr. en mevr. Bode, Klein Wolfslaar 20 C, vertegenwoordigd door Das Rechtsbijstand.

Beoordeling zienswijzen

De zienswijzen zijn kort samengevat en van een beoordeling voorzien. Daarna is een conclusie getrokken. Indien Niet alle onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegewogen.



Algemeen

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen heeft de aanvrager besloten de woning op een andere wijze op het perceel te situeren.

De perceelsgrens wordt direct lang de huidige garage van nummer 20 naar achteren getrokken, waardoor er een (nieuw) perceel ontstaat van circa 800 m².

Daarnaast wordt voorgesteld als rooilijn dezelfde lijn aan te houden als van de bestaande woning nummer 20. De perceelsbreedte is dan 15 meter, zodat een woning met een breedte van maximaal 9 meter mogelijk is.

Gevolg van de nieuwe situering is dat privacy in de achtertuinen van direct omwonenden, één van de belangrijkste onderdelen van ingekomen zienswijzen, gewaarborgd blijft, het landelijk karakter van de straat overeind blijft en de bestaande lintbebouwing doorgetrokken wordt.

Wij hebben dit voorstel bestudeerd en komen tot de conclusie dat dit planologisch-ruimtelijk aanvaardbaar is en zelfs veel meer onze voorkeur geniet. Wij vinden zelfs dat de woning nog meer naar voren toe gesitueerd kan worden, zodat de nieuwe rooilijn op een afstand van maximaal 10 meter uit de perceelsgrens gelegd wordt. Aanvrager heeft hiermee ingestemd.

Gevolg is voorts dat de ingang van de bestaande garage van nummer 20 verlegd wordt van de zijkant naar de voorkant en dat daardoor een nieuwe inrit/uitrit gerealiseerd moet worden naar de weg Klein Wolfslaar toe.

Wij zullen deze voorgestelde wijziging dan ook doorvoeren. Op de plankaart zal een bouwvlak worden aangegeven waarbinnen de nieuwe woning gerealiseerd kan worden. De regels zullen aan deze nieuwe situering aangepast worden evenals de toelichting. Voor de exacte omschrijving wordt verwezen naar het bijbehorende raadsbesluit.

1. Zienswijzen N. Luijterink

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat het perceel waarop de nieuw te bouwen woning gerealiseerd moet worden, nog geen 500 m² is (exclusief oprit), terwijl het bestemmingsplan Nieuw Wolfslaar uitgaat van percelen van 1000 m² of groter.

Daarnaast wordt de woning terugliggend gebouwd, hetgeen afwijkt van de eis dat de woningen (en zeker alle woningen van de afgelopen 5 jaar) moesten passen in het bebouwingslint, dus aan de straatkant.

Daarnaast is de schuur inmiddels gesloopt, zijn diverse bomen gekapt en is de heg ingekort tot 1 meter hoogte. Dit betekent dat het "vele groen", zoals het bestemmingsplan dit omschrijft, niet meer aanwezig is en daarmee ook de privacy van de omwonenden. Het vele aanwezige groen zou namelijk een bescherming van de privacy betekenen.

Ook ligt het peil, zoals aangegeven op het schetsplan van de nieuwbouwwoning, 1,5 meter hoger dan het huidige nul-peil van de naastgelegen woning. Dit heeft als gevolg dat de dakgoot van de nieuw te bouwen woning ook hoger ligt dan de aangegeven 3.4 meter boven 0-peil.

De nieuw te bouwen woning kan ook niet voldoen aan de eis van het bestemmingsplan dat een afstand van 7 meter tot de perceelsgrenzen aangehouden moet worden.

Aan de achterzijde van het genoemde perceel wordt de zogenaamde "buitenplaats" gerealiseerd en een deel van de appartementen zullen straks op de achterzijde van de nieuwe woning kijken.

Daarnaast vreest reclamant dat de nu nog resterende 3 bomen ongetwijfeld ook gekapt moeten worden omdat de woning tegen de achtergrens van het perceel wordt gebouwd.

Gezien de genoemde afwijking van het bestemmingsplan vindt reclamant dat geen medewerking verleend kan worden aan het bouwen van de woning en het bestemmingsplan dus niet vastgesteld moet worden.

Bovendien wordt de weg Klein Wolfslaar momenteel aangepast zonder aanpassingen voor fietsers en voetgangers, waardoor aangetoond wordt dat Klein Wolfslaar nog steeds een overgangsgebied is van de bebouwde kom naar het buitengebied.



