



Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan 'Bavel, Roosbergseweg 6'

Aantal bijlagen: 2

De raad van de gemeente Breda,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;
gelet op artikel 147 van de Gemeentewet;

Besluit

1. De tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Bavel, Roosbergseweg 6' naar voren gebrachte zienswijze overeenkomstig hetgeen is aangegeven in bijgevoegd raadsvoorstel en raadsbesluit ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Bavel, Roosbergseweg 6' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2019224006-OV01 ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig bijgevoegd raadsvoorstel en raadsbesluit ongewijzigd vast te stellen.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan op te stellen, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd en voldaan wordt aan het gestelde in artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

27 JAN. 2022

voorzitter

griffier



Raadsvoorstel

Vaststelling bestemmingsplan 'Bavel, Roosbergseweg 6'

Aantal bijlagen: 3

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Bavel, Roosbergseweg 6' naar voren gebrachte zienswijze overeenkomstig hetgeen is aangegeven in bijgevoegd raadsvoorstel en raadsbesluit ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Bavel, Roosbergseweg 6' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2019224006-OV01 ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig bijgevoegd raadsvoorstel en raadsbesluit ongewijzigd vast te stellen.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan op te stellen, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd en voldaan wordt aan het gestelde in artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening.

Portefeuillehouder:
Weth. Van het Hof

Samenvatting

Aanleiding voor het bestemmingsplan is een positief standpunt onder voorwaarden ten aanzien van de planologische haalbaarheid en aanvaardbaarheid van een initiatiefplan voor het realiseren van een extra grondgebonden woning op de locatie Roosbergseweg 6 te Bavel, waarmee in totaal drie grondgebonden woningen op de locatie mogelijk worden gemaakt. Het college heeft dit standpunt aan initiatiefnemer kenbaar gemaakt per collegebrief d.d. 27 november 2018. Aan de bij het positief standpunt gestelde voorwaarden is in het voorliggende bestemmingsplan invulling gegeven.

Het bouwperceel is gelegen in bestemmingsplan "Bavel Zuid, Roosbergseweg Noord". Het westelijk deel van de locatie heeft de bestemming 'Wonen' en het oostelijk deel 'Woongebied' en het geheel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. In de bestemming 'Wonen' is bepaald dat woningvermeerdering niet is toegestaan. In de bestemming 'Woongebied' is bepaald dat het maximaal aantal woningen in het bestemmingsvlak 17 mag bedragen. Hiervan zijn er reeds 16 gerealiseerd, waarmee het bestemmingsplan nog ruimte laat voor het toevoegen van één woning. In totaal worden drie woningen gevraagd, waarvan vervangende nieuwbouw voor de bestaande woning en één woning op grond van de bestemming 'Woongebied' reeds mogen worden gebouwd. De derde woning is niet op grond van de planologische regeling toegestaan, waarmee het voornemen niet voldoet aan het geldende bestemmingsplan. Derhalve is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk voor realisatie van het plan.

Op 17 juni 2021 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Bavel, Roosbergseweg 6' en het plan vrijgegeven voor de ter inzagelegging. Het plan heeft van 25 juni tot en met 5 augustus 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. Er zijn geen aanpassingen aan het ontwerp bestemmingsplan. Derhalve wordt het bestemmingsplan 'Bavel, Roosbergseweg 6' ongewijzigd ter vaststelling aangeboden.

Beoogd effect van het besluit

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van drie woningen mogelijk gemaakt, daar waar voorheen op hetzelfde perceel maximaal twee woningen waren toegestaan. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen worden verleend.

Uitvoering van het besluit

De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de afdeling Veiligheid en Leefomgeving te zijner tijd de omgevingsvergunning verlenen.



Communicatie

Het besluit kan gevolgen hebben voor de omwonenden in de omgeving van de locatie. Omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen. De vrijgave van het ontwerp bestemmingsplan is voor een ieder bekend gemaakt via overheid.nl en de website van de gemeente Breda. Tevens is een BredaBericht aan de direct omwonenden gestuurd.

Motivering

Het plangebied

Het plangebied is gelegen op het perceel Roosbergseweg 6 te Bavel. Het plangebied grenst aan de noord- en westzijde aan bestaande woonkavels, aan de oostzijde aan de Nieuwe Daalakker en aan de zuidzijde aan de Roosbergseweg. Het plangebied geeft een omvang van circa 3.320 m².

