

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De familie Bastiaansen is eigenaar van een vrijstaande woning aan de Gilzeweg 14 in Bavel. Achter de woning ligt een grote tuin van 3.200 m². Voorheen werd het perceel gebruikt voor het houden van allerlei hobbydieren. Aangezien het perceel aan alle zijden door woningen wordt omgeven heeft de familie Bastiaansen in 2008 het verzoek ingediend om twee patiowoningen op het achterterrein te mogen bouwen. Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming, maar de bouw van twee nieuwe woningen past niet binnen de bebouwingsregeling omdat woningvermeerdering niet is toegestaan. De afwijking is zodanig dat destijds door de gemeente Breda besloten is vrijstelling van het bestemmingsplan te verlenen met een artikel 19, lid 2 WRO procedure. Deze procedure is niet afgerond.

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden en op 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Door deze nieuwe regelgeving en door ontwikkelingen in de jurisprudentie is het niet meer mogelijk om gebruik te maken van de gestarte artikel 19, lid 2 WRO-procedure. Deze procedure zal dan ook niet worden afgerond. Teneinde medewerking te kunnen verlenen zal hiervoor een andere juridische procedure gevolgd moeten worden, namelijk de procedure van een bestemmingsplan. Om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en plangrenzen

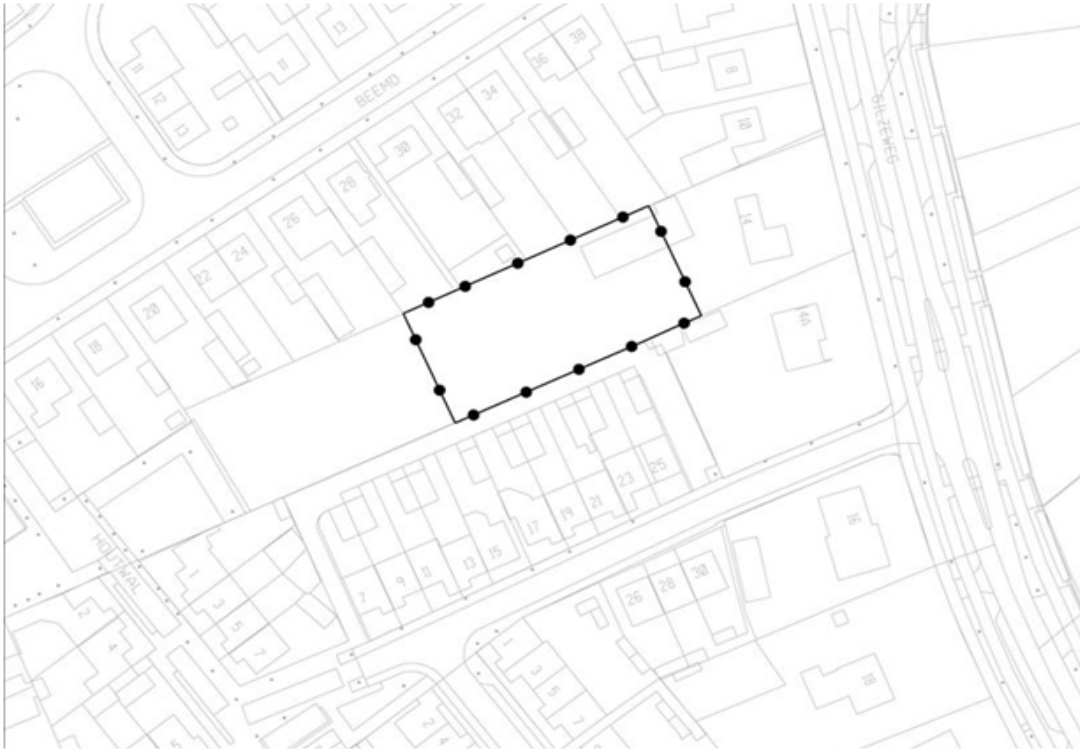
Het plangebied is gelegen aan de zuidoostzijde van de bebouwde kom van Bavel in het bestaande stedelijke gebied. Het projectgebied is gelegen aan de Gilzeweg 14 te Bavel, in de gemeente Breda. Het perceel staat bekend als gemeente Nieuw-Ginneken, sectie K met perceelsnummer 4800. Het perceel wordt omringd door woonpercelen. De oostzijde van het perceel wordt begrensd door de Gilzeweg. De overige zijden worden begrensd door de achterzijden van de woonpercelen aan de Beemd, de Houtwal en de Witpoel. Het plangebied betreft het gedeelte van het achterterrein van het perceel waar de twee woningen gerealiseerd zullen worden. De ligging en begrenzing van het plangebied is bijgevoegd.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment vigeert voor het plangebied het bestemmingsplan “Woongebied Bavel”, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 maart 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 3 november 1998. Het perceel heeft de bestemming “Woondoeleinden”. Op basis van de bestemmingsregeling zijn de bestaande woning en de bestaande schuur positief bestemd. Het toevoegen van nieuwe woningen is niet mogelijk binnen het bestemmingsplan.

1.4 Planvorm

Voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de ontwikkeling en het beheer van een deel van het achterterrein van het perceel Gilzeweg 14 in Bavel. Daar dit bestemmingsplan de bouw van twee patiowoningen op het achterterrein regelt, is er sprake van een zogenoemd ontwikkelingsplan.



Ligging en begrenzing plangebied

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is onderdeel van het bestemmingsplan “Woongebied Bavel, Gilzeweg 14”. Andere onderdelen van dit bestemmingsplan zijn de bestemmingsplanregels en de verbeelding. De toelichting is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 zijn de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen;
- In hoofdstuk 3 is het relevante ruimtelijke beleid beschreven;
- In hoofdstuk 4 zijn de doelstellingen van het bestemmingsplan opgenomen;
- In hoofdstuk 5 komen de planologisch relevante milieuaspecten aan bod;
- In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving opgenomen. In dit hoofdstuk wordt de wijze van bestemmen uiteengezet en is een toelichting gegeven op de regels van het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 7 is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven;
- In hoofdstuk 8 is tot slot het communicatieproces opgenomen.

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn achtereenvolgens de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van archeologie en cultuurhistorie, groen, verkeer en de bebouwingstructuur. In de beschrijving van de functionele structuur wordt ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies.

2.2 Positionering plangebied

Op het perceel Gilzeweg 14 staat momenteel een vrijstaande woning welke zich voegt in de lintbebouwing langs deze historische route. Terwijl de achterzijden van dit lint reeds lang door woningbouw zijn ingevuld, is het perceel nog steeds een erg diep en grotendeels onbebouwd. De kavel is meer dan 130 meter diep en heeft een oppervlakte van ruim 3.300 m². Het plangebied beslaat een deel van het onbebouwde deel van het perceel.

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Cultureel Erfgoed

In de nota 'Erfgoed in context Erfgoed Visie Breda 2008-2015 is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens de basis vormt van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda. Om het erfgoed in brede zin op herkenbare wijze te kunnen inpassen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprocessen is een goede inventarisatie noodzakelijk. In deze toelichting op het bestemmingsplan worden de aanwezige cultuurhistorische waarden (archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed) in beeld gebracht.

Archeologie

Het plangebied en de omgeving van het plangebied zijn op de beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie, aangewezen als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het plangebied vormt geen onderdeel van de gebieden aangeduid als 'historische kern'. Onder 'archeologisch waardevolle gebieden' worden gebieden met behoudenswaardige archeologische waarden verstaan. Deze waarden zijn vastgesteld middels een daartoe door gecertificeerde bedrijven vervaardigd rapport dat door het bevoegd gezag is goedgekeurd. Of het betreft locaties waarvan op grond van historische gegevens bekend is dat er zich sporen in de bodem bevinden. De grondwerkzaamheden die worden uitgevoerd kunnen mogelijk schade aanrichten aan het archeologisch bodemarchief ter plaatse. Zowel vanuit het rijk als vanuit provinciale regelgeving wordt gesteld dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond geconserveerd dienen te worden. Vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarde heeft er een archeologisch veldonderzoek plaatsgevonden d.m.v. proefsleuven (*Breda (NB) – Bavel, Gilzeweg 14, proefsleuvenonderzoek, rapport 2009, Bilan, 15-07-2009*). Tijdens het proefsleuvenonderzoek werden sporen aangetroffen die in relatie staan tot het landgebruik van het plangebied. Ze zijn ontstaan bij de ontginning van het gebied en de daaropvolgende agrarische activiteiten. Ze vormen een archeologische vindplaats uit de periode late Middeleeuwen/Nieuwe Tijd. De greppels die in het noordoostelijke deel van het plangebied werden aangetroffen komen voor een deel overeen of lopen parallel aan de perceelsgrenzen op het minuutplan uit het begin van de negentiende eeuw. Ze zijn waarschijnlijk ontstaan in de late Middeleeuwen B, waarna het plangebied lange tijd in gebruik is geweest als akkergebied en door bemesting een dik pakket humeuze bovengrond heeft gekregen. Het vondstmateriaal is gedateerd in de late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.

Op basis van het proefsleuvenonderzoek wordt de vindplaats, gezien de lage inhoudelijke kwaliteit, als niet behoudenswaardig gewaardeerd en wordt geen behoud in of ex situ geadviseerd. De afdeling Cultureel Erfgoed heeft het plangebied middels een selectiebesluit vrijgegeven.

Historische geografie

In het plangebied bevinden zich geen waardevolle historisch geografische elementen.

Gebouwd erfgoed

In het plangebied bevindt zich geen gebouwd erfgoed.



Beleidsadvieskaart Breda's erfgoed, deel1 Archeologie

2.3.2 Bebouwingsstructuur

Georiënteerd op de Gilzeweg staat de vrijstaande woning met daarachter een schuur. De schuur heeft een oppervlakte van ca. 220 m². De woning vormt onderdeel van de historische lintbebouwing aan de Gilzeweg. De woning blijft behouden, de schuur zal worden gesloopt.

Het perceel wordt omringd door achtertuinen van woningen aan de Beemd, de Houtwal en de Witpoel. De woningen aan de Witpoel hebben een achterstraat, van waar de garages in de achtertuinen bereikbaar zijn.

2.3.3 Groen

Naast de bebouwing kent het perceel een groene inrichting met gras, struikgewas en bomen. Aan de zuidzijde, bij de achterstraat van de Witpoel, is een dichte groenzone met bomen, struiken en een

haag aanwezig. Aan de Houtwal grenst een gemeentelijk groenperceel aan het plangebied. Door de dichte beplanting is er echter geen visuele relatie tussen beide gebieden.

Het perceel werd voorheen gebruikt voor het houden van allerlei hobbydieren. Door de hoge leeftijd van de bewoners worden er geen dieren meer gehouden en is het moeilijk het grote perceel goed te onderhouden. Op het perceel zelf staat een grote notenboom.

Hoewel het perceel een zeer groene inrichting heeft, is dat door de besloten ligging niet beleefbaar voor buitenstaanders. Alleen vanaf de achterstraat van de Witpoel is het groen zichtbaar, maar dan slechts in de vorm van een haag. Doordat er sprake is van een achterstraat en de tuinen door de garages van de straat worden gescheiden, heeft het aanwezige groen weinig invloed op de woonkwaliteit van de bewoners aan de Witpoel.

2.3.4 Verkeer

Het perceel Gilzeweg 14 is direct gelegen aan en wordt ontsloten vanaf de Gilzeweg. Het plangebied wordt gevormd door een deel van het onbebouwde achterterrein en is bereikbaar vanaf de achterstraat van de Witpoel. Aan de oostzijde grenst het perceel aan een gemeentelijk groenperceel aan de Houtwal, maar hier is geen ontsluiting van het perceel aanwezig.

2.3.5 Kabels en leidingen

Met behulp van de vigerende bestemmingsplankaart is bepaald dat in het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig zijn, die een belemmering zouden kunnen vormen voor de ontwikkeling.

2.4 Functionele structuur

Het plangebied kent een woonbestemming. De directe omgeving betreft een woonomgeving van zowel historische lintbebouwing aan de Gilzeweg als een woonwijk met gemengde woningtypes.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Zo beschrijft het kabinet in de SVIR in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Het Rijk geeft daarbij meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geeft ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende nota's zoals:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de Mobiliteitsaanpak;
- de structuurvisie voor de Snelwegomgeving;
- de agenda Landschap;
- de agenda Vitaal Platteland;
- Pieken in de Delta.

Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te keren, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. Het aantal nationale belangen waarvoor ruimte nodig is, is teruggebracht van 39 naar 13. Voor deze 13 belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Een aantal van deze belangen is juridisch geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening.

Het kabinet formuleert in de SVIR "ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid". Door het Rijk wordt met de SVIR vooral nadruk gelegd op infrastructuur (bereikbaarheid en mobiliteit) en op de economische kracht (concurrentie en topsegmenten) van Nederland.

Hoewel hiermee de indruk lijkt te ontstaan dat, in vergelijking met het voorgaande Rijksbeleid, het belang van vitale en leefbare steden wordt ontkent, is niets minder waar. In de door het Rijk geformuleerde ambities komt de kwaliteit van de stad als woon- en leefmilieu helder naar voren. De kracht van de steden vormt een basisvereiste voor het beleid; de inzet op de economische aspecten en infrastructurele werken heeft immers geen enkele zin als niemand meer in de steden wil leven. Het Rijk zet in op een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit.

Voor Brabant en Limburg is een aantal opgaven van nationaal belang genoemd. Prioriteit krijgen de in het gebied gelegen brainport Eindhoven en greenport Venlo. Specifiek voor Breda kan het volgende worden opgemerkt. Breda hoort samen met Tilburg, Etten-Leur, Roosendaal en Bergen op Zoom tot een samenhangende "stedelijke regio met een concentratie van topsectoren". Hierbij worden met name de sectoren 'Chemie' en 'High Tech Systemen en Materialen' genoemd. Ook het Nieuw Sleutelproject Breda (nieuwe stationsomgeving) wordt expliciet vermeld. Verder geldt, ook voor Breda, dat de ecologische hoofdstructuur beschermd moet worden. Echter, onderhavig plangebied is buiten

de ecologische hoofdstructuur gelegen. Daarnaast geldt dat in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt die in strijd zijn met een van de nationale belangen.

Het voorgenomen bestemmingsplan is in lijn met de structuurvisie, aangezien er geen strijd is met de nationale belangen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) geborgd, dat op 30 december 2011 in werking is getreden.

In het Barro is een aantal projecten die van rijksbelang zijn, genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn:

1. de mainportontwikkeling van Rotterdam;
2. de bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren;
3. de bescherming en behoud van de Waddenzee;
4. de bescherming en behoud van enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam;
5. de uitoefening van defensietaken.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en vermindering van de bestuurlijke drukte. De bedoeling is duidelijk: belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal inderdaad kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten.

Daar staat tegenover dat gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van één van de projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken. Gebeurt dat niet, dan bestaat het risico op een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten of van de Minister. Het effect daarvan is dat bepaalde onderdelen van het bestemmingsplan niet in werking treden.

In het Barro zijn geen regels en onderwerpen van toepassing die betrekking hebben op het plangebied. Er hoeven dus geen regels juridisch verankerd te worden in onderhavig bestemmingsplan. Bovendien zijn in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met een van de nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is dus niet in strijd met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. Per 1 januari 2011 is deze in werking getreden. In deze structuurvisie is het beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant op hoofdlijnen uiteengezet.

Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Belangrijk is dat Brabant zich verder ontwikkelt tot een aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied. Dit alles met respect voor de natuurlijke leefomgeving en de landschappelijke en cultuurhistorische rijkdom. Een contrastrijk Brabant wordt daarbij nagestreefd. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn twee belangrijkste beleidslijnen.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied. In dergelijke gebieden wordt voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De voorgenomen stedelijke ontwikkeling past qua aard, maat en schaal bij de omgeving.

Verordening ruimte

De Verordening ruimte 2012, vastgesteld door Provinciale Staten op 31 mei 2012, geldt voor de Brabantse gemeenten als kader voor het opstellen van ruimtelijke plannen en bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- Groene hoofdstructuur-natuur en Ecologische hoofdstructuur;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw.

Het plangebied aan de Gilzeweg 14 ligt in het bestaand stedelijk gebied. Stedelijke ontwikkelingen, intensivering en herstructurering moeten in principe in het stedelijke gebied plaatsvinden. Om deze reden past de voorgenomen ontwikkeling binnen de Verordening ruimte.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Breda 2020

Eind 2007 heeft het college van burgemeester en wethouders de Structuurvisie Breda 2020 vastgesteld. In deze visie is onder andere het beleid zoals neergelegd in het uitwerkingsplan Breda/Tilburg nader uitgewerkt. Het Streekplan 2002 en de Vijfde Nota vroegen om een ruimtelijke visie met doorkijk tot 2020.

Voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Breda wordt continu gewerkt aan het versterken en uitbouwen van het raamwerk van de stad; de stedelijke hoofdstructuur. Deze structuur wordt gevormd door het stadslandschap (groen- en waterstructuur), de hoofdinfrastructuur (verkeer- en vervoerssysteem) en de stedelijke zones. Om de functionele programma's een plek in de stad te geven wordt gewerkt met een drietal ruimtelijke strategieën: consolidatie, herstructurering en transformatie.

Het plangebied is aangewezen als consolidatiegebied. Bij consolidatie staat de instandhouding en het beheren van de grote ruimtelijke en functionele diversiteit en de huidige kwaliteit van woonmilieus voorop. Dit betekent dat er kritisch wordt gekeken naar ontwikkelingen die een inbreuk plegen op deze kwaliteit, zoals ruimtelijke verdichting en hogere parkeerdruk.

In consolidatiegebieden zijn ontwikkelingslocaties niet uitgesloten, maar worden zeer bewust gekozen, bijvoorbeeld intensivering van ruimtegebruik rond (winkel)voorzieningen en bij gewenste functieveranderingen. Inrichting en beheer van openbare ruimte op intensiveringsplekken verdienen extra aandacht. Verder wordt de ruimtelijke kwaliteit bepaald door diverse onbebouwde (groene) ruimtes, zowel openbaar als privaat. Ook deze kwaliteit wordt gekoesterd en afgewogen bij voorstellen die tot ruimtelijke verdichting leiden. Kortom, een ontwikkeling moet altijd tot een functionele en/of ruimtelijke verbetering van een plek en haar omgeving leiden.

De realisatie van twee woningen leidt tot een ruimtelijke verdichting. Er is dan ook zorgvuldig omgegaan met de situering van de woningen. Hierbij is aandacht geweest voor het bestaande aanwezige groen dat zoveel mogelijk behouden blijft. De nieuwe woningen en de bestaande woning hebben in de nieuwe situatie voldoende ruimte waarmee de woonkwaliteit gewaarborgd blijft.

Woonvisie Breda 2007 – 2010

In de Woonvisie Breda 2007 – 2010 geeft de gemeente de volgende visie op wonen in Breda:

“Breda wil in 2020 een vitale stad zijn en groeit naar 185.000 inwoners. Huishoudens uit Breda, maar ook van buiten Breda, met bijzondere aandacht voor jonge huishoudens, vestigen zich bewust in Breda, omdat ze daar kunnen kiezen uit een variëteit aan woonmilieus en woonsferen en daarbinnen uit bouw- en woontechnisch goede woningen en prettige en goed beheerde woonomgevingen. Breda bereikt dit door het leggen van een focus op samen en doen.”

In de woonvisie is onder andere aandacht voor Bouwen in Eigen Beheer en voor het voorzien in voldoende geschikte woningen voor ouderen (65+) in het kader van levensloopbestendig bouwen.

Door de bouw van de twee patiowoningen op ruime, groene percelen kan voorzien worden in een aantrekkelijke nieuwe woonomgeving, die een meerwaarde kan geven aan de bestaande woningmarkt in Bavel. De woningen zullen levensloopbestendig uitgevoerd worden en zullen in eigen beheer gebouwd worden. Het project past hierdoor goed in de Woonvisie van de gemeente Breda.

De '**Woonagenda 2011-2014**' is op 20 september 2011 door het college vastgesteld. De kern van de Woonagenda is het beter matchen van vraag en aanbod op de woningmarkt. De Woonagenda zet vooral in op acties in de bestaande voorraad, omdat deze de grootste dynamiek kent. Hiermee levert zij een bijdrage aan de planologische opgave die volgt uit de nota 'Koers Gezet'. De woonagenda is onder ander opgesteld op basis van het Woononderzoek 2010.

In de 'Woonagenda 2011-2014' zijn tien actiepunten benoemd:

1. collectief en particulier opdrachtgeverschap;
2. project 'Wonen boven Winkels';
3. wonen in kantoren;
4. kansen voor wonen en zorg;
5. doorstroming;
6. vermindering woonlasten;
7. meer wooneenheden voor studenten;
8. sloopafwegingskader;
9. aandacht voor arbeidsmigranten;
10. regionaal overleg.

Om de vraag beter op het aanbod te kunnen laten aansluiten en woonmilieus kwalitatief aantrekkelijk te houden, wordt de volgende richting voor gebiedsontwikkeling in de woonagenda aangeven:

- Appartementen kleiner dan 60 m² alleen in de binnenstad;
- Buiten het centrum: minimaal 60% eengezinswoningen en maximaal 40% appartementen kleiner dan 60 m²;
- Wonen voor ouderen en starters ook buiten het centrum faciliteren.

Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment vigeert voor het plangebied het bestemmingsplan "Woongebied Bavel", vastgesteld door de gemeenteraad op 26 maart 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 3 november 1998. Het perceel heeft de bestemming "Woondoeleinden".

De voor "Woondoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, garageboxen en bijbehorende voorzieningen zoals fiets- en voetpaden en parkeerterreinen alsmede groenvoorzieningen. Voor vrijstaande woningen geldt een bebouwingspercentage van maximaal 40% per bouwperceel met een maximum van 400 m².

Op basis van de bestemmingsregeling zijn de bestaande woning en de bestaande schuur positief bestemd. Het toevoegen van nieuwe woningen is niet mogelijk volgens het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

4.1 Inleiding

De doelstelling van het onderhavige bestemmingsplan is het bieden van een passende juridisch-planologische regeling voor de bouw van twee patiowoningen op het perceel Gilzeweg 12 in Bavel.

4.2 Stedenbouwkundige opzet - herstructurering

De stedenbouwkundige verkaveling gaat uit van de bouw van twee nieuwe vrijstaande patiowoningen. Deze worden ontsloten vanaf de achterstraat van de Witpoel. De twee woningen zijn zo gesitueerd dat het omringende groen zoveel mogelijk in stand kan blijven. Er zal geen significante verdichting van de omgeving plaatsvinden omdat de bestaande schuur afgebroken zal worden. Door het vrijstaande en lage woningtype, het behoud van de bestaande bomen (behoudens ter plaatse van de nieuwe woningen) en de ruime afstanden tot de belendende percelen wordt een fraaie, ruim opgezette en groene woonomgeving gecreëerd, waarbij de bewoners kunnen genieten van het groen rondom hun woningen. Richting de omliggende de woningen worden ruime afstanden aangehouden om de privacy en het woongenot van de bestaande woningen te waarborgen.



Locatie nieuwe woningen



Mogelijke verkaveling nieuwbouw

De huidige woning Gilzeweg 14 blijft gehandhaafd en krijgt een nieuw perceel van ca. 875 m². De nieuwe achtergrens van dit kavel komt te liggen op zo'n 13 tot 15 meter vanaf de achtergevel. Hierdoor ontstaat een achtertuin met een diepte en omvang die goed past bij een vrijstaande woning en aansluit op de aangrenzende percelen langs de Gilzeweg.

De twee nieuwe patiowoningen zullen ontsloten worden via de achterstraat van de Witpoel, waarbij de gezamenlijke inrit voor de woningen vanaf de openbare weg zichtbaar zal zijn. Aan weerszijden van de gedeelde entree zullen de woningen gesitueerd worden op de huidige weiltes waarbij de notenboom behouden blijft.

Het perceel dat aansluit op de bestaande woning zal een oppervlakte krijgen van ca. 600 m². Hierop kan een woning worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het westelijke perceel is met ca. 700 m² wat groter. Ook hier zal een patiowoning gebouwd kunnen worden binnen een bouwvlak.

Uitgangspunten

Voor de bouw van 2 woningen zijn door de gemeente een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld.

Binnen de uitgangspunten is het goed mogelijk om een optimale verkaveling te creëren met behoud van het waardevolle groen, voldoende afstand tot de belendende percelen en een goede woonkwaliteit voor de nieuwe percelen. Het betreft de volgende uitgangspunten:

- het perceel is aan te merken als een inbreidingslocatie, vanwege het feit dat het aan alle zijden door bestaande woningbouw wordt ontsloten;
- door de volledige ingesloten ligging en het privé-karakter heeft het perceel geen belangrijke functie als waardevol groen voor de omgeving;
- een invulling met woningbouw is goed mogelijk, maar mag niet leiden tot een grote verdichting van het perceel of tot hinder voor de omwonenden;
- de bestaande schuur zal worden gesloopt;
- door de sloop van de schuur kunnen twee woningen worden gebouwd;
- ontsluiting vindt plaats via de achterstraat van de Witpoel;
- indien aanwezig, dienen bestaande waardevolle bomen behouden te blijven;
- aan de zuidzijde van het perceel blijft een strook van 7,5 meter onbebouwd
- aan de noordzijde van het perceel blijft een strook van 5 meter onbebouwd;
- de woningen hebben een hoogte van 1 bouwlaag;
- over 30% van het bouwvlak is een tweede bouwlaag mogelijk, deze tweede bouwlaag moet

- op minimaal 10 meter vanaf de noordelijke perceelsgrens gelegen zijn;
- om privacy redenen van omwonende is het niet toegestaan om aan de noordzijde van de tweede bouwlaag gevelopeningen aan te brengen. Dit zal via een kettingbeding geregeld worden.

Naar aanleiding van zienswijzen is besloten geen tweede bouwlaag toe te staan. De patiowoningen worden uiteindelijk uitgevoerd in 1 bouwlaag en kennen een maximale hoogte van 4 meter. Voor wat betreft de architectonische uitwerking van de woningen zal aangesloten worden bij het bebouwingsbeeld van de omliggende woningen en bij de eisen uit de welstandsnota van de gemeente Breda.

4.3 Beschrijving op onderdelen

4.3.1 Groen

De twee patiowoningen worden gesitueerd op de huidige weilanden op het perceel. Het omringende groen, de bomen en de haag langs de achterstraat van de Witpoel kunnen hierdoor zoveel mogelijk behouden blijven. Door de situering van de woningen rondom de notenboom blijft ook deze behouden en krijgt hiermee een bijzondere positie binnen de verkaveling. Voor de omwonenden blijft de groene uitstraling van het perceel grotendeels in stand.

Er is geen openbaar groen betrokken bij de ontwikkeling.

4.3.2 Infrastructuur

Via de gezamenlijke inrit vanaf de openbare achterstraat van de Witpoel kunnen de parkeerplaatsen of carports op eigen terrein bereikt worden, die plaats zullen bieden aan vier auto's. Hiermee wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Het plan heeft geen significante gevolgen voor de verkeer- en parkeersituatie in de omgeving en er behoeven geen ingrepen in de openbare ruimte plaats te vinden.

Hoofdstuk 5 Milieu en Landschap

5.1 Inleiding

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbaar en duurzaam Breda dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten die door het plangebied en of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

5.2 Bodem

Bij het opstellen of wijzigen van de planologische situatie dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en/of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hier inzicht in te verkrijgen dient een milieukundig bodemonderzoek te worden uitgevoerd. In eerste instantie dient vaak een verkennend bodemonderzoek conform Nederlandse Voornorm (NVN) 5740 uitgevoerd te worden. Een onderdeel van een bodemonderzoek op basis van de NEN 5740 vormt een historisch vooronderzoek, uit te voeren conform de NEN 5725.

Voor de ontwikkeling van 2 woningen in het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om de kwaliteit van de bodem aan te tonen (Verkennd Bodemonderzoek Gilzeweg 14 te Bavel, Van de Giessen Milieupartners, 23 januari 2009). Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat zowel de vaste bodem als het grondwater niet (noemenswaardig) verontreinigd zijn met de onderzochte parameters. De uitvoering van nader of aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van de omgevingsvergunningen voor de woningen zal het bodemonderzoek geactualiseerd moeten worden.

5.3 Water

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht om bij de voorbereiding van ruimtelijke ontwikkelingen het wateraspect mee te nemen in de vorm van een watertoets. De wettelijke basis ligt in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, welke stelt dat in de ruimtelijke onderbouwing een waterparagraaf dient te worden opgenomen. In deze paragraaf wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

De voerende waterschappen in Nederland richten zich op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Nagestreefd wordt het vergroten van de belevingswaarde van stedelijk water, natuurvriendelijke inrichtingen en de duurzaamheid van watersystemen. De waterbeheerders werken daarom samen met gemeenten, die de regie hebben over de ruimtelijke ordening en het beheer van de openbare ruimte, om deze doelstellingen uit te halen. Het Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en –kwaliteit in het onderhavige gebied. De bestaande riolering in de omgeving van het plangebied is in beheer en eigendom van de gemeente Breda.

Bij nieuwe bouwplannen waarbij meer dan 2.000 m² aan verhard oppervlak wordt afgekoppeld moet er “Waterneutraal” gebouwd worden. “Waterneutraal” bouwen houdt in dat het opgevangen regenwater van de verharde oppervlakken in het plangebied wordt verwerkt of tijdelijk in het plangebied wordt gebufferd.

Door de bouw van 2 nieuwe woningen zal het netto verhard oppervlak slechts beperkt toenemen, aangezien de bestaande schuur zal verdwijnen. De toename van het verhard oppervlak blijft ver onder de 2.000 m². Op 12 januari 2009 heeft het waterschap aangegeven geen nadere eisen te stellen aan de waterhuishouding ter plekke. Wel is meegegeven dat het waterschap de voorkeur heeft voor de

aanleg van een gescheiden stelsel en het gebruik van niet- uitloogbare bouwstoffen. Ook is het wenselijk om het hemelwater afkomstig van daken en verhardingen niet aan te koppelen op de riolering, maar ter plaatse te infiltreren in de bodem. Hiervoor zullen per woning individuele maatregelen worden genomen.

5.4 Ecologie

De bescherming van de Nederlandse natuur is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 - gebiedsbescherming - en de Flora en Faunawet – soortenbescherming.

De *Natuurbeschermingswet 1998* stelt dat activiteiten (zoals ruimtelijke ontwikkelingen, die van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied), door Gedeputeerde Staten beoordeeld moeten worden alvorens een vergunning voor de activiteit kan worden verleend. Dit geldt dus ook voor activiteiten die plaatsvinden buiten de beschermde gebieden. Van deze activiteiten moet worden bepaald of er sprake is van externe werking of cumulatie. Bij een vergunningsaanvraag is een zogenaamde passende beoordeling gewenst. Daarnaast kunnen gebieden bescherming genieten indien de gebieden onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De *Flora- en faunawet* regelt de bescherming van planten- en diersoorten en is op 1 april 2002 in werking getreden. Een aantal zeldzame en/of kwetsbare plant- en diersoorten wordt door de Flora- en faunawet beschermd. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van de in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).

Voor de ontwikkeling van het plangebied heeft een flora en fauna onderzoek plaatsgevonden (Quickscan Flora en Fauna, locatie Gilzeweg 14 te Bavel, IJzerman Advies, 7 januari 2009, geactualiseerd op 3 december 2012. Uit de quickscan komt het onderstaande advies naar voren.

- De woningbouwontwikkeling ondervindt geen belemmering door planologische gebiedsbescherming op basis van natuurwetgeving.
- Ten tijde van de inspectie zijn geen beschermde soorten of sporen die op aanwezigheid hiervan duiden, aangetroffen. Een ontheffing op de Flora- en faunawet is niet vereist.
- Waardevolle bomen of beschermwaardige groenstructuren ontbreken.
- Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- en faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB, artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht.

Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden kapwerkzaamheden tussen half juni en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.

5.5 Bedrijven

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkómen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen: milieuzonering. Tevens dienen de bedrijven zo min mogelijk te worden beperkt in hun bedrijfsuitvoering. Tot milieuhinder worden diverse vormen van hinder gerekend, zoals geur, stof, geluid en gevaar. Voor bedrijven wordt een systematiek gehanteerd van milieucategorieën als indicatie voor de milieuhinder. Richtinggevend hiervoor is de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'

(uitgave 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten – ook wel kortweg VNG-lijst of Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze standaardindeling betreft een indicatie voor de milieucategorie; uit specifiek milieuonderzoek in het kader van het milieuvergunningstraject kan blijken dat de grootste afstand voor het betreffende bedrijf afwijkt.

Het plangebied wordt aan alle zijden omgeven door bestaande woningen. Er zijn geen bedrijven of voorzieningen in de nabijheid gelegen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen bouw van de twee woningen. Tevens vormen de nieuwe woningen geen belemmering voor de (agrarische) bedrijven in de omgeving.

5.6 Geluid

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Om een acceptabele akoestische kwaliteit te garanderen zijn er normen opgenomen in wetten, met name de Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer. Dit beleid richt zich op geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs bestaande wegen binnen en buiten de bebouwde kom. Voor woningen binnen de bebouwde kom geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximaal te verlenen grenswaarde voor nog niet geprojecteerde woningen in stedelijk gebied bedraagt 63 dB.

Door middel van een akoestisch onderzoek is de geluidsbelasting op de gevels van de twee woningen berekend (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï woningen aan Gilzeweg te Bavel, Voortman Ingenieurs, 30 januari 2009, Erratum in brief d.d. 4 februari 2009. De geluidbelasting op de begane grond (eerste bouwlaag) ligt onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De berekende geluidsbelasting op de verdiepingen van de nieuwe woningen bedraagt ten hoogste 50 respectievelijk 44 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh).

Het plan is naar aanleiding van zienswijzen aangepast. Zo bestaat de beoogde nieuwbouw uit één bouwlaag. Daarnaast is de verkeersprognose inzake verkeersintensiteiten op de Gilzeweg/Lange Bunder bijgesteld naar beneden. In 2009 is nog uitgegaan van ontwikkelingen die geen doorgang vinden of anders worden gerealiseerd waaronder de nieuwbouw in het gebied Lijndonk/Tervoort, Breda Oost waardoor de verkeersintensiteit van de Gilzeweg/Lange Bunder afneemt ten opzichte van de inzichten in 2009. Ondertussen is duidelijk geworden dat deze projecten niet doorgaan of in afgeslankte vorm. De verkeersprognoses voor 2022 zijn lager dan de geprognosticeerde verkeersintensiteiten. De geluidsbelasting op de nieuwbouw (begane grond) zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

5.7 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid.

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Een project is NIBM als deze een toename van de concentratie fijn stof of stikstofdioxide veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 1% van de jaargemiddelde concentraties van die stof (interimperiode). Bij

de NIBM toets gaat het om de toename van de luchtverontreiniging als gevolg van het project, afgezet tegen de autonome ontwikkeling.

De regeling NIBM geeft invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan;
- inrichtingen (hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements).

Voor woningbouw geldt dat bij realisatie van 500 woningen (één ontsluitingsweg) er pas sprake is van een toename van meer dan 1%. De realisatie van 2 woningen zoals in onderhavig project is dan een project dat valt onder NIBM, uitgebreid onderzoek naar luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

5.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en infrastructuur (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Het externe risico wordt uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Uit de risicokaart blijkt dat er geen inrichtingen of andere belemmeringen zijn die gezien vanuit externe veiligheid een bedreiging kunnen vormen voor de voorgenomen bouw van de twee woningen.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige en toekomstige waarden en karakteristieken van het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling, dient - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofddopzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

6.2 Hoofddopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In Nederland zijn sinds kort regels afgesproken over de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op in indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP.

In hoofdstuk 1 ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het volgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf 6.3).

Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn.

Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.3 Bestemmingen

Artikel 3 Wonen

Binnen deze bestemming zijn woningen, tuinen, eventuele achterpaden, parkeervoorzieningen en andere privé-ruimten begrepen. Centraal binnen deze bestemming staat het creëren en het behoud

van de woonfunctie en het woongenot. Daarnaast is de aanduiding 'groen' opgenomen om het in stand houden van het aanwezige groen te waarborgen. Binnen deze aanduiding is geen bebouwing toegestaan.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zekerstellen van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Woongebied Bavel, Gilzeweg 14. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

7.2 Toepassing Grondexploitatiewet

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijk regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij vier ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Indien de kosten minder dan € 10.000,- bedragen, kan ervoor gekozen worden deze middels andere wijze dan een exploitatieplan te verhalen.

7.3 Financiële uitvoerbaarheid

De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is alleen mogelijk door aanpassing van het planologische regime. 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 verdere financiële risico's voor de realisatie.

De kosten bedragen minder dan € 10.000,- en er is ervoor gekozen geen exploitatieplan op te stellen en de kosten op andere wijze te verhalen.

Hoofdstuk 8 Communicatie

8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Procedure

8.2.1 Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in het kader van de voorbereidingsprocedure van een ontwerp bestemmingsplan het bevoegd gezag overleg te voeren met de betrokken gemeenten (indien van toepassing), waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Onderhavig bestemmingsplan is voor het vooroverleg niet aangeboden aan betrokken instanties omdat de ontwikkeling in het kader van de artikel 19, lid 2 WRO procedure reeds voorgelegd is aan o.a. het Waterschap.

8.2.2 Inspraak

Gezien het voortraject en de beperkte ingreep is voorliggend bestemmingsplan direct als ontwerp ter inzage gelegd. Tijdens deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om te reageren op dit plan. Omdat het direct als ontwerp in de procedure is gegaan heeft er geen informele inspraak plaatsgevonden.

8.2.3 Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de tervisielegging kan iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan of onderdelen daarvan inbrengen. De zienswijzen worden samengevat en van commentaar voorzien. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college de raad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen. Gelet op dit voorstel stelt de raad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast.

8.2.4 Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.