



Onderwerp

Het vaststellen van het bestemmingsplan "Woongebied Bavel, Gilzeweg 14".

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan "Woongebied Bavel, Gilzeweg 14" vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen.

Inleiding

In 2008 heeft de familie Bastiaansen een verzoek om vrijstelling ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) ingediend voor het bouwen van twee patiowoningen op het achterterrein bij hun woning aan de Gilzeweg 14.

Achter de woning ligt een grote tuin van 3.200 m², welke werd 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. Dit is de reden dat de familie Bastiaansen het verzoek voor het bouwen van de twee patiowoningen heeft ingediend.

Op het perceel 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 erg diep en grotendeels onbebouwd. De kavel is meer dan 130 meter diep en heeft een oppervlakte van ruim 3.200m². Op dit achterterrein zullen de twee woningen gerealiseerd worden in één bouwlaag. De ontsluiting vindt plaats vanaf de achterstraat van de Witpoel. Met voorliggend bestemmingsplan wordt dit mogelijk gemaakt.

Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming, maar de bouw van twee nieuwe woningen past niet binnen de bebouwingsregeling. De afwijking is zodanig dat destijds door de gemeente Breda het voornemen is uitgesproken vrijstelling van het bestemmingsplan te verlenen middels het voeren van de procedure van artikel 19, lid 2 WRO (oud). 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 19.2 WRO-procedure. Teneinde medewerking te kunnen verlenen moet hiervoor de procedure van een bestemmingsplan gevolgd worden. Om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

Omzetting naar bestemmingsplanprocedure

Eerder is in het college besproken dat voor de projecten waar de artikel 19 procedure reeds in gang is gezet, maar die door de wetswijziging niet meer bruikbaar zijn of afgerond kunnen worden, een nieuwe procedure opgestart gaat worden. Het betreft circa acht nieuwe bestemmingsplannen, waaronder bovengenoemde plan. Dit is in de commissie Ruimte van 15 november 2010 medegedeeld. De locatie Gilzeweg 14 te Bavel stond ook op die lijst.

Woningbouwprogrammering

De projecten staan officieel niet in de 'groene lijst', waarin die projecten staan die tot 2020 gerealiseerd mogen worden. Dit komt omdat een van de criteria is dat er voor dergelijke projecten een (anterieure) overeenkomst gesloten moet zijn, maar dit was niet nodig bij een artikel 19 procedure. Wel zijn andere noodzakelijke overeenkomsten over o.a. planschadeafhandeling reeds gemaakt. Het project Gilzeweg 14 staat op de lijst met projecten die doorgang zullen vinden wegens reeds gemaakt afspraken/toezeggingen. Inhoudelijk gezien heeft het college in al deze artikel 19 dossiers namelijk reeds aangegeven in principe in te kunnen stemmen met de planontwikkeling.

Beoogd effect van het besluit

Het onderhavige besluit biedt een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot het bouwen van twee woningen aan de Gilzeweg 14 te Bavel.



Uitvoering van het besluit

Nadat het bestemmingsplan "Woongebied Bavel, Gilzeweg 14" is vastgesteld, verloopt het proces verder zoals aangegeven onder het kopje "juridisch".

Argumenten

1. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 25 augustus 2011 tot en met 5 oktober 2011 voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 17 zienswijzen ingediend en deze zijn ontvankelijk en worden bij de vaststelling van het plan in de beoordeling meegenomen.
2. Zienswijzen.
Tegen het plan zijn zienswijzen ingediend door:

1. Familie van de Merwe, Witpoel 7;
2. W.A.D.M. van den Wijngaard, Witpoel 9;
3. J.C. van Nijnatten/H.J.M. van de Laar, Witpoel 13;
4. H. Graumans, Witpoel 15;
5. A.T.J. van Ham, Witpoel 17;
6. P. de Jong, Witpoel 19;
7. Dhr. en Mevr. Schalk-Hereijgers, Witpoel 21;
8. A.C.M. van Es, Witpoel 23;
9. G.J.A. Kloosterman, Witpoel 25;
10. A.J. Marijnissen, Witpoel 26; (twee zienswijzen)
11. J. Been, Witpoel 30;
12. B. Merckx en M. Adriaens, Gilzeweg 16
13. K. Alewijnse, Houtwal 1;
14. F. van Riel, Houtwal 5;
15. R.C.L. Goedél, Beemd 26
16. P.J.A. van der Pluijm, Beemd 32;
17. J.A. Nabbe-Ruizeveld de Winter, Beemd 36.

Aanpassing bouwplan/bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen heeft op verzoek van de gemeente overleg met de aanvrager plaatsgevonden om tot een aanpassing van het bouwplan te komen.

De mogelijkheid van een dakopbouw als tweede bouwlaag is uit het bestemmingsplan gehaald. Dit om de door reclamanten gevreesde inkijk in bestaande woningen en aantasting van de privacy te voorkomen. De woningen zijn levensloopbestendig gemaakt. Dit betekent dat het gehele woonprogramma op begane grond gerealiseerd wordt omdat aan dit type woning behoefte is in Bavel.

Tenslotte is de bestaande groenstrook aan de zijde van Witpoel opgenomen met de bestemming "groen", met uitzondering van de inrit naar de nieuwe woningen toe.

De wijzigingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan dat ter vaststelling voorligt.

Beoordeling zienswijze

De zienswijzen zijn 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 meegenomen.

1. Zienswijze bewoners Witpoel 7

Samenvatting 1.1.

Bebouwing vindt plaats op een groenstrook achter de woning van reclamant. In de huidige situatie zijn er geen achterburen, wordt uitgekeken op bomen en groen en heeft reclamant privacy.

De bebouwing zorgt voor aantasting van deze privacy en, door het verdwijnen van de bomen en het groen, voor veranderd uitzicht en vermindering van het woongenot.



Beoordeling

Ad 1.1.

De twee woningen worden op minimaal 5 meter en 7.5 meter uit de perceelsgrens van de noordzijde respectievelijk de zuidzijde geplaatst. Dit maakt dat de nieuwbouw ruim 26 meter van de achtergevel van de woningen aan Witpoel verwijderd is.

Het onderhavige perceel heeft in de huidige situatie een groen karakter en door de besloten ligging is dit groene karakter niet beleefbaar voor buitenstaanders. Alleen aan de achterzijde van de Witpoel is het groen zichtbaar in de vorm van een haag. Uit ecologisch onderzoek blijkt dat het niet gaat om waardevolle of beschermwaardige groenstructuren en ook zijn geen beschermde soorten aangetroffen.

De bestaande woningen worden aan de achterzijde begrensd door een achterstraat en de achtertuinen van de woningen worden door garages afgescheiden van deze achterstraat. Hierdoor heeft het aanwezige groen weinig invloed op de woonkwaliteit van de bewoners aan de Witpoel.