Het bouwplan

Het bouwplan voorziet in de realisatie van drie vrijstaande woningen, elk op een kavel van circa 1.000 m² oppervlakte. Op het kavel Roosbergseweg 6 is in de bestaande situatie één woning gesitueerd, welke wordt gesloopt ten behoeve van de realisatie van het bouwplan. De nieuwe woningen worden allemaal met de voorgevel op de Roosbergseweg georiënteerd in de lijn van de reeds bestaande lintbebouwing langs de Roosbergseweg.

Beleid

Structuurvisie Breda 2030

Het stedelijk programma maakt integraal onderdeel uit van de Structuurvisie Breda 2030 welke op 26 september 2013 door de Gemeenteraad is vastgesteld. Hierin is de gewenste stedelijke ontwikkelingsrichting tot 2030 weergegeven en het afwegingskader voor de stedelijke woningbouwprogrammering opgenomen. Het ontwerp bestemmingsplan is ter visie gelegd voor de inwerkingtreding van de Omgevingsvisie, waarmee de Structuurvisie Breda 2030 het toetsingskader vormt voor het voorliggende bestemmingsplan.

Vanuit de stedelijke programmering geldt voor projecten waarbij het gaat om een toevoeging van één of enkele woningen dat woningvermeerdering toegelaten is mits er sprake is van een kwaliteitsverbetering. Een kwaliteitsverbetering wordt getoetst aan de hand van de aspecten gebruikswaarde (onder andere functionele verbetering en woningtypologieën), belevingswaarde (stedenbouwkundige context) en toekomstwaarde (passend bij toekomstige huisvestingsbehoefte). Indien vanuit deze aspecten bezien voorliggend initiatief leidt tot een kwaliteitsverbetering wordt het aantal woningen gereserveerd in het woningbouwprogramma ten behoeve van deze ontwikkeling.

Woonbeleid

Breda is een stad die geschikt is voor elke doelgroep en leefstijl en die een breed palet biedt aan gevarieerde woonmilieus. Breda versterkt haar diversiteit aan woonmilieus en leefstijlen ('Breda Mozaïek') en wil historische en karakteristieke Bredase panden en monumenten koesteren als karakteristieke woonplekken en identiteitsdragers van het woonmilieu.

De woonvisie geeft aan dat Breda een complete woongemeente is met een voor iedereen passend en duurzaam (t)huis dat voldoet aan de wensen en behoeften en met ruimte voor maatwerk. De verschillende groepen bewoners vragen om een variatie in woonmilieus met een gedifferentieerd en betaalbaar woningaanbod. De aanvulling op de woonvisie, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 november 2016, voegt daaraan toe dat Breda een stedelijke uitbreidingsopgave heeft om 20% sociale huurwoningen en 10% middeldure huurwoningen toe te voegen.

Uit het (vastgestelde) Integraal Dorpsontwikkelingsplan Bavel blijkt dat, vooral voor dorpen zoals Bavel, de huidige woningvoorraad vooral gericht is op gezinnen. Dit terwijl er, vanwege de toenemende vergrijzing een groeiende behoefte is aan woningen voor ouderen (nultreden, patio, drempelvrij).

Per 1 januari 2017 woonden in de kern Bavel 5.381 inwoners in 2.192 woningen. Volgens de gemeentelijke bevolkingsprognose neemt het aantal inwoners in Bavel tot 2030 toe naar 5.600. In Bavel is deze groei het gevolg van een toename van het aantal 65 plussers, met name in de leeftijdsgroep boven 75 jaar.



Daarnaast blijkt uit het verhuisonderzoek 2015 dat er op dit moment weinig belangstelling is om te verhuizen binnen Bavel. Hiervoor zijn twee oorzaken: er is onvoldoende aanbod en men heeft een sterke binding met de wijk waarin men buurt. In de nabije toekomst zal dus in afdoende mate moeten worden voorzien in de bouw van voor senioren geschikte woningen.

Parkeerbeleid

Bij alle nieuwe verzoeken dient voldaan te worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2021 (vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 2021). Deze nieuwe Nota is na publicatie d.d. 10 juni 2021 in werking getreden op 11 juni 2021. Hierin zijn voor elke functie parkeernormen voor de auto opgenomen.

