



Raadsvoorstel

Vaststelling bestemmingsplan 'Bavel, Haarbeemd ongenummerd'

Aantal bijlagen: 2

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Bavel, Haarbeemd ongenummerd' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2019224008-OV01 ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig bijgevoegd raadsvoorstel en raadsbesluit ongewijzigd vast te stellen.
2. 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. de Beer

Samenvatting

Aanleiding voor het ontwerp bestemmingsplan is een positief standpunt onder voorwaarden ten aanzien van de planologische haalbaarheid en aanvaardbaarheid van een initiatiefplan voor het realiseren van vijf grondgebonden woningen op de locatie Haarbeemd ongenummerd te Bavel. Het college heeft dit standpunt aan initiatiefnemer kenbaar gemaakt per collegebrief d.d. 15 mei 2018. Aan de bij het positief standpunt gestelde voorwaarden is in het voorliggende bestemmingsplan invulling gegeven.

Het bouwperceel is gelegen in bestemmingsplan "Bavel". De locatie heeft de bestemming 'Wonen' en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Op grond van de bestemming 'Wonen' is woningvermeerdering niet toegestaan. Het voornemen voldoet hier niet aan, omdat op de gronden waarop het initiatiefplan betrekking heeft vijf extra woningen worden gevraagd. Derhalve is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk voor realisatie van het plan.

Op 1 oktober 2020 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Bavel, Haarbeemd ongenummerd' en het plan vrijgegeven voor de ter inzagelegging. Het plan heeft van 10 oktober tot en met 20 november 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Er zijn geen aanpassingen aan het ontwerp bestemmingsplan. Derhalve wordt het bestemmingsplan 'Bavel, Haarbeemd ongenummerd' ongewijzigd ter vaststelling aangeboden.

Beoogd effect van het besluit

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van vijf grondgebonden woningen mogelijk gemaakt, daar waar voorheen op hetzelfde perceel geen woningen waren toegestaan. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning voor het bouwen van de vijf grondgebonden 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 bouwlocatie. Omwonenden zijn op diverse momenten 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 in het noordelijk deel van de kern Bavel. Het betreft een onbebouwd terrein met een omvang van circa 1.620 m², dat in de bestaande situatie in gebruik is als paardenweide.

Het bouwplan

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden op de planlocatie in de realisatie van vijf grondgebonden, levensloopbestendige woningen te voorzien. De woningen worden gebouwd voor de doelgroep senioren. Het volledige woonprogramma bevindt zich op de begane grond van de woningen, waarbij een beperkte tweede bouwlaag is voorzien met een extra slaap-/hobbykamer. De bestaande bomenrij aan de zijde van de Haarbeemd en de Dorstseweg blijft behouden. Er worden aan de Heining openbaar toegankelijke parkeervoorzieningen gerealiseerd ten behoeve van deze ontwikkeling. Een deel van de parkeeroplossing wordt op privaat (eigen) terrein van de toekomstige bewoners gerealiseerd.

Beleid

Structuurvisie Breda 2030

Het stedelijk programma maakt integraal onderdeel uit van de Structuurvisie Breda 2030 die in september 2013 door de Gemeenteraad is vastgesteld. Hierin is de gewenste stedelijke ontwikkelingsrichting tot 2030 weergegeven en het afwegingskader voor het woningbouwprogramma opgenomen. Door gefaseerd nieuwe projecten die voorzien in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering toe te voegen aan de planvoorraad wordt invulling gegeven aan het woningbouwprogramma.

Woonvisie

Vanuit het woonperspectief is in Bavel vooral behoefte aan woningen voor starters en senioren. Dit is destijds ook geconcludeerd in het Integraal DorpsOntwikkelingsplan (IDOP) Bavel uit 2012 en nog steeds van toepassing. In Bavel zijn c.q. worden vooral in het duurdere segment op relatief grote kavels nieuwe woningen toegevoegd. Voor de woningmarkt in Bavel wordt onderkend dat er specifiek vraag is naar realisatie van woningen voor starters en (vitale) senioren.

Stedenbouw

De stedenbouwkundige context toont een variatie aan stedenbouwkundige en architectonische stijlen. Eenduidig is de dorpse organische opzet. Als gevolg van de agrarische oorsprong is de koppeling van de groenstructuur met de wegenstructuur opvallend. De oude landweg Dorstseweg en de Haarbeemd zijn structurerend en zorgen voor een continu groene begeleiding van de kavelranden. Kenmerken in de omringende bebouwing zijn de verspringende voorgevelrooilijnen, vrijstaande bebouwing afgewisseld met aaneengeschaalde bouwstroken van twee-onder-een-kappers en langere bouwstroken met rijtjeswoningen.

Het toevoegen van vijf woningen kan hier op zijn plaats zijn. Gezien de locatiegrootte is dit mogelijk met woningen van voldoende omvang voor kleinere huishoudens, zoals starters en/of senioren, en met behoud van buitenruimte en parkeren op eigen terrein. De woningen dienen, uit oogpunt van behoud van de woningen voor de gewenste doelgroepen, levensloopbestendig te worden gerealiseerd, waarbij alle voorzieningen op de begane grondlaag aanwezig zijn. Een tweede bouwlaag van beperkte omvang met bijvoorbeeld een extra slaapkamer en/of hobbyruimte is daarbij voorstelbaar.

Om de woningen kwalitatief goed in te bedden in de buurt is het nodig dat het bestaande groene karakter van het terrein structurerende waarde heeft voor de verkaveling. Gelijk aan de situatie aan de westzijde (Dorstseweg) van de kavel dient langs de andere zijdes op de perceelsgrens, in de overgang naar het openbaar gebied, een groene afscheiding te worden geplaatst. De (fictieve) voorgevelrooilijn dient daarbij op minimaal 6 meter uit de naar de straatzijde van de Haarbeemd gekeerde perceelsgrens te zijn gelegen, om een voldoende robuuste groene intermediair tussen privaat en de openbare weg te creëren. Aan deze gronden is in het bestemmingsplan een bestemming 'Groen' toegekend, ten behoud van dit (openbaar) groen.

Bestaande bomen en overig groen aan de randen van de kavel dienen als kwaliteit te worden beschouwd. Aan de twee primaire routes (Dorstseweg en Haarbeemd) gelegen kavelranden is het groen met kwaliteitswaarde maximaal bewaard gebleven, onder meer door het niet toestaan van de kap van bomen ten behoeve van kavelentrees.



Met een bestemmingswijziging van de gronden waar deze bomen zich bevinden naar een bestemming 'Groen' wordt het gebruik van deze gronden als groenvoorziening planologisch vastgelegd. Aan de zijde van de Heining wordt wel een aantal bomen gekapt ten behoeve van de noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein.

Milieu

De locatie is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de Dorstseweg op basis van de Wet geluidhinder. Binnen dergelijke zones is ten behoeve van de nieuwbouw van woningen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï verplicht. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Daarnaast is in de nabije omgeving van het plangebied een transportroute voor gevaarlijke stoffen gelegen, de rijksweg A27. Vanuit oogpunt van externe veiligheid heeft onderzoek plaatsgevonden naar deze transportroute. Hieruit zijn geen belemmeringen gebleken ten aanzien van de planontwikkeling.

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

Bij alle nieuwe verzoeken dient voldaan te worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juni 2013). Hierin zijn voor elke functie parkeernormen voor de auto opgenomen.

De planlocatie maakt deel uit van de categorie 'Overig gebied' conform de Nota parkeer- en stallingsbeleid Breda. Voor dit gebied geldt een parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning, wat resulteert in een parkeerbehoefte van 9,5 parkeerplaatsen. In de huidige situatie is het bouwperceel onbebouwd. In het initiatiefplan is voorzien in 4 parkeerplaatsen op de woonpercelen van de hoekwoningen en 5 parkeerplaatsen in de openbare ruimte (binnen het plangebied). Het openbaar gebied in de directe omgeving van het plangebied heeft voldoende capaciteit om de resterende parkeerbehoefte van 1 parkeerplaats op te vangen. Het belang van het toevoegen van woningen passend in het woonbeleid is hier een zwaarwegend argument geweest om van de standaard parkeernorm af te wijken.

Vooroverleg

Het wettelijk verplicht vooroverleg is gevoerd met onder andere de Provincie en het Waterschap Brabantse Delta. Beide instanties hebben aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben. De reactie van de genoemde instanties zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Participatie

Op basis van de participatieleidraad van de gemeente Breda is voor dit project een omgevingsdialoog georganiseerd. Het doel van deze dialoog is om omwonenden in een vroegtijdig stadium informeren over de planvorming en daarmee in het planproces te betrekken. De vorm waarin dit heeft plaatsgevonden is mede ingegeven door de huidige situatie met corona.

Omwonenden zijn middels een informatieset geïnformeerd op vrijdag 8 mei 2020. De informatiesets bestaan uit een begeleidende brief, een presentatie van het voorlopig ontwerp voor het voorgenomen bouwplan en een reactieformulier. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld tot 1 juni 2020 middels het reactieformulier reageren.

Omwonenden hebben via deze formulieren hun vragen en/of opmerkingen doorgegeven. Ook zijn er vragen per mail ontvangen. Er zijn in totaal zeven reacties binnengekomen. De reacties en de beantwoording daarop zijn samengevat in het Verslag omgevingsdialoog, welke als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.



Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan 'Bavel, Haarbeemd ongenummerd' met bijlagen heeft van 10 oktober tot en met 20 november 2020 voor een ieder ter visie gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan ongewijzigd ter vaststelling aan de raad aangeboden.

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 spoeseisend 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 de Staatscourant 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

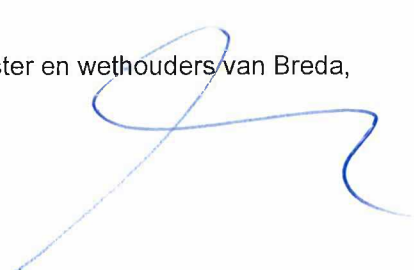
Meegezonden bijlagen

1. Raadpleegbare link bestemmingsplan Bavel, Haarbeemd ongenummerd
2. Informatieblad woningbouwproject

Te tekenen document(en)

-

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan 'Bavel, Haarbeemd ongenummerd'

Aantal bijlagen: -

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. Het bestemmingsplan 'Bavel, Haarbeemd ongenummerd' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2019224008-OV01 ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig bijgevoegd raadsvoorstel en raadsbesluit ongewijzigd vast te stellen.
2. 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

21 JAN. 2021



, voorzitter

, griffier