Toch zal het bestaande groen zoveel mogelijk worden gehandhaafd en de te behouden strook groen zal dan ook in het bestemmingsplan middels een aanduiding "groen" binnen de woonbestemming beschermd worden.

De opzet van het plan is voorts zodanig dat grote aanwezige bomen op het perceel zelf behouden kunnen blijven. De groene uitstraling zal voor omwonenden daardoor grotendeels in stand blijven.

Zoals bij de aanpassing aan het bestemmingsplan/bouwplan al is aangegeven is de mogelijkheid van een dakopbouw op de nieuwe woningen komen te vervallen. De vrees van reclamant voor aantasting van de privacy is daardoor niet meer aan de orde.

Opgemerkt wordt dat binnen de planologie geen sprake is van privacyschending als zicht ontstaat op de eigendommen van omwonenden van een bouwplan. Privacyschending is eerder aan de orde wanneer op korte afstand zicht ontstaat op het interieur van verblijfsruimten van omwonenden. Hiervan is in dit plan geen sprake. In een stedelijke omgeving is bovendien zicht op elkaars eigendommen onvermijdelijk en in principe algemeen aanvaardbaar geacht.

Samenvatting 1.2.

Ontsluiting vindt plaats op de bestaande straat achter de huizen, welke nu alleen gebruikt wordt voor het bereiken van de garages. De bouw betekent een toename van het verkeer en toename van de verkeersonveiligheid.

Beoordeling

Ad 1.2.

De ontsluiting van de nieuwe woningen zal plaatsvinden via de bestaande ontsluiting. Deze ontsluiting (achterstraat) ontsluit de achterzijde van de woningen aan de Witpoel 7, 9 tot en met 25, de woningen aan de Houtwal 1, 3 tot en met 7 en de woning aan de Gilzeweg 14a. Het betreft hier een bestaande situatie waarvan ook het onderhavige project gebruik gaat maken. Het aantal verkeersbewegingen zal bij normaal gebruik minimaal toenemen. De verkeersveiligheid zal hierdoor niet méér in het geding komen dan dat in de huidige situatie reeds het geval is.

De nieuwe woningen zijn vanaf de Witpoel via het eerste deel van de achterstraat direct via de nieuw aan te leggen inrit op het eigen terrein te bereiken en ook zullen de auto's op die manier naar de Witpoel gaan.

Samenvatting 1.3.

De voorgestelde bebouwing wijkt af van de bestaande bebouwing en past niet in de omgeving.

Beoordeling

Ad 1.3.

De onderhavige patiowoningen worden gesitueerd op percelen van respectievelijk 600 m² en 700 m². Dit zijn voor stedelijke begrippen zeer ruime bouwkvavels. De woningen worden daarbij zodanig uitgevoerd en gesitueerd dat de overlast voor de omliggende woningen minimaal is. Het omliggende groen wordt eveneens zoveel mogelijk in stand gehouden. De woonkwaliteit van de omliggende woningen verandert ons inziens hierdoor niet onaanvaardbaar.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het niet noodzakelijk aan te sluiten bij de stijl van de bestaande woningen, wel moet gezorgd worden voor een goede inpassing in de directe omgeving. De stijl van de omliggende bebouwing is twee bouwlagen met een kap. Dit zou juist kunnen leiden tot inijk.



Samenvatting 1.4.

Er worden 4 parkeerplaatsen aangelegd en dit is te weinig, waardoor gevreesd wordt voor toename parkeerdruk en dus parkeeroverlast in de directe omgeving.

Beoordeling

Ad 1.4.

Bij de ontwikkeling van het bouwplan is rekening gehouden met de parkeernorm, zoals die is vastgelegd in de nota "Parkeer- en stallingsbeleid Breda". Voor het type woning en voor de ligging in Bavel is een norm van 1,8 parkeerplaats per woning is opgenomen en hierin is de norm voor het bezoekersparkeren in verwerkt.

In totaal dient, op eigen terrein, $2 \times 1,8 = 3,6$ parkeerplaatsen te worden aangelegd en er komen er 4. Het plan voldoet daarmee aan de gestelde norm.

Natuurlijk zullen er momenten zijn dat er meer parkeerbehoefte nodig is, maar dit is niet anders dan de situatie voor de bestaande woningen en in zo'n geval zal in het openbaar gebied geparkeerd gaan worden.

Samenvatting 1.5.

Het toestaan van de bouw van de 2 woningen is een precedent voor de toekomst voor het resterende deel van de groenstrook.

Beoordeling

Ad 1.5.

Het resterende deel van de groenstrook blijft eigendom van de familie Bastiaansen en vooralsnog zijn er geen verzoeken ingediend voor invulling van deze groenstrook.

Indien ooit een verzoek wordt ingediend moet dit opnieuw getoetst en beoordeeld worden. Daarbij wordt gekeken of een verzoek voldoet aan de dan geldende wetgevingen/beleidsstukken, waaronder het geldende bestemmingsplan en of het verzoek past in de omgeving. Van enkele van deze wetgevingen/beleidsstukken kan eventueel gemotiveerd worden afgeweken, o.a. als het stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt geacht. Dat wordt overigens pas beoordeeld als een verzoek wordt ingediend.

Samenvatting 1.6.

Door de nieuwe bebouwing zal reclamants woning in waarde verminderen.

Beoordeling

1.6.

Indien reclamant van mening is dat het planologisch regime dat na het bestemmingsplan geldt, ongunstiger is dan het regime dat daarvoor gold kan dit leiden tot planschade die voor vergoeding in aanmerking komt. Het staat reclamant vrij een vergoeding te vragen; een onafhankelijke commissie beoordeelt in dergelijke gevallen of er inderdaad sprake is van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan een verzoek om planschade aan het college worden gericht.

Samenvatting 1.7.

Plan levert voor niemand iets op, behalve voor de aanvrager

Beoordeling

1.7.

Het plan maakt de bouw van twee woningen mogelijk in een type waaraan in Bavel behoefte is. Dat het plan daarnaast mogelijk een financieel voordeel voor de aanvrager oplevert, is geen belang dat meespeelt bij de afweging van de voortgang van dit bouwplan.



2/4/5/6/8/9/10/11: Zienswijze bewoners Witpoel 9, 15, 17, 19, 23, 25, 26 en 30

De zienswijzen 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10 en 11 zijn identiek en zullen als één zienswijze samengevat en beoordeeld worden.

Samenvatting 2.1.

De groenstrook, die zich uitstrekt van de Gilzeweg tot aan de Houtwal vormt een buffer aan de achterzijde van de woningen aan de Witpoel, zijnde de woningen van reclamanten. Bouwen van de twee woningen betekent verstoring van de rust welke er nu heerst en zal zorgen voor waardevermindering van de woningen. Reclamanten zijn voornemens deze schade op de gemeente te verhalen.

Beoordeling

Ad 2.1.

Zie voor ons oordeel hieromtrent beoordeling 1.1.

Voor waardevermindering zie ons oordeel hieromtrent onder beoordeling 1.6.

Samenvatting 2.2.

Het plan zorgt voor een verdichting op het achterterrein, dit in tegenstelling tot hetgeen in de toelichting van het bestemmingsplan staat. De bestaande schuur, groot circa 220 m² wordt vervangen door de nieuwbouw met een oppervlakte van circa 370 m², bijna een verdubbeling aan bebouwing.

Beoordeling

Ad 2.2.

De oppervlakte van de schuur bedraagt circa 220 m². Het gezamenlijk oppervlak van de twee patiowoningen bedraagt circa 370 m². Dit houdt in dat het bebouwd oppervlak met circa 155 m² wordt uitgebreid. Het klopt dat deze uitbreiding op perceelsniveau groter is dan de huidige situatie. De woningen worden echter zodanig gesitueerd dat het omringende groen zoveel mogelijk in stand blijft, het patiowoningen betreft met een maximale hoogte van 4 meter op ruime afstanden tot de belendende percelen, er gezorgd wordt voor wonen in een groene setting en voor voldoende waarborging van de privacy en het woongenot van de omliggende woningen.

Samenvatting 2.3.

De 4 parkeerplaatsen die bij de nieuwe woningen aangelegd zullen worden, zijn weliswaar voldoende voor normaal gebruik, maar onvoldoende voor bezoekers van de nieuwe woningen. Deze zullen te zijner tijd gaan parkeren in de Witpoel, waar nu al sprake is van onaanvaardbare parkeerdruk. De toename van de parkeerdruk zorgt voor een verslechterde woonkwaliteit.

Beoordeling

Ad 2.3.

voor ons oordeel omtrent het parkeren verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling 1.4,

Samenvatting 2.4.

In de toelichting wordt aangegeven dat, door de besloten ligging van het groene perceel en door de afscheiding met een haag, het terrein niet beleefbaar is voor buitenstaanders en geen belangrijke functie als waardevol groen heeft voor de omgeving (lees: bestaande woningen). Reclamanten vinden echter dat juist door de aanwezigheid van het groen en de aanwezige bomenrij die goed zichtbaar is, juist zeer waardevol is. Reclamanten vragen zich overigens af of de bomenrij nu wel of niet behouden blijft.

Reclamanten kijken vanuit hun woningen op de 1^e en 2^e verdieping nu uit over de haag naar het groene terrein en dat vormt een mooie en rustige buffer tussen hun woningen en de woningen aan de Beemd. Bij doorgang van de plannen zal er uitzicht zijn op bebouwing, hetgeen van invloed is op het woongenot.

Beoordeling

Ad 2.4

Voor ons oordeel verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling 1.1.

De bomen en haag blijven behouden en middels het opnemen van de bestemming "groen" wordt dit ook op de verbeelding visueel zichtbaar gemaakt.



Het is juist dat vanuit de 1^e en 2^e verdieping van de bestaande woningen uitgekeken kan worden op het groene terrein en dat dit uitzicht door de bouw van de woningen enigszins verandert. Echter, de verdiepingen zijn geen hoofdverblijfruimten, zoals woonkamer en keuken, maar bijvoorbeeld slaapkamer. Het zicht vanuit de hoofdruimten op de begane grond is het belangrijkste en dat wijzigt niet noemenswaardig.

Samenvatting 2.5.

De ontsluiting van het terrein zal zorgen voor een gevaarlijke en ongewenste situatie. In- en uitrijdend verkeer maakt gebruik van dezelfde route; de breedte van de achterstraat is niet geschikt voor twee rijrichtingen. In de achterstraat is het nu veilig, ook voor spelende en fietsende kinderen. De achterstraat is zodanig smal dat bedienend vrachtverkeer voor de nieuwe woningen zijn weg niet goed kan vinden. Verbreden van de achterstraat door de parkeerplaatsen bij de weg te trekken is ook geen optie omdat dan de parkeersituatie verslechterd.

Beoordeling

Ad 2.5.

De inrit vanaf Witpoel is 4 meter breed met aan de oostzijde een parkeerstrook van 2.6 meter breed. Een dergelijke breedte is ruim voldoende om te kunnen rijden. Bij de bouw van de patiowoningen zal het vrachtverkeer tijdelijk via het terrein Gilzeweg 14 gaan, langs de bestaande woning, zodat geen vrachtverkeer via Witpoel hoeft.

Voor ons overig oordeel over de ontsluiting verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling 1.2.

Samenvatting 2.6.

Tijdens de informatie is toegezegd dat het bouwverkeer via de Gilzeweg 14 zal geschieden en, bij doorgang van het project, verzoeken wij deze toezegging gestand te doen.

Beoordeling

Ad 2.6.

Deze toezegging blijft overeind staan: het bouwverkeer zal te zijner tijd gebruik maken van een toegang via het perceel Gilzeweg 14.

Samenvatting 2.7.

Reclamanten vrezen aantasting van de privacy, vooral door de mogelijkheid van een 2^e bouwlaag op de nieuwe woningen welke zorgen voor inkijk in de woningen en de tuinen. Weliswaar is aangegeven dat aan de zijde van De Beemd geen gevelopeningen mogen komen, doch reclamanten wensen dat dit ook geldt voor de zijde Witpoel.

Beoordeling

Ad 2.7.

Onder "aanpassing bouwplan/bestemmingsplan" is al aangegeven dat de zienswijzen aanleiding hebben gegeven het plan aan te passen. De mogelijkheid van het realiseren van een 2^e bouwlaag komt te vervallen, de patiowoningen zullen uit één bouwlaag bestaan met een maximale hoogte van 4 meter. De vrees voor aantasting van de privacy vanuit de dakopbouw is niet meer aan de orde.

Samenvatting 2.8.

Reclamanten vragen zich af hoe het resterende deel van het oorspronkelijk groene perceel door de bewoners van de Gilzeweg 14 bereikt gaat worden bij realisering van de woningen; dit is volgens reclamanten alleen mogelijk via het terrein van de nieuwe huizen.

Beoordeling

Ad 2.8

Het perceel Gilzeweg 14 wordt door de bouw van de nieuwe woningen in twee delen geknipt. Aan de oostzijde ligt het deel van het perceel waar de bestaande woning op staat en aan de westzijde blijft een weiland over. De eigenaars van Gilzeweg 14 zullen een toegang tot het westelijke perceel maken via de achterstraat Witpoel in de vorm van een poortje.



Samenvatting 2.9.

Vergunning voor de 2 woningen betekent een precedent voor het overblijvende deel van het perceel. Reclamanten vrezen dat dit in de toekomst ook bebouwd zal gaan worden en dan zal een ontsluiting alleen plaats kunnen vinden via Houtwal of via een ontsluiting achter de woning Witpoel 7. Dit laatste zal extra gevaar opleveren voor spelende kinderen en mobiliteit. Is er een garantie dat het achterste deel onbebouwd blijft?

Beoordeling

Ad 2.9

Voor ons oordeel verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling 1.5.

Samenvatting 2.10.

Familie Marijnissen heeft extra bezwaar tegen de ontsluiting via Witpoel ter hoogte van nummer 25. De straat is erg smal en staat altijd vol met geparkeerde auto's. Verder vrezen zij dat de parkeerplaatsen naast nummer 25 gaan verdwijnen in verband met de smalle toegang, waardoor er geen plaats meer is voor de nu geparkeerde bedrijfswagens na 17.00 uur en in het weekend. Waar zal geparkeerd gaan worden? Beter is het om te kiezen voor een ontsluiting via het terrein van de aanvrager, de Gilzeweg 14.

Beoordeling

Ad 2.10.

De achterstraat en de aanwezige parkeerplaatsen zullen ongewijzigd blijven. De inrit vanaf Witpoel is 4 meter breed met aan de oostzijde een parkeerstrook van 2.6 meter breed. Een dergelijke breedte is ruim voldoende om goed te kunnen rijden. De nieuwe bewoners zullen op eigen terrein parkeren en de achterstraat alleen gebruiken om het perceel in en uit te rijden. Een ontsluiting via de Gilzeweg 14 is niet wenselijk omdat daardoor de weg direct langs de bestaande woning gelegd zou moeten worden en het een lange oprit zou zijn naar de nieuwe woningen. De gemeentelijke voorkeur gaat uit naar aansluitingen direct op openbaar gebied.

3/14: Zienswijze Witpoel 13 en Houtwal 5

De zienswijzen 3 en 14 zijn identiek en zullen als één zienswijze samengevat en beoordeeld worden.

Samenvatting 3.1.

De groenstrook, die zich uitstrekt van de Gilzeweg tot aan de Houtwal vormt een buffer aan de achterzijde van de woningen aan de Witpoel, zijnde de woningen van reclamanten. Bouwen van de twee woningen betekent verstoring van de rust welke er nu heerst en zal zorgen voor waardevermindering van de woningen. Reclamanten zijn voornemens deze schade op de gemeente te verhalen.

Beoordeling

Ad 3.1.

Zie voor ons oordeel het gestelde onder beoordeling 2.1.

Voor waardevermindering van de woning verwijzen wij naar het gestelde onder 1.6.

Samenvatting 3.2.

Vergunning betekent optie voor toekomstige bebouwing van de gehele groenstrook. Dit zal nog meer overlast veroorzaken omdat dan gekozen moet worden voor een ontsluiting via Houtwal of een dubbele ontsluiting achter Witpoel 7.

Beoordeling

Ad 3.2.

Zie voor ons oordeel het gestelde onder beoordeling 1.5.

Samenvatting 3.3.

De 4 parkeerplaatsen zijn ontoereikend om de parkeerdruk op te vangen.



Beoordeling

Ad 3.3.

Zie voor ons oordeel het gestelde onder beoordeling 1.4.

Samenvatting 3.4.

Bomen en verdere gewassen zullen moeten verdwijnen voor de bouw en dat betekent een verlies van kwaliteit voor mens en natuur.

Beoordeling

Ad 3.4.

Zie voor ons oordeel het gestelde onder beoordeling 1.1.

Samenvatting 3.5.

Door inkijk op de woningen wordt de privacy en het woongenot aangetast.

Beoordeling

Ad 3.6. Het klopt dat door het onderhavige project de huidige woonomgeving verandert. Het betreft hier een locatie binnen stedelijk gebied met aan alle zijde bestaande woningbouw (een zogenaamde inbreidingslocatie). Voor het de bouw van de patio-woningen zijn daarom stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld om het plan goed te laten passen op deze locatie en het woongenot van omwonende zo min mogelijk aan te tasten. Het plan wordt aangepast en uitgevoerd in één bouwlaag met een maximale hoogte van 4 meter.

Het plan wordt op voldoende afstand van de perceelsgrenzen gesitueerd en het aanwezige groen blijft, waar mogelijk, zoveel mogelijk gehandhaafd. Het parkeren is opgelost op eigen terrein en voor de ontsluiting van de woningen wordt gebruikt gemaakt van de bestaande ontsluitingen. Binnen de onderhavige procedure zijn alle belangen, waaronder o.a. privacy, uitzicht, woongenot van omwonende en verkeer, afgewogen. Gelet hierop vinden wij het onderhavige plan niet onaanvaardbaar op deze locatie.

Samenvatting 3.7.

Op de verdieping van de nieuwe woningen mogen aan de zijde van de Beemd geen ramen worden geplaatst en dat moet ook zo geregeld worden voor de woningen aan de Witpoel.

Beoordeling

Ad 3.7.

Zoals al is aangegeven is het bouwplan naar aanleiding van ingediende zienswijze aangepast en zal geen 2^e bouwlaag meer toegelaten worden.

Samenvatting 3.8.

Bouwplan past niet in de wijk, levert alleen een voordeel op voor de aanvrager.

Beoordeling

Ad 3.8.

Zie voor ons oordeel het gestelde onder beoordeling 1.7.

7. Zienswijze Witpoel 21

Samenvatting 7.1.

Reclamanten vrezen waardevermindering van de woning door de bouw van de 2 woningen. Destijds is de woning gekocht in de wetenschap dat het achterterrein groen en onbebouwd was.

Beoordeling

Ad 7.1.

Zie voor ons oordeel het gestelde onder beoordeling 1.6.

Samenvatting 7.2.

De verkeerssituatie zal verslechteren en het parkeerprobleem zal vergroot worden.



Beoordeling

Ad 7.2.

Zie voor ons oordeel omtrent het verkeer en het parkeren het gestelde onder beoordeling 1.2 en 1.4.

Samenvatting 7.3.

Bouw woningen betekent een verlies aan privacy, woongenot, mede veroorzaakt door de mogelijkheid van een dakopbouw op de verdieping van de nieuwe woningen. Als voorwaarde is hierbij opgenomen dat aan de zijde van de Beemd geen gevelopeningen geplaatst mogen worden, dus aan de zijde van de Witpoel wel!

Beoordeling

Ad 7.3.

Zie voor ons oordeel het gestelde onder "aanpassing bouwplan/bestemmingsplan" en de beoordeling onder 3.7.

Samenvatting 7.4.

Er gaat een stuk natuur verloren. Er wordt weliswaar gebouwd ter plaatse van de bestaande schuur, maar deze is 220 m2 groot en de nieuwbouw wordt 370 m2 groot, bijna een verdubbeling.

Beoordeling

Ad 7.4.

Zie voor ons oordeel het gestelde onder 2.2.

12. Zienswijze Gilzeweg 16

Samenvatting 12.1.

De woningbouw wordt ontsloten via de Witpoel maar deze straat staat altijd al vol met geparkeerde voertuigen en ontsluitingsverkeer van de bewoners.

Voorstel is om de ontsluiting rechtstreeks te regelen via Gilzeweg 14. Door de eigenaren is al aangegeven dat hiervan gebruikt gemaakt zal worden tijdens de bouw. De schuur zal gesloopt en niet herbouwd gaan worden en op die manier is er voldoende ruimte voor de ontsluiting via deze zijde.

Beoordeling

Ad 12.1.

Zie voor ons oordeel het gestelde onder beoordeling 1.2 en 2.10.

Samenvatting 12.2.

Het aanleggen van 4 parkeerplaatsen is veel te weinig, mede gezien de prijsklasse van de te bouwen woningen. Per woning is minimaal 4 parkeerplaatsen benodigd; om dit te bereiken kunnen de percelen vergroot worden en dat is mogelijk omdat er voldoende braakliggende grond ligt.

Bewoners van de aangrenzende en omliggende woningen aan de Gilzeweg hebben dit allemaal gedaan om parkeerdruk te ontlasten.

Beoordeling

Ad 12.2.

Zie voor ons oordeel omtrent het parkeren het gestelde onder beoordeling 1.4.

Het bouwplan voldoet aan de parkeernorm en er is geen aanleiding om het bouwvlak of het perceel te vergroten.

Samenvatting

12.3.

Vastgelegd moet worden dat er maximaal 2 woningen kunnen komen en het resterende deel van het perceel niet wordt bebouwd.

Beoordeling

Ad 12.3.

Voor de nieuwbouw is het bestemmingsplan "Woongebied Bavel, Gilzeweg 14" opgesteld waarin het maximaal aantal te bouwen woningen op twee is gesteld. Het overblijvende deel van het perceel blijft onder het huidige planologisch regime vallen, te weten het bestemmingsplan "Woongebied Bavel".



Dit houdt in dat dit deel de huidige bestemming 'Woondoeleinden' (onbebouwd) behoud en dat woningvermeerdering op deze locatie op grond van dit bestemmingsplan niet is toegestaan.

Samenvatting 12.4.

De Witpoel zou een eenrichtingenstraat moeten worden met een ingang in de wijk vanaf de Gilzeweg en de uitgang hetzij via Witpoel/Grote Dries/Kalverwei/Brigidastraat danwel via Houtwal/De Beemd. Alleen een dergelijke rijrichting komt de verkeerssituatie ten goede.

Beoordeling

Ad 12.4. Het verzoek dat reclamanten doen voor een aangepaste verkeersstructuur staat los van de realisering van het gevraagde bouwproject. De eventueel bestaande parkeer- en verkeersproblemen kunnen niet verbonden worden aan dit concrete project, nu dit geen extra parkeer- of verkeersprobleem veroorzaakt.

Samenvatting 12.5

Reclamant geeft de optie aan dat de gemeente het resterende deel van het terrein koopt en hier parkeerplaatsen aanlegt voor de bewoners van de Witpoel om zodoende het nu al bestaande parkeerprobleem op te lossen.

Beoordeling

Ad 12.5

Het perceel is eigendom van de aanvrager en er is geen reden voor de gemeente om tot koop over te gaan. Het nieuwbouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en een eventueel bestaand parkeerprobleem zal niet gekoppeld worden aan het nieuwbouwplan.

13. Zienswijze Houtwal 1

Samenvatting 13.1.

De bestaande groenstrook is een van de redenen geweest voor de koop van de woning, dit geldt voor meerdere bewoners. Bebouwing zorgt voor waardevermindering en planschade.

Beoordeling

Ad 13.1.

Zie voor ons oordeel hieromtrent het gestelde onder beoordeling 1.1 en 1.6.

Samenvatting 13.2.

Door de bouw ontstaat er planschade en in een tijd van bezuinigingen is dit niet te verantwoorden door de gemeente.

Beoordeling

Ad 13.2.

Bij projecten op verzoek van eigenaren/ontwikkelaars wordt een garantstelling gevraagd voor het geval er planschade geclaimd en uitgekeerd moet worden.

De gemeente moet weliswaar eventuele planschade uitkeren, maar verhaalt dit middels de garantstelling op de aanvrager. Op deze wijze wordt de gemeente niet financieel benadeeld.

Samenvatting 13.3.

Door de bouw zal groen verdwijnen, alsook het mooie beeld van de achterstraat.

Beoordeling

Ad 13.3.

Zie voor ons oordeel hieromtrent het gestelde onder o.a. beoordeling 1.1. en 2.1.

Samenvatting 13.4.

De aanleg van 4 parkeerplaatsen is onvoldoende, er is al een parkeerprobleem in de directe omgeving

Beoordeling

Ad 13.4.

Zie voor ons oordeel hieromtrent het gestelde onder beoordeling 1.4.



Samenvatting 13.5.

Het plan laat een opbouw toe op de verdiepingen waarbij naar de zijde van de Beemd geen gevelopeningen gemaakt mogen worden. Dit moet ook gelden voor de Witpoel, maar beter is het om geen verdieping toe te staan

Beoordeling

Ad 13.5.

Het bouwplan is inmiddels aangepast naar aanleiding van ingediende zienswijze en wij verwijzen naar het gestelde onder "aanpassing bouwplan/bestemmingsplan".

Samenvatting 13.6.

Aan en afvoer van het bouwverkeer zal geschieden via Gilzeweg 14 en voorgesteld wordt om de ontsluiting van de woningen ook op die wijze te laten geschieden. Als het vrachtverkeer er maanden doorheen kan, kan het gewone, geringe verkeer van de nieuwe woningen dat ook.

Beoordeling

Ad 13.6.

Zie voor ons oordeel hieromtrent het gestelde onder beoordeling 2.6 en 2.10

Samenvatting 13.7.

Reclamant vraagt zich af wat er met het resterende deel van het terrein gaat gebeuren, hij vreest dat dit in de toekomst ook bebouwd gaat worden met een ontsluiting via de Houtwal. Ook zal er dan extra verkeer komen en zal ervoor zorgen dat de kinderen niet meer rustig in dit achterstraat je kunnen spelen.

Beoordeling

Ad 13.7.

Zie voor ons oordeel hieromtrent het gestelde onder beoordeling 1.5

15. Zienswijze Beemd 26

Samenvatting 15.1.

Door de bebouwing zal het woongenot verminderen en de privacy aantasten, terwijl juist de onbebouwde grond met de bestemming landbouwgrond destijds de reden was om de woning te kopen.

Beoordeling

Ad 15.1.

Zie voor ons oordeel hieromtrent het gestelde onder beoordeling 1.1. en 1.6

Samenvatting 15.2.

De wijk "Oud Bavel" kenmerkt zich door een royale opzet in ruimte, groen en vrijheid. Het herindeling van percelen wordt in Bavel zeer veel toegepast. Hierdoor worden de vrije m² veel kleiner en ontstaat een zeer dichte bebouwing. Achter het perceel aan de Gilzeweg 14 vindt nu eveneens een herindeling van het perceel plaats. Hier verrijzen twee woningen in een smalle strook tussen garageboxen en parkeerplaatsen. Daarentegen worden de nieuwbouwwijken, zoals Nieuw Wolfslaar, Het Brigidahof, De Tolakker en ook de Daalakker zeer fraai en royaal gebouwd. Reclamant kan zich niet vinden in het voorgenomen plan, waar 2 woningen verrijzen op een smalle strook grond tussen garageboxen en parkeerplaatsen. en vraagt zich af wie in een degelijke omgeving wil wonen. De plannen zijn geen verbetering voor Bavel, maar dienen enkele voor eigen belang van de aanvrager.

Beoordeling

Ad 15.2.

De onderhavige patiowoningen worden respectievelijk gesitueerd op percelen van 600m² en 700m². Dit zijn voor stedelijke begrippen zeer ruime bouwkavels. De woningen worden daarbij zodanig uitgevoerd en gesitueerd dat de overlast voor de omliggende woningen minimaal is. Het omliggende groen wordt eveneens zoveel mogelijk in stand gehouden. De woonkwaliteit van de omliggende woningen verandert ons inziens hierdoor niet onaanvaardbaar.

Het vergelijk met de woonwijken Nieuw Wolfslaar en Daalakker is niet aan de orde. Nieuw Wolfslaar is geen inbreidingslocatie maar een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied.



De vergelijking met De Tolakker en Het Brigidahof, beiden ook inbreidingslocaties, kan wel getrokken worden, maar een groot verschil is o.a. dat het onderhavige plan ruimer van opzet is.

Samenvatting 15.3.

Reclamant stelt dat de voorgenomen ontsluiting het bestaande verkeersprobleem gaat verergeren. Het pad is smal, onoverzichtelijk en gevaarlijk en komt uit op een van de drukste straten in Bavel.

Beoordeling

Ad 15.3.

Zie voor ons oordeel hieromtrent het gestelde onder 1.2 en 1.4

Samenvatting 15.4.

Tevens zal door de komst van de onderhavige woningen het parkeerprobleem groter worden.

Beoordeling

Ad 15.4.

Zie voor ons oordeel hieromtrent het gestelde onder 1.4.

Samenvatting 15.5.

Reclamant heeft geconstateerd dat de perceelsindeling van de ingediende bestemmingsplanwijziging afwijkt van de plankaart van het geldende bestemmingsplan. Het perceel van de familie Bastiaansen wordt in 4 delen opgesplitst, te weten perceel met bestaande woningen, 2 x een perceel met de nieuwe woning en het resterende perceel.

Het 4^e perceel begint volgens reclamant ter hoogte van nummer 26, het gewijzigde bestemmingsplan laat zien dat de grens ligt halverwege nummer 24. Er zullen dus verschillen ontstaan tussen de woningen 24 en 26 en deze onduidelijkheid moet toegelicht worden.

Beoordeling

Ad 15.5.

De perceelsindeling van de onderhavige bestemmingsplan wijkt niet af van de perceelsindeling van het bestemmingsplan 'Woongebied Bavel', maar wellicht haalt reclamant perceels- en bestemmingsgrenzen door elkaar.

Binnen het geldende bestemmingsplan "Woongebied Bavel" ligt het totaal bij de heer Bastiaansen in eigendom zijnde perceel aan de Gilzeweg 14 in twee bestemmingen, namelijk "Woondoeleinden" en "Groenvoorzieningen".

Het deel van het perceel met de bestemming "Groenvoorzieningen" loopt vanaf de Houtwal ongeveer tot halverwege perceel Beemd 24. Het perceel met de bestemming "Woondoeleinden" loopt vanaf dit punt (dus halverwege perceel Beemd 24) totaal de voorzijde Gilzeweg 14.

Het perceel is aan de noord- en zuidzijde ingesloten tussen de achtertuinen van de woningen aan de Beemd en de achterstraat van de woningen aan de Witpoel.

In het bestemmingsplan Woongebied Bavel, Gilzeweg 14 wordt op een deel van de bestemming "woondoeleinden" uit het vigerende plan het nieuwbouwproject geprojecteerd. De verbeelding (plankaart) laat dit ook zien. Het heeft nu alleen betrekking op het deel van perceel Gilzeweg 14 dat loopt tot vanaf de Gilzeweg tot de perceelsgrens tussen Beemd 26 en 28. De perceelsgrenzen aan de noord- en zuidzijde blijven ongewijzigd.

Het overblijvende deel van het oorspronkelijk totale perceel behoudt dus de bestemming "Groenvoorzieningen" en voor een klein stuk de bestemming "Woondoeleinden" uit het geldende plan "Woongebied Bavel" en dit deel maakt geen onderdeel uit van het nu in procedure zijnde bestemmingplan.

Samenvatting 15.6.

Wat gaat er met het 4^e perceel gebeuren nu het door de eigenaren straks niet meer te bereiken is? Elders in Bavel zijn vergelijkbare situaties ontstaan, waar uiteindelijk veel huizen zijn gerealiseerd in een ongepaste setting.



Beoordeling

Ad 15.6.

Voor ons oordeel hieromtrent verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling 1.5 en 2.8.

Samenvatting 15.7.

Reclamant geeft aan dat de gemeente zich, samen met de eigenaren, moet buigen over een definitieve bestemming van dit perceel, in de verwachting dat bovenstaand plan niet doorgaat. Wordt het perceel in de toekomst doorverkocht zal er ongetwijfeld weer gevraagd worden naar woningbouw en dit moet voorkomen worden.

Beoordeling

Ad 15.7.

De bestemming van het gehele perceel blijft enerzijds "Groenvoorzieningen" en anderzijds "Woondoeleinden" en wij zijn niet voornemens hier verandering in aan te brengen.

Mocht er in de toekomst een vraag komen voor een ontwikkeling zal dit opnieuw beoordeeld en afgewogen moeten worden. Zie hiervoor ook het gestelde onder beoordeling 1.5 en 5.4.

16. Zienswijze Beemd 32

Samenvatting 16.1.

Reclamant geeft aan dat de nieuwe woningen niet gericht zijn op de straat maar op een openbaar gangpad met de daar aanwezige garageboxen. Op die wijze ontstaat een onoverzichtelijke en andere ongewenste situaties.

Beoordeling

Ad 16.1.

De twee patiowoningen zijn twee op zichzelf staande woningen die vanuit het openbaar gebied bereikbaar zijn via een bestaande inrit. Niet ingezien wordt waarom daardoor onoverzichtelijke of ongewenste situaties zouden kunnen ontstaan.

17. Zienswijze Beemd 36

Samenvatting 17.1.

De tuin van reclamant wordt nu begrensd door een aantal bomen en de bestaande schuur van de familie Bastiaansen waardoor de tuin vrij van inkijk is en het uitzicht groen is. In de nieuwe situatie komt de tuin open te liggen en de beslotenheid en privacy zijn weg. Er zal een nieuwe erfafscheiding geplaatst moeten worden tussen de percelen.

Beoordeling

Ad 17.1.

Het klopt dat de huidige schuur achter de Gilzeweg 14 wordt gesloopt en het aanwezige groen, daar waar nodig voor de nieuwe woningen, wordt verwijderd. Hierdoor ontstaat er zicht op de achtertuin aan de Beemd 36. Gelet echter op de afstand tot de woning is van privacyschending ons inziens geen sprake. Binnen de planologie is pas sprake van privacyschending wanneer op korte afstand zicht ontstaat op het interieur van verblijfsruimten van omwonenden. Er is geen sprake van privacyschending als zicht ontstaat op de eigendommen van omwonenden van een bouwplan. In dit plan is geen sprake van privacyschending. In een stedelijke omgeving is bovendien zicht op elkaars eigendommen onvermijdelijk en in principe algemeen aanvaardbaar geacht.

Het plaatsen van een erfafscheiding kan niet middels de onderhavige procedure of via de gemeente worden afgedwongen. Als een erfafscheiding geplaatst moet worden kan dit in overleg met de ontwikkelaar van het onderhavige plan op de erfafscheiding of op eigen initiatief op eigen terrein geschieden.

Samenvatting 17.2.

Er zullen veel bomen en groen verdwijnen uit de groenstrook die nu een buffer vormt tussen de Witpoel en de Beemd en dat zal gevolgen hebben voor de plaatselijke fauna zoals egeltjes en verscheidene soorten vogels.



Beoordeling

Ad 17.2

Een doelstelling van het onderhavige project is dat het omringende groen zoveel mogelijk in stand kan blijven om een ruim opgezette en groene woonomgeving te creëren. Dit zal mogelijk gevolgen hebben voor de flora en fauna in het plangebied. In het kader hiervan heeft op 12 december 2008 een veldinspectie plaatsgevonden. De bevindingen hiervan zijn verwerkt in de "quick scan flora en fauna" van IJzerman advies, rapportnummer 2008135 van 7 januari 2009. Uit het rapport komt naar voren dat geen beschermende soorten, of sporen die op aanwezigheid hiervan duiden, zijn aangetroffen. Ook ontbreken waardevolle of beschermwaardige groenstructuren.

Ambtshalve aanpassing.

In de toelichting, hoofdstuk 3.4, Gemeentelijk beleid, is vervallen de paragraaf "gebiedsdoelen Wonen". Deze gebiedsdoelen zijn verwoord in beleid dat niet is vastgesteld. In navolging van de nota "Koers Gezet" is gekozen voor een thematische per doelgroep en is de "Woonagenda" opgesteld. Dit nieuwe beleid is in onderhavig bestemmingsplan opgenomen en per abuis is de oude tekst niet vervangen.

3. De gemeenteraad is bevoegd om te besluiten.

Volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente bevoegd om het bestemmingsplan "Woongebied Bavel, Gilzeweg 14" vast te stellen.

Afwegingen

De ingediende zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het plan niet vast te stellen. Wel hebben de zienswijzen aanleiding gegeven tot aanpassing van zowel de toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

Aanpassingen aan bestemmingsplan.

A. Regels

In **artikel 1**, begrippen, is vervallen 1.26 (hoekperceel), 1.36 (ruimtelijke kwaliteit), 1.38 (twee-aaneenwoning) onder vernummering van de overige leden.

In **artikel 2**, wijze van meten, is vervallen 2.10 (hoogte van een windturbine), onder vernummering van de overige leden.

In **artikel 3**, Wonen, is in 3.1. onder a toegevoegd na bedrijfsactiviteit de zinsnede "met dien verstande dat kamerverhuur niet is toegestaan";

Toegevoegd is een nieuw lid 3.1.b "ter plaatse van de aanduiding (g) uitsluitend voor groen". Dit om de bestaande groenstrook te beschermen.

In 3.1. onder c is na parkeren toegevoegd "en verhardingen", om de inrit mogelijk te maken;

In 3.2.1, algemeen onder a aangegeven dat het gaat om maximaal 2 vrijstaande of geschakelde woningen.

In 3.2.1. sub c is aangepast als volgt: de bouwhoogte mag maximaal 4 meter bedragen.

Artikel 3.2.1. sub d is geheel vervallen omdat de mogelijkheid van een 2^e verdieping niet meer wordt opgenomen.

In artikel 3.2.2., aan- en uitbouwen en bijgebouwen, onder a is de afstand van minimaal 3 meter aangepast tot minimaal 1 meter. Hier is een uitzondering opgenomen voor het realiseren van carports en overkappingen en geringe uitbreidingen zoals erkers.

In artikel 3.2.2. onder b, is lid 3.2.2. sub b aangepast zodanig dat alleen een bouwhoogte van maximaal 4 meter is toegelaten.

Artikel 3.2.4 onder a is aangepast omdat het bij dit bouwplan niet om hoekpercelen gaat. De zinsnede na de woorden "maximaal 1 meter mag bedragen" komt geheel te vervallen.



B. Verbeelding

De aanduiding "specifieke bouwaanduiding" wordt niet meer opgenomen.
De aanduiding (g), groen is binnen de woonbestemming opgenomen.

C. Toelichting

In **hoofdstuk 3**, Beleid, is paragraaf 3.2. Rijksbeleid, aangepast en aangevuld met het meest recente beleid. De tekst van de "nota ruimte" is vervangen door de tekst van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In paragraaf 3.3. Provinciaal beleid is onder Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening ruimte het recente beleid verwoord.

In paragraaf 3.4. Gemeentelijk beleid, is het recente beleid Woonvisie Breda 2007-2010 verwoord en verwijderd is paragraaf "Gebiedsdoelen Wonen".

In **hoofdstuk 4**, doelstellingen van het bestemmingsplan, is in paragraaf 4.2. Stedenbouwkundige opzet de beschrijving van het plan aangepast aan de doorgevoerde wijzigingen, vooral voor wat betreft het weglaten van de 2^e bouwlaag en de grotere omvang van de kavels.

In **hoofdstuk 5**, Milieu en Landschap, is in de tekst van paragraaf 5.2. voor wat betreft het verkennend bodemonderzoek aangegeven dat in het kader van de omgevingsvergunning voor de woningen het bodemonderzoek geactualiseerd moet worden.

Tevens is in paragraaf 5.6, geluid, de tekst geactualiseerd in verband met het schrappen van de mogelijkheid van de 2^e bouwlaag.

Voorts is op 3 december 2012 geactualiseerd het onderzoek "Quickscan Flora en Fauna, locatie Gilzeweg 14, Bavel door IJzermans Advies d.d. 7 januari 2009".

Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen een beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wet ruimtelijke ordening kan het vaststellingsbesluit pas na 6 weken worden gepubliceerd omdat de Provincie en de VROM-inspectie in de gelegenheid gesteld dienen te worden om te beoordelen of de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in overeenstemming zijn met hun beleid.

Financieel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is, (bijvoorbeeld via een overeenkomst).

De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is alleen mogelijk door aanpassing van het planologische regime. De initiatiefnemer is financieel drager van het project. De bouw vindt plaats op particulier terrein en er hoeven derhalve geen kosten gemaakt te worden ten behoeve van de aanpassing van de openbare ruimte. 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.

Op basis van het bovenstaande is voor het onderhavige bestemmingsplan geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan en is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.



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 voor gekozen geen exploitatieplan op te stellen en de kosten op andere wijze te verhalen.

Communicatie

- *Communicatie tot nu toe*

Het ontwerpbestemmingsplan "Woongebied Bavel, Gilzeweg 14" heeft gedurende zes weken, van 25 augustus 2011 tot en met 5 oktober 2011, voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd op de website van de gemeente Breda, in de Stadsblad en de Staatscourant.

Daarnaast is een Bredabericht bij omwonenden bezorgd.

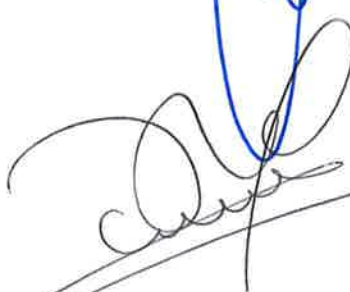
- *Communicatie vanaf nu*

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

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester.



, secretaris.

Bijlagen

Ligt ter inzage:

Bestemmingsplan Woongebied Bavel, Gilzeweg 14



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 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Tot aanpassing van de verbeelding als volgt:

Het vervallen van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding -tweede bouwlaag";
Het opnemen van de aanduiding (g) groen binnen de bestemming Wonen.

3. Tot aanpassing van de regels als volgt:

In **artikel 1, begrippen**, is vervallen 1.26 (hoekperceel), 1.36 (ruimtelijke kwaliteit), 1.38 (twee-aaneenwoning) onder vernummering van de overige leden.

In **artikel 2, wijze van meten**, is vervallen 2.10 (hoogte van een windturbine), onder vernummering van de overige leden.

In **artikel 3, Wonen**, is in 3.1. onder a toegevoegd na bedrijfsactiviteit de zinsnede "met dien verstande dat kamerverhuur niet is toegestaan";
Toegevoegd is een nieuw lid 3.1.b "ter plaatse van de aanduiding (g) uitsluitend voor groen". Dit om de bestaande groenstrook te beschermen.

In 3.1. onder c is na parkeren toegevoegd "en verhardingen", om de inrit mogelijk te maken;

In 3.2.1, algemeen onder a aangegeven dat het gaat om maximaal 2 vrijstaande of geschakelde woningen.

In 3.2.1. sub c is aangepast als volgt: de bouwhoogte mag maximaal 4 meter bedragen.

Artikel 3.2.1. sub d is geheel vervallen omdat de mogelijkheid van een 2^e verdieping niet meer wordt opgenomen.

In artikel 3.2.2., aan- en uitbouwen en bijgebouwen, onder a is de afstand van minimaal 3 meter aangepast tot minimaal 1 meter. Hier is een uitzondering opgenomen voor het realiseren van carports en overkappingen en geringe uitbreidingen zoals erkers.

In artikel 3.2.2. onder b, is lid 3.2.2. sub b aangepast zodanig dat alleen een bouwhoogte van maximaal 4 meter is toegelaten.

Artikel 3.2.4 onder a is aangepast omdat het bij dit bouwplan niet om hoekpercelen gaat. De zinsnede na de woorden "maximaal 1 meter mag bedragen" komt geheel te vervallen.

4. Tot aanpassing van de toelichting als volgt:

In **hoofdstuk 3, Beleid**, is **paragraaf 3.2. Rijksbeleid**, aangepast en aangevuld met het meest recente beleid. De tekst van de "nota ruimte" is vervangen door de tekst van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In paragraaf 3.3. Provinciaal beleid is onder Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening ruimte het recente beleid verwoord.



In paragraaf 3.4. Gemeentelijk beleid, is het recente beleid Woonvisie Breda 2007-2010 verwoord en verwijderd de paragraaf "Gebiedsdoelen Wonen".

In **hoofdstuk 4**, doelstellingen van het bestemmingsplan, is in paragraaf 4.2.

Stedenbouwkundige opzet de beschrijving van het plan aangepast aan de doorgevoerde wijzigingen, vooral voor wat betreft het weglaten van de 2^e bouwlaag en de grotere omvang van de kavels.

In **hoofdstuk 5** is in paragraaf 5.2. de tekst van het verkennend bodemonderzoek aangevuld als volgt:

"in het kader van de omgevingsvergunning voor de woningen zal het bodemonderzoek geactualiseerd moeten worden".

In paragraaf 5.6, geluid, is na de 3^e alinea de tekst vervallen en vervangen door:

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.

Voorts is het onderzoek Quicksan Flora en Fauna, locatie Gilzeweg 14, Bavel door IJzermans Advies d.d. 7 januari 2009 op 3 december 2012 geactualiseerd.

5. Het bestemmingsplan "Woongebied Bavel, Gilzeweg 14" vast te stellen zoals dat van 25 augustus 2011 tot en met 5 oktober 2011 ter visie heeft gelegen overeenkomstig hetgeen is aangegeven onder de punten 2 t/m 4.
6. Geen exploitatieplan voor het onder 5 genoemde plan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 7 februari 2013

, voorzitter.

, griffier.