Wonen

Het gaat in de bestaande situatie om een groot perceel (circa 3.320 m²) wat initiatiefnemer wil splitsen. Het perceel ligt aan de rand van het dorp in een landelijk woonmilieu. In Bavel is weliswaar afzet te vinden voor dure woningen op grote percelen, waarbij de kanttekening wordt geplaatst dat er vooral meer woningen voor ouderen en lokale starters nodig zijn. Om te bouwen voor starters dienen de woningen in een goedkoper segment te worden afgezet. Voor starters is derhalve geen functionele kwaliteitsverbetering te vinden binnen de kaders van het gevraagde initiatief. Woningen op ruime kavels die levensloopbestendig zijn gebouwd en geschikt zijn voor ouderen kunnen wel invulling geven aan de programmatische vraag. Hierbij kan gedacht worden aan zogeheten nul-tredenwoningen of bungalows met alle voorzieningen op de begane grondlaag. Hiermee kan derhalve wel een functionele kwaliteitsverbetering worden bewerkstelligd. In het bestemmingsplan is opgenomen dat het levensloopbestendige woningen betreft.

Ruimtelijk

De planlocatie heeft ten aanzien van ontwikkelingsmogelijkheden een voorgeschiedenis. Het betreffende perceel valt binnen het bestemmingsplan 'Bavel Zuid, Roosbergseweg Noord' (2012). Het bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk aan de zuidrand van het dorp Bavel. Aan het oostelijk deel van het perceel is de mogelijkheid toegekend om nog één woning toe te voegen.

Het oostelijk deel van het bestaande perceel betreft een nog te ontwikkelen kavel met de bestemming 'Woongebied', waarop één nieuwe woning mag worden gebouwd. Het westelijk deel van het perceel betreft een bestaand woonkavel met een bestaande woning dat is bestemd als 'Wonen'. De bestaande woning is een voormalige agrarische bedrijfswoning. De agrarische gronden zijn verkocht en de agrarische opstallen gesloopt voor de ontwikkeling van het woongebied Roosbergseweg Noord. Door de bestaande woning te slopen kan een herverkaveling plaatsvinden. Met drie kavels van circa 1000 m² en een frontbreedte van circa 20 meter wordt voldaan aan de eisen uit het vigerende bestemmingsplan 'Bavel Zuid, Roosbergseweg Noord'. Met een opzet waarbij de voorgevels van de gevraagde woningen op de kavels zijn georiënteerd op de Roosbergseweg en in de opzet van vrijstaande bebouwing op grote kavels met groene tuinen aan het historische lint, zoals eveneens in het bestemmingsplan vereist, is sprake van een ruimtelijk passende ontwikkeling.

Ook gezien recente planontwikkeling aan dezelfde weg kan medewerking worden verleend aan de herverkaveling waarmee de bouw van een extra vrijstaande woning wordt mogelijk gemaakt.

Duurzaamheid

De gemeente Breda heeft de ambitie in 2044 CO₂-neutraal te zijn. Duurzaamheid wordt geborgd door gebouwen geschikt te maken voor toekomstige energievoorzieningen. Tijdens de technische uitwerking worden de mogelijkheden onderzocht om het plan te verduurzamen, bijvoorbeeld door middel van het toepassen van sedumdaken en/of zonnepanelen. Verder zullen maatregelen getroffen worden ten behoeve van de benodigde watercompensatie. Het toepassen van halfverharding en/of het afkoppelen van het hemelwater zijn opties die daarbij mogelijk zijn.

Parkeren

De planlocatie is gelegen in het zogeheten 'overig grondgebied Breda' conform de Nota Parkeernormen Breda 2021. Hier geldt voor grondgebonden eengezinswoningen groter dan 90 m² bvo een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning op eigen terrein. De voorgestelde kavels zijn van voldoende omvang om de benodigde parkeervoorzieningen te realiseren.