Beoordeling

De ingediende zienswijze is vooral gebaseerd op de oorspronkelijke situering van de woning op de achterzijde van het perceel. Gezien de voorgestelde nieuwe situatie is ons inziens aan het merendeel van deze bezwaren tegemoet gekomen. De extra toevoeging van een woning, gesitueerd in het bestaande lint is ons inziens stedenbouwkundig verantwoord en geeft geen onaanvaardbare verstoring van de lintbebouwing in dit deel van de weg Klein Wolfslaar.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en het plan zal aangepast worden.

2. Mevr. Jansen

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat in het verleden alle kavels werden uitgegeven conform de regels van het plan Nieuw Wolfslaar, keurig gebouwd voor aan de straat, op grote kavels etc. Het onderhavige verzoek betreft een woning in een achtertuin, met een hoogte van wel van 12 meter. Deze nieuwe woning komt op minder dan 10 meter van reclamants terras en vlak achter de achtergevel. De nieuwe woning geeft een enorme privacyaantasting, men kan direct in de woning inkijken en nog veel directer op het terras. Ook zal een nieuwe woning in de achtertuin geluidsoverlast met zich meebrengen.

Daarnaast zullen er prachtige, zeer oude bomen moeten verdwijnen, waarbij reclamant zich afvraagt of er wel een kapvergunning voor verleend kan worden.

De meeste kavels zijn meer dan 1000 m2 en zo is het ook opgenomen in het bestemmingsplan. Een afwijking van deze eis is niet terecht. Nu meewerken levert precedentwerking op en binnen de kortste keren worden meerdere woningen in achtertuinen gebouwd!

Een nieuwe woning zou nog acceptabel zijn als deze, net als alle andere woningen, aan de straatkant wordt gebouwd, in dezelfde lijn als de overige huizen. Reclamant geeft als mogelijke oplossing dat de garage/praktijkruimte verbouwd kan worden tot woning of deze ruimte enigszins inkort, zodat een nieuwe woning aan de straatkant gerealiseerd kan worden.

Als aan het verzoek tot medewerking wordt verleend, vreest reclamante voor waardedaling van haar woning. Haar erfenamen hebben om deze redenen ook bezwaar tegen de bouw van de nieuwe woning.

De gemeente had destijds bij de bouwaanvraag die al is ingediend in 2007 gelijk moeten aangeven dat medewerking niet mogelijk was. Daarnaast zijn er nog steeds kavels te koop waarop het bouwen van een woning mogelijk is die wel past in de uitgangspunten van het bestemmingsplan.

Beoordeling

Voor ons oordeel verwijzen wij naar het gestelde onder het kopje "algemeen" en het gestelde onder "beoordeling zienswijze 1".

Conclusie

De zienswijze is gegrond en het plan zal worden aangepast.

3. J.C.J. Jansen

Samenvatting

De vertegenwoordiger van de heer Jansen geeft aan het vreemd te vinden dat zo spoedig na het inwerkingtreden van het bestemmingsplan Nieuw-Wolfslaar, dat na een zeer zorgvuldige procedure tot stand is gekomen, al afgeweken wordt van de uitgangspunten.

Alle woningen in Klein Wolfslaar zijn gelegen op een zelfde afstand van de straat, terwijl de nieuw gevraagde woning gesitueerd zal worden op het achterterrein van het perceel. Het bebouwingslint zal op deze wijze doorbroken worden en dat doet afbreuk aan het straatbeeld.

Reclamant heeft vanuit de achtertuin zicht op de nieuwe woning en dat leidt tot aantasting van de privacy en tot uitzichtschade.



Bovendien zal de bouw van de woning leiden tot waardevermindering van reclamants woning en bij afweging van de belangen om over te gaan tot medewerking aan dit bestemmingsplan is hiermee geen of onvoldoende rekening gehouden.

Reclamant is tevens een van de erfgenamen van de woning op nummer 20A en ook voor die woning gelden de bovenstaande bezwaren.

Beoordeling

Voor ons oordeel verwijzen wij naar het gestelde onder kopje "algemeen" en naar de beoordeling "zienswijze 1".

Conclusie

De zienswijze is gegrond en het plan zal aangepast worden.

4. Dhr. en mevr. Bode

Samenvatting

Reclamanten, vertegenwoordigd door DAS rechtsbijstand, maken mede namens de heer Luijck van nummer 18c, bezwaar tegen de voorgestelde bouw van de woning. De woning is in strijd met de uitgangspunten van het bestemmingsplan Nieuw Wolfslaar, in strijd met het gelijkheidsbeginsel, het verbod van willekeur en met het gemeentelijk beleid.

Door de bouw van een woning op een achterterrein worden de belangen van derden, in casu reclamanten, onevenredig geschaad en het schept een precedent voor toekomstige verzoeken tot bebouwing in achtertuinen en niet aan de straatkant.

Aan Klein Wolfslaar is enige woningbouw op grond van het bestemmingsplan toegestaan als lintbebouwing en als overgangsgebied van de bebouwde kom naar het buitengebied; gekozen is voor bebouwing op ruimte percelen met een open, vrij gelegen bebouwing en een lage bebouwingsdichtheid. Achter deze percelen, met een kavelgrootte van minimaal 1000 m² is een brede groenstrook gelegen, daarachter water en vervolgens begint dan pas daadwerkelijk het bebouwde stedelijke gebied.

In de Structuurvisie Groen en Rood wordt voor de aangewezen deelgebieden, waartoe ook het deelgebied Klein Wolfslaar behoort, expliciet aangegeven waar beperkte uitbreiding met woonbebouwing is toegestaan en onder welke concrete randvoorwaarden in en bij bebouwingslinten. Voor het deelgebied Klein Wolfslaar mag nog een uitbreiding plaatsvinden met maximaal 5 woningen, waarbij uitgangspunt is behoud dan wel vorming van de evidente laanstructuur. Deze voorwaarde geldt voor nieuwbouwwoningen maar overigens ook voor uitbreiding van reeds bestaande woningen.

Als randvoorwaarden gelden dat het bestaande lint behouden moet blijven, vrije doorzichtlocaties mogen niet dichtgezet worden, de vrije kavel achterin dient een frontbreedte te hebben van 70 meter, de kavel aan de weg moet een kaveldiepte hebben van minimaal 70 meter. Ook wordt aangegeven dat het vereist is dat de rooilijn aan de voorzijde dient te worden afgestemd op de rooilijn van het bestaande bebouwingslint.

Samenvattend stelt reclamant dat de nieuwbouwwoning geheel in strijd is met de Structuurvisie Groen en Rood.

Bouwen van woningen is toegestaan op inbreidingsgebieden, echter de locatie Klein Wolfslaar is geen inbreidingsgebied maar een buitenlint als overgang tussen het stedelijk gebied en het buitengebied. Stedelijke inbreiding geldt niet voor buitenlinten waar het buitengebied direct aan de overkant van de straat begint

Het voorstel is ook in strijd met de Structuurvisie Breda 2020. Aangegeven wordt dat de locatie is gelegen in een consolidatiegebied, hetgeen een onjuiste motivering is. In de structuurvisie staat geen concreet beleid voor toewijzing van individuele nieuwbouwlocaties in consolidatiegebieden en al helemaal niet voor de buitenlinten bij/aan het buitengebied.

Samenvattend concludeert reclamant dat de nieuwbouwwoning geheel in strijd is met het eigen gemeentelijke beleid.



Het ontwerpbestemmingsplan geeft voorts niet duidelijk aan waar de nieuwbouwwoning gesitueerd kan worden, slechts in de voorschriften wordt aangegeven dat de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrens 9 meter moet bedragen. De woning kan (en wordt) dus gesitueerd in de achtertuin. Hierdoor worden belangen van derden onevenredig geschaad: er komt aantasting van de privacy van de directe burens, strijd met het gelijkheidsbeginsel, er komt ongewenste verdichting van de bebouwing, een en ander gaat ten koste van het aanwezige groen en de natuur en de lintbebouwing wordt doorbroken.

Het bestemmingsplan is op al deze onderdelen zeer onzorgvuldig gemotiveerd en onzorgvuldig tot stand gekomen in strijd met al het eigen beleid en het bestemmingsplan Nieuw Wolfslaar.

Reclamant geeft overigens aan dat een alternatief bouwplan mogelijk is dat meer in overeenstemming is met het vigerende beleid, met minder geschade belangen en waarbij gebouwd wordt in de voorgevelrooilijn zodat het lint overeind blijft.

Tenslotte geeft reclamant aan dat de aanvrager niet kapitaalkrchtig genoeg is om alle eventuele verzoeken om planschade te kunnen betalen.

Beoordeling

Voor ons oordeel verwijzen wij naar het gestelde onder het kopje "algemeen" en naar de beoordeling 'zienswijze 1'.

Wij geven voorts aan dat de motivering van reclamant voor wat betreft het onderdeel Structuurvisie Groen en Rood in onze ogen onjuist is. De Structuurvisie Groen en Rood heeft namelijk uitsluitend betrekking op het buitengebied. De locatie Klein Wolfslaar 20 is opgenomen in het bestemmingsplan Nieuw Wolfslaar, maakt onderdeel uit van het stedelijk gebied en is derhalve een inbreidingslocatie.

De gehele wijk Nieuw Wolfslaar, inclusief de noordzijde van Klein Wolfslaar, is in de Structuurvisie Breda 2020 opgenomen als consolidatiegebied. Ontwikkelingen zijn binnen de Structuurvisie uitsluitend mogelijk als de ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit inhoudt.

Wij zijn van mening dat, nu de situering van de nieuwe woning gewijzigd is en ruimtelijk en stedenbouwkundig goed inpasbaar is in het bestaande lint, gesproken kan worden van een goede ruimtelijke kwaliteit en voldoet aan de uitgangspunten van de genoemde Structuurvisie.

Conclusie

De zienswijze is gegrond voor zover de bezwaren zijn gericht op de ligging van de woning aan de achterzijde. Het plan zal aangepast worden.

Voor zover de zienswijzen zijn gericht op de structuurvisie Groen en Rood is deze ongegrond.

3. Ambthelve aanpassingen

In het bestemmingsplan zijn ook enkele wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpplan. Deze wijzigingen hebben tot doel het bestemmingsplan goed te laten aansluiten op de praktijk van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke Ordening (Bro). Hiernaast zijn enkele aanpassingen tekstueel van aard en zijn er aanvullingen gemaakt betreffende het (laatste) Provinciale beleid.

4. Gemeenteraad is bevoegd om te besluiten

Volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd om het nieuwe bestemmingsplan "Nieuw-Wolfslaar, Klein Wolfslaar 20" (gewijzigd) vast te stellen.

Afwegingen

De ingediende zienswijzen geven aanleiding om het plan aan te passen en het plan in aangepaste vorm vast te stellen.



Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wet ruimtelijke ordening opnieuw aan de provincie en de VROM-Inspectie voorgelegd, omdat er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Zij kunnen binnen een termijn van 6 weken nog een reactieve aanwijzing geven, indien zij het niet eens zijn met de wijzigingen. Na deze termijn van 6 weken wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Financieel

Voor dit bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd en daarom is het plan economisch uitvoerbaar. Het is derhalve niet noodzakelijk om ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling een exploitatieplan op te stellen.

Communicatie

Communicatie tot nu toe

Een Bredabericht is bij omwonenden verspreid.

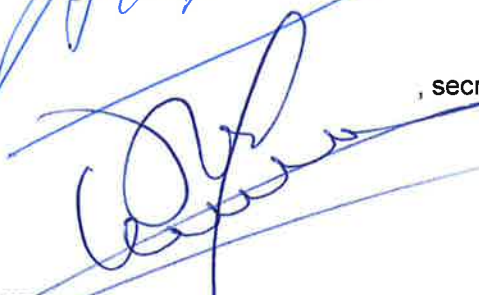
Het ontwerpplan heeft gedurende zes weken van 20 september tot en met 3 november 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd op de website van de gemeente Breda, in het Stadsblad en de Staatscourant.

Communicatie vanaf nu

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan na 6 weken worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, in het Stadsblad en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Breda ,

 , burgemeester.

 , secretaris.

Bijlagen

Ligt ter inzage:

- Bestemmingsplan



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. De zienswijzen van N. Luijterink, Mevr. Jansen en J.C.J. Jansen gegrond te verklaren en de zienswijze van Dhr. en mevrouw Bode gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
2. Tot de volgende wijzigingen op de verbeelding:
Op de verbeelding zullen binnen het gehele perceel 2 bouwvlakken aangegeven worden; per bouwvlak mag 1 vrijstaande woning gebouwd danwel in standgehouden worden, een en ander conform plantekening nummer 258240 d.d. 14 januari 2011;
3. Tot de volgende wijzigingen in de regels;
Artikel 3 Wonen, onder 3.2.1. bouwregels:
Lid b is vervallen en wordt vervangen door:
b. per bouwvlak is 1 vrijstaande woning toegestaan;

Artikel 3 Wonen, onder 3.2.2. Hoofdgebouwen:
Lid c en d vervallen.

Artikel 3.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen
Deze wordt in overeenstemming gebracht met de mogelijkheden van het bouwplan.

4. Tot de volgende wijzigingen in de toelichting:
In de toelichting is de planbeschrijving aangepast aan de nieuwe situering.
Tevens zijn de wijzigingen doorgevoerd om het plan te laten aansluiten op de Wabo en het Bro alsmede op het laatste provinciale beleid.
5. Het bestemmingsplan Nieuw Wolfslaar, Klein Wolfslaar 20 vast te stellen zoals dat van 20 september tot en met 3 november 2010 ter inzage heeft gelegen, met inachtneming van het gestelde onder 2 t/m 4.
6. Geen exploitatieplan voor het onder 5 genoemde plan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 21 april 2011

, voorzitter.

, griffier.