Participatie

Initiatiefnemer heeft in het kader van de participatie de omgeving op actieve wijze geïnformeerd over het plan. In augustus 2020 heeft initiatiefnemer daartoe gesprekken met de direct omwonenden gevoerd, waarbij de splitsing van het bestaande woonkavel in drie delen ten behoeve van de realisatie van in totaal drie grondgebonden woningen is toegelicht. Inhoudelijk zijn hieruit geen bezwaren tegen de splitsing van het perceel en de bouw van drie woningen naar voren gekomen.

Met de eigenaren van twee direct aangrenzende percelen is naast over de inhoud van het voornemen eveneens gesproken over het al dan niet verkopen van een klein deel grond aan deze omwonenden om een andere aansluiting op het initiatief te creëren en deze grond toe te voegen aan de percelen van omwonenden. Hierover is in oktober en december 2020 nogmaals contact geweest tussen initiatiefnemer en deze omwonenden. Er is vooralsnog geen sprake van een grondtransactie, maar de voornemens van initiatiefnemer zijn hierbij uiteraard wel duidelijk voorgelegd aan de omgeving.

Er is in het kader van de participatie aan de omgeving voldoende gelegenheid geboden om een beeld en een mening te vormen over het voornemen.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan 'Bavel, Roosbergseweg 6' met bijlagen heeft van 25 juni tot en met 5 augustus 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn drie zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan naar voren gebracht. De zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en zijn ontvankelijk.

De zienswijzen zijn samengevat en van een beoordeling voorzien. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen. De zienswijzen zijn alleen gericht tegen het ontwerp bestemmingsplan en niet tegen het concept besluit ontheffing hogere waarden.

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) is de zienswijze geanonimiseerd en worden de persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen niet openbaar gemaakt.

Zienswijze 1

Samenvatting 1.1 betrekken omgeving

Reclamant geeft aan niet in de plannen te zijn betrokken door initiatiefnemer.

Beoordeling 1.1

De initiatiefnemer heeft correspondentie overlegd waaruit blijkt dat initiatiefnemer met reclamant heeft gesproken over het voornemen om het betreffende perceel te gaan herinrichten en waarbij splitsing wordt aangehaald. Reclamant is derhalve door initiatiefnemer betrokken in het planvoornemen.

Samenvatting 1.2 Uitzicht en bomen

Reclamant geeft aan bezorgd te zijn over het uitzicht vanaf zijn perceel. In de bestaande situatie is sprake van een ponyweide met bomen, welke niet in het plan terugkomen.

Beoordeling 1.2

Het vigerende bestemmingsplan laat reeds bebouwing toe op het deel van het perceel waar in de bestaande situatie de ponyweide is gesitueerd. Op grond van het huidige bestemmingsplan kan zondermeer omgevingsvergunning worden verleend voor een extra woning ter plaatse en ook de bestaande woning kan worden vervangen door een woning op een ander deel van het perceel. Er is daarmee geen sprake van een juridisch-planologische situatie waarbij bebouwing niet is toegestaan. De bestaande bomen op het perceel zijn niet als zodanig aangewezen op de gemeentelijke Bomenkaart. Hiervoor kan, indien nodig, een kapvergunning worden aangevraagd waarna de bomen kunnen worden geroid.

Conclusie zienswijze 1

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.



Zienswijze 2

Samenvatting 2.1 betrekken omgeving

Reclamant geeft aan niet in de plannen te zijn betrokken door initiatiefnemer.

Beoordeling 2.1

De initiatiefnemer heeft correspondentie overlegd waaruit blijkt dat initiatiefnemer met reclamant heeft gesproken over het voornemen om het betreffende perceel te gaan herinrichten. Daarbij is benoemd dat reclamant, tezamen met reclamant 2, bij initiatiefnemer langs zijn geweest voor overleg.

Reclamant is derhalve door initiatiefnemer betrokken in het planvoornemen.

Samenvatting 2.2 Uitzicht en bomen

Reclamant geeft aan bezorgd te zijn over het uitzicht vanaf zijn perceel. In de bestaande situatie is sprake van een ponyweide met bomen, waarbij er nauwelijks sprake is van zicht op de bestaande woning op het perceel.

Beoordeling 2.2

Het vigerende bestemmingsplan laat reeds bebouwing toe op het deel van het perceel waar in de bestaande situatie de ponyweide is gesitueerd. Op grond van het huidige bestemmingsplan kan zondermeer omgevingsvergunning worden verleend voor een extra woning ter plaatse en ook de bestaande woning kan worden vervangen door een woning op een ander deel van het perceel. Er is daarmee geen sprake van een juridisch-planologische situatie waarbij bebouwing niet is toegestaan. De bestaande bomen op het perceel zijn niet als zodanig aangewezen op de gemeentelijke Bomenkaart. Hiervoor kan, indien nodig, een kapvergunning worden aangevraagd waarna de bomen kunnen worden gerooid.

Samenvatting 2.3

Reclamant geeft aan graag gekend te worden in de afmetingen en situering van nieuw op te richten bebouwing op het perceel.

Beoordeling 2.3

De planregels van het bestemmingsplan 'Bavel, Roosbergseweg 6' schrijven voor dat de voorgevel van de hoofdbebouwing in de op de verbeelding van het plan aangegeven 'gevellijn' gesitueerd dient te worden. Deze gevellijn is gelegen parallel aan de Roosbergseweg, op een afstand van 10 meter vanuit de kant van de weg. De te realiseren hoofdgebouwen liggen daarmee qua positionering vast op het bouwperceel. Qua afmetingen wordt aangesloten bij de standaardssystematiek die in de Bredase bestemmingsplannen wordt gehanteerd, welke eveneens van toepassing is op het perceel van reclamant. De maximale goot- respectievelijk bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt daarbij 6 en 10 meter en het maximum bebouwingpercentage bedraagt 50% per bouwperceel met een maximum van 400 m². De bouwdiepte van de hoofdgebouwen mag op de begane grondlaag maximaal 15 meter bedragen en de afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt tenminste 3 meter. Ten aanzien van bijgebouwen is geregeld dat de goot- respectievelijk bouwhoogte maximaal 3 en 5 meter mag bedragen en het gezamenlijk oppervlak niet meer dan 60 m². Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen in, dan wel minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd.

Conclusie zienswijze 2

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Samenvatting 3.1

Reclamant heeft geen bezwaar tegen de bouw van een extra woning. Wel zou reclamant het vervelend vinden als de woonkamer van de nieuw te bouwen woning recht tegenover de woonkamer van de woning van reclamant gesitueerd zou worden.



Beoordeling 3.1

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op de indeling van de woning. Het bestemmingsplan regelt hier verder niets over, dit is een onderwerp dat bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woningen nader aan de orde komt. Initiatiefnemer wordt wel alvast verzocht hier bij de aanvraag omgevingsvergunning rekening mee te houden.

Reclamant heeft daarbij het recht om bezwaar te maken tegen de omgevingsvergunning, mocht er naar de mening van reclamant onvoldoende rekening zijn gehouden met zijn belangen.

Conclusie zienswijze 3

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Communicatie naar aanleiding van de zienswijzen

Reclamanten zullen schriftelijk van het besluit over het bestemmingsplan worden geïnformeerd. Reclamanten worden tevens in de gelegenheid gesteld om tijdens de beeldvormende behandeling van de raad in te spreken over de zienswijzen en zullen hiertoe schriftelijk op de hoogte worden gesteld.

Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Juridisch

Consequenties

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekendgemaakt en belanghebbenden kunnen gedurende zes weken tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij naast beroepsschriften ook een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend. Een voorlopige voorziening heeft schorsende werking, dus treedt het besluit waartegen een voorlopige voorziening is ingesteld pas in werking nadat de ABRvS het verzoek om voorlopige voorziening heeft afgewezen wegens het ontbreken van een spoedeisend belang aan de zijde van appellant.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Bekendmaking

Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven via het Gemeenteblad en overheid.nl.

Financieel

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening gesloten met de initiatiefnemer waarin onder meer het kostenverhaal en eventuele planschade is geregeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is om deze reden niet nodig.

Risicomanagement

Er zijn geen relevante risico's te benoemen als gevolg van dit besluit.



Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Meegezonden bijlagen

1. Geanonimiseerde zienswijzen
2. Raadpleegbare link bestemmingsplan Bavel, Roosbergseweg 6
3. Informatieblad woningbouwproject

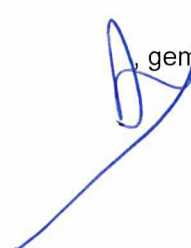
Te tekenen document(en)

-

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris