



Burgemeester en wethouders van Breda,

gezien het voorstel voor burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen,

gelet op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3.3 van het bestemmingsplan 'Bavel Zuid, Eikberg';

besluiten:

1. De tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Bavel Zuid Eikberg, wijzigingsplan Eikbergse Akker' naar voren gebrachte zienswijze deels gegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Bavel Zuid Eikberg, wijzigingsplan Eikbergse Akker' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.WP2019224007-VG01 ten opzichte van het ontwerp overeenkomstig de Staat van wijzigingen in het voorstel gewijzigd vast te stellen.
3. Voor het onderhavige plan geen exploitatieplan vast te stellen.

Breda, 7 juli 2020

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester.



, gemeentesecretaris



Collegevoorstel

Besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Bavel Zuid Eikberg, wijzigingsplan Eikbergse Akker'

Behandeld door: Auteur: Martijn van der Made Directie/Afd: Ruimte Telefoon: 4131 Datum: 19 juni 2020	Portefeuillehouder: 1 ^e : Weth. de Beer 2 ^e : 3 ^e : 4 ^e :	Agendanummer: Besluit d.d.
---	--	---

Voorstel procedure na besluit

Vaststellen te tekenen document(en). Aantal: 1

Voorstel aan Agendacommissie bijgevoegd: Ja.

Behandeling:

**Voorstel/besluit naar
gemeenteraad?:** Ja

Voorgestelde actie:
Ter kennisname

Raadsvoorstel/-besluit bijgevoegd: Nee.

Voorstel besluit

1. De tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Bavel Zuid Eikberg, wijzigingsplan Eikbergse Akker' naar voren gebrachte zienswijze deels gegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Bavel Zuid Eikberg, wijzigingsplan Eikbergse Akker' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.WP2019224007-VG01 ten opzichte van het ontwerp overeenkomstig de Staat van wijzigingen in het voorstel gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het onderhavige plan geen exploitatieplan vast te stellen.



Opdrachtverlening

Bestuurlijk opdrachtgever: Weth. de Beer

Ambtelijk opdrachtgever: Ingrid van der Muren - Jacobs

Samenvatting

In het bestemmingsplan 'Bavel Zuid, Eikberg', vastgesteld bij raadsbesluit van 16 juli 2015, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het gebied dat begrensd wordt door woningen aan de Kalverwei aan de noordzijde, de Gilzeweg aan de oostzijde, de Eikbergse Akker aan de zuidzijde en woningen aan de Brigidastraat aan de westzijde. Met deze bevoegdheid kan het college de agrarische bestemming van het plangebied wijzigen in een woonbestemming. De gronden zijn momenteel onbebouwd en in gebruik als (moes)tuin, boomteelt en weiland. Initiatiefnemers (HPO B.V. en Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid B.V.) hebben het voornemen om in het plangebied maximaal 34 woningen te realiseren. Naast enkele vrijstaande woningen is er ruimte voor geschakelde en rijwoningen, waaronder 11 CPO-woningen voor starters. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een wijzigingsplan opgesteld. Het wijzigingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling voor het nieuwe woongebied. Het college is bevoegd het wijzigingsplan vast te stellen.

Met onderhavig voorstel wordt uitvoering gegeven aan de beoogde bestemmingswijziging. Het ontwerp bestemmingsplan 'Bavel Zuid Eikberg, wijzigingsplan Eikbergse Akker' heeft ter inzage gelegen van 11 april 2020 tot en met 22 mei 2020. Tijdens deze terinzagelegging is het voor een ieder mogelijk geweest om op het ontwerp te reageren door het indienen van een zienswijze. Dit heeft geleid tot één zienswijze. Deze zienswijze wordt in dit voorstel inhoudelijk behandeld. De zienswijze wordt deels gegrond verklaard.

Tussen de gemeente Breda en initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over onder meer de plankosten en de verkoop van gronden. Bij wethoudersbesluit van 8 april 2020 is daarom besloten dat het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.

Beoogd effect van het besluit

Het wijzigingsplan vast te stellen en vervolgens ter inzage te leggen voor bieden van de een mogelijkheid tot het instellen van beroep.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling van het plan zal dit in het kader van de beroepsprocedure gedurende zes weken ter inzage worden gelegd en zal de indiener van de zienswijze hiervan in kennis worden gesteld.

Motivering

Hieronder wordt de vaststelling van het wijzigingsplan gemotiveerd. Daarbij wordt eerst ingegaan op de inhoud van het wijzigingsplan. Onder het tweede punt wordt de ingediende zienswijze behandeld.

1. Wijzigingsplan

Geldend bestemmingsplan

Van kracht is het bestemmingsplan 'Bavel Zuid, Eikberg'. De gronden in het plangebied zijn in het bestemmingsplan 'Bavel Zuid, Eikberg' bestemd als 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1'. In artikel 3.3 van de regels bij dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse het plangebied kan worden gewijzigd in de bestemming 'Woongebied'. Wijziging van de bestemming 'Agrarisch' in de bestemming 'Woongebied' voor het bouwen van woningen in alle typologieën is mogelijk onder de voorwaarden dat:

- a. binnen dit gebied maximaal 34 woningen gebouwd mogen worden; overschrijding van dit maximum is toegestaan mits dit tot stand komt via uitwisseling met andere met woningen te bebouwen delen van het plangebied met dien verstande dat het maximaal aantal te bouwen woningen van 70 voor het plangebied niet wordt overschreden;
- b. langs de Gilzeweg uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;



- c. de goot- en bouwhoogte respectievelijk niet meer dan 6 en 11 meter mag bedragen;
- d. aangetoond wordt dat deze wijziging vanuit milieuhygiënisch oogpunt acceptabel is;
- e. het bepaalde in artikel 8 van de planregels in acht wordt genomen.

Daarnaast moet het wijzigingsplan voldoen aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder van duurzame verstedelijking). Dit houdt in dat in het wijzigingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing wijzigingsbevoegdheid

Het plan is getoetst aan de voorwaarden uit het geldende bestemmingsplan en hierbij is het volgende geconcludeerd.

ad a.

Het wijzigingsplan voorziet in de bouw van maximaal 34 woningen. Van een overschrijding van dit maximum is geen sprake.

ad b.

Het voorliggend plan voorziet in de bouw van uitsluitend vrijstaande woningen langs de Gilzeweg. Dit is geborgd doordat in artikel 3.2.1 van de regels van het wijzigingsplan is vastgelegd dat langs de Gilzeweg uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan.

ad c.

Het wijzigingsplan voorziet in de bouw van woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 11 meter. Deze hoogtes zijn op de verbeelding vastgelegd.

ad d.

Het wijzigingsplan resulteert niet in bezwaren op de relevante milieuhygiënische aspecten.

ad e.

De regels van het wijzigingsplan zijn inhoudelijk overeenkomstig de regels in artikel 8 (Woongebied) van het vigerende bestemmingsplan.

Ladder duurzame verstedelijking

Om de veranderingen op de woningmarkt op te vangen moeten er in Breda in de periode 2018-2028 circa 8.100 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Dit sluit aan bij de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de Regionale Agenda Wonen. In het bestuursakkoord 'Lef & Liefde 2018-2022' is de ambitie gesteld om tijdens de bestuursperiode versneld 6.000 woningen te realiseren dan wel in harde plannen te hebben, waarvan 1.800 ten behoeve van het middensegment, 1.200 ten behoeve van het sociale segment en de rest voor de vrije markt.

In de Structuurvisie Breda 2030 is Eikberg benoemd als project waarmee wordt voorzien in de woningbouwopgave van de gemeente. In de Nota van uitgangspunten Breda-Oost uit 2012 is specifiek benoemd dat in Eikberg West wordt voorzien in maximaal 60 woningen in een dorpslandelijk milieu. De woningbouwopgave van de gemeente is, zoals uit het bestuursakkoord ook blijkt, alleen maar groter geworden. De 34 woningen, die met het wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt, voorzien dan ook in een woningbouwbehoefte. De ontwikkeling vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats (binnen de bebouwde kom en binnen het stedelijk gebied zoals aangegeven op de Interim Omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant).

Er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Beschrijving bouwplan

De nieuwe bebouwing bestaat uit woningen met een verscheidenheid in architectuur en materialisatie, kleine seriegroottes met variatie in gevelrooilijnen, zelfbouw en de aanwezigheid van zowel privé en openbaar groen. Alle woningen zijn grondgebonden en mogen in maximaal twee lagen met een kap worden gebouwd, wat aansluit bij een dorpslandelijk woonmilieu, zoals omschreven is in het geldende bestemmingsplan 'Bavel Zuid, Eikberg'. De goot -en bouwhoogte bedragen 6 respectievelijk 11 meter. De woningen hebben allemaal een voortuin. De straten zijn kort en de straatprofielen zijn eenvoudig.



Ten oosten van de groene ruimte is een strook aangewezen voor de bouw van 11 CPO-woningen voor starters in lijn met dit dorpslandelijk woonmilieu. Het initiatief is gericht op starters, wat betekent dat het collectief gemiddeld genomen niet ouder mag zijn dan 35 jaar.

De woningen langs de Gilzeweg vormen een voortzetting van de bestaande lintbebouwing ten noorden van het plangebied. De vrijstaande bebouwing op ruime en gevarieerde percelen met groene tuinen aan de rand van het plangebied voorkomt een harde rand van kern Bavel en zorgt samen met de laanbeplanting langs de Gilzeweg voor een groene uitstraling. De kavels hebben daarom een minimale breedte van 20 meter. Tussen de lintbebouwing aan de Brigidastraat en de Gilzeweg ontstaat zo een middengebied voor een groen en dorps woonmilieu. Door de woningen rondom een centrale groene ruimte (buurtgroen) te positioneren, sluit de nieuwe invulling naadloos aan bij het bestaande dorps karakter.

Verkeer en parkeren

Het nieuwe woonbuurtje wordt ontsloten via de Eikbergse Akker aan de zuidzijde van het plangebied op de Brigidastraat. Aan de noordzijde is vanuit het middengebied een verbinding voor langzaamverkeer richting de Gilzeweg. In het groene middengebied is ruimte beschikbaar voor groen en waterretentie.

Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid geldt een parkeernorm van 1,9 per eengezinswoning. In deze norm is 0,3 parkeerplaats voor bezoekers verwerkt. Voor 34 woningen dienen minimaal 65 parkeerplaatsen in het plangebied te worden gerealiseerd. In het plangebied worden 35 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd en er zijn 47 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. In totaal zijn er 82 parkeervoorzieningen voorzien. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

Geluid

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de Gilzeweg ter plaatse van 7 woningen wordt overschreden. Deze woningen vormen de eerstelijns bebouwing langs de Gilzeweg. De geluidbelasting bedraagt maximaal 53 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB wordt als gevolg van de Roosbergseweg niet overschreden. De geluidbelasting bedraagt maximaal 35 dB. Conform de Wgh zijn de mogelijkheden om de geluidbelasting te reduceren met betrekking tot stedenbouwkundige, bron- en overdrachtsmaatregelen nader onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat maatregelen om de geluidbelasting te verlagen niet doelmatig zijn. Daarnaast is aangetoond dat voldaan wordt aan het hogere waarden beleid van de gemeente Breda. De berekende geluidbelasting is als hogere waarde vastgesteld.

Omdat sprake is van een nieuwe geluidsgevoelige ontwikkeling is op grond van de Wro, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestisch klimaat ter plaatse van de ontwikkeling inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat de kwaliteit van de akoestische omgeving van de woningen op de kavels 1 tot en met 27 geïnclassificeerd kan worden als "goed". Voor de eerstelijns bebouwing langs de Gilzeweg (kavels 28-34) is sprake van een classificatie "matig" tot "goed". Voor deze woningen zullen conform het Bouwbesluit aanvullende gevelmaatregelen noodzakelijk zijn teneinde een goed woon- en leefklimaat in de woningen te garanderen. Daarnaast beschikken deze woningen allemaal over een gevel met classificatie "goed".

Stikstofdepositie

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op ongeveer 1,2 kilometer afstand en betreft het gebied Ulvenhoutse bos. Er is onderzoek uitgevoerd naar de effecten vanwege stikstofdepositie. Op basis van de uitgevoerde berekening is vast komen te staan dat als gevolg van de voorgestane ontwikkeling de depositietoename niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. De realisatie van 34 woningen ter plaatse het plangebied leidt niet tot significant negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in het Natura 2000-gebied 'Ulvenhouts Bos'.



Beschermde soorten

In het kader van het onderzoek naar beschermde soorten zijn er tijdens het veldbezoek geen sporen van gebruik en veren/uitwerpselen aangetroffen. Gecombineerd met het feit dat de onderzoekslocatie slechts summier geschikt is als foerageergebied voor soorten van kleinschalige landschappen, is geconcludeerd dat dit geen onderdeel uitmaakt van diens essentiële leefgebieden. De onderzoekslocatie is ongeschikt als broedlocatie voor overige vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten. Wat betreft vleermuizen zijn er geen potentieel geschikte verblijfplaatsen aanwezig, tevens blijven potentiële vliegroutes behouden. Gedurende het veldbezoek zijn geen waarnemingen van individuen gedaan dan wel sporen van gebruik aangetroffen. Er hoeven geen aanvullende maatregelen te worden getroffen voor deze soorten.

Water

Het hemelwater van de nieuwe bebouwing en verharding zal binnen het plangebied worden verwerkt. Omdat het gebied geschikt is om hemelwater te infiltreren zal het hemelwater zoveel mogelijk ter plaatse worden geïnfiltreerd. De bergingsopgave voor de ontwikkeling is 60 mm voor de afwaterende verharde oppervlakte. Deze krijgt invulling in een centrale retentievijver in het plangebied. Aanvullend wordt voor perceeleigenaren in koopcontracten de verplichting opgenomen om 7 mm waterberging op eigen terrein in te vullen.

Duurzaamheid

Bij nieuwe ontwikkeling wordt gestreefd aandacht te besteden aan de energie-infrastructuur, hittebestendigheid en het anders omgaan met hemelwater. Voor woningen geldt een EPC-eis vanuit het Bouwbesluit. Voorkeur hierbij is om toevoeging en vervangende nieuwbouw meteen energieneutraal te realiseren, of ervoor te zorgen zonder desinvesteringen aan de wettelijke EPC-eis wordt voldaan. In de nadere uitwerking van het bouwplan wordt het onderdeel duurzaamheid/energie meegenomen.

M.e.r.-beoordelingsbesluit

In de toelichting van het bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling voor de beoogde bestemmingswijziging opgenomen. Er is geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling, die neerkomt op hetgeen getoetst is in deze ruimtelijke onderbouwing, volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent. Bij wethoudersbesluit van 8 april 2020 is daarom besloten dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld voor onderhavig bestemmingsplan.

Participatie

Voorliggend wijzigingsplan is een vertaling van een plan dat vóór 4 juli 2019 (vaststelling Participatieleidraad) bij de gemeente is ingediend. Op 30 januari 2020 heeft een inloopavond plaatsgevonden over het project. Tijdens deze (goed bezochte) avond zijn beelden gepresenteerd van de invulling van het plangebied en is met onder meer omwonenden en geïnteresseerden gesproken. Tijdens de avond schriftelijk gestelde vragen zijn individueel per e-mail beantwoord.

Met een Breda Bericht is de omgeving van het plangebied op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan.

Met een brief wordt de indiener van de zienswijze op de hoogte gesteld van de vaststelling van het wijzigingsplan en beantwoording van zijn zienswijze.

2. Zienswijze

Van 11 april 2020 tot en met 22 mei 2020 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Bavel Zuid Eikberg, wijzigingsplan Eikbergse Akker' (hierna: het wijzigingsplan) ter inzage gelegen. Op 17 mei 2020 is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is op 11 juni 2020 met de indiener inhoudelijk besproken. Vervolgens is ook per e-mail een inhoudelijke reactie met indiener gedeeld. Samengevat houdt de zienswijze de volgende punten in.

1. Niet voldaan wordt aan het maximum van 70 woningen binnen het plangebied van het geldende bestemmingsplan. Van de totaal 70 woningen zijn er al 43 vergeven. Er blijven dus maximaal 27 woningen over voor het wijzigingsplan. Daarom kan niet van de wijzigingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt.



2. In het lange lint van 11 CPO woningen is geen variatie in rooilijnen aangegeven en de gevellijn wordt behoorlijk kolossaal en langgerekt. Dit past niet in het beeld van de overige bebouwing in het plan Eikberg en ook niet bij de omschrijving van het stedenbouwkundig concept Eikberg uit het bestemmingsplan Bavel Zuid Eikberg.
3. De CPO woningen hebben geen parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze woningen moeten de 1,9 parkeerplaats per woning (totaal 21 parkeerplaatsen) dus in het openbare gebied zoeken. Aangezien in het plan Eikberg West fase 1 geen openbare parkeerplaatsen zijn voorzien, gaan bezoekers van deze woningen ook van deze openbare parkeerplaatsen gebruik maken. In het huidige plan zijn te weinig openbare parkeerplaatsen voorzien waardoor op straat geparkeerd gaat worden of op de stoep.
4. De uitritten van de woningen aan de Gilzeweg dienen aan de Gilzeweg ontsloten te worden. De meest zuidelijke woning heeft naast een ontsluiting aan de Gilzeweg ook nog een extra ontsluiting aan de Eikbergse Akker. Voor indiener is dit niet wenselijk, aangezien dit een openbare parkeerplaats kost en hinder door inschijnende koplampen kan ontstaan. Dit was ook niet aangegeven in de verkoopbrochure van de woningen aan de Eikbergse Akker.
5. In de bijlage "memo stikstofdepositie" staat in figuur 3 van de Aeries berekening aangegeven dat de verkeersafwikkeling van bouwverkeer via de Gilzeweg de Eikbergse Akker in gaat. Naast dat er voor gemotoriseerd verkeer geen entree vanaf de Gilzeweg de Eikbergse Akker in is, is dit absoluut niet wenselijk. Indien het bouwverkeer via de Eikbergse Akker gaat zal dit naast enorm veel overlast ook schade veroorzaken aan de net woonrijp gemaakte weg. Er zijn voldoende alternatieven, bijvoorbeeld aan de noordelijke kant via de Gilzeweg het plangebied in. Dit levert aanzienlijk minder overlast en schade op. Indien het niet anders kan is er ook nog een mogelijkheid om de huidige entree van de Eikbergse Akker aan de Brigidastraat te gebruiken (niet de voorkeur).
6. De berekening geeft aan dat de NOx maximaal 22,46 kg/j bevat. Dit is voor een dergelijk project met 34 grondgebonden woningen extreem laag. Al het materieel wat wordt ingezet is van 2014 of jonger. De aantallen en duur lijken aan de zeer krappe kant. Er is bijvoorbeeld geen gebruik gemaakt van een heistelling (aan de Eikbergse Akker moest de fundering van een deel van de woningen voorzien worden van boorpalen) en voor de gehele fundering wordt maar 4 weken gerekend. De inzet van kranen is krap. Verder is het niet realistisch dat er maar 4 personenauto's/busjes per dag voor een dergelijk plan komen, gezien de vele onderaannemers.
7. Borging van het in te zetten materieel voor de bouwfase moet plaats vinden in de omgevingsvergunning bouwen, waardoor er ook gehandhaafd kan worden.

Beantwoording zienswijze

Ad 1.

Voor het plangebied van het wijzigingsplan geldt op basis van het bestemmingsplan 'Bavel Zuid, Eikberg' (hierna: het moederplan) de bestemming 'Agrarisch' met de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1'. Zie ook de afbeelding hieronder.



De wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de genoemde gebiedsaanduiding luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in artikel 17 van dit plan voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' in de bestemming 'Woongebied' voor het bouwen van woningen in alle typologieën onder de voorwaarde dat:

- a. Binnen dit gebied maximaal 34 woningen gebouwd mogen worden; overschrijding van dit maximum is toegestaan mits dit tot stand komt via uitwisseling met andere met woningen te bebouwen delen van het plangebied met dien verstande dat het maximaal aantal te bouwen woningen van 70 voor het plangebied niet wordt overschreden;*
- b. Langs de Gilzeweg uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;*
- c. De goot- en bouwhoogte respectievelijk niet meer dan 6 en 11 meter mag bedragen;*
- d. Aangevoerd wordt dat deze wijziging vanuit milieuhygiënisch oogpunt acceptabel is;*
- e. Het bepaalde in artikel 8 in acht wordt genomen.*

Primair: letterlijke lezing planregels

De voorwaarde onder a. bevat als hoofdregel dat binnen dit gebied (het plangebied van het wijzigingsplan) maximaal 34 woningen gebouwd mogen worden. Als uitzondering op deze hoofdregel geldt dat het maximum van 34 woningen overschreden mag worden wanneer dit tot stand komt via uitwisseling met andere met woningen te bebouwen delen van het plangebied. Bij deze uitzondering geldt dat het maximaal aantal te bouwen woningen van 70 voor het plangebied niet wordt overschreden.

Voor het in procedure zijnde wijzigingsplan is een maximum van 34 woningen opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan de hoofdregel zoals beschreven onder a. van de wijzigingsbevoegdheid. Aan de beoordeling van de uitzonderingsregel – en daarmee het maximum van 70 woningen binnen het plangebied van het moederplan – wordt niet toegekomen.

Secundair: bedoeling van het moederplan

In de zienswijze wordt het bestemmingsplan 'Bavel Zuid Eikberg, wijzigingsplan Gilzeweg 1c' (hierna: het wijzigingsplan 'Gilzeweg 1c') betrokken bij het bepalen van het aantal van 70 woningen. In het moederplan worden de gronden van het wijzigingsplan 'Gilzeweg 1c' niet betrokken bij de beschrijving van het aantal nieuwbouwwoningen. Verwezen wordt naar figuur 15 onder paragraaf 4.2 van de toelichting van het moederplan. Deze afbeelding is hieronder weergegeven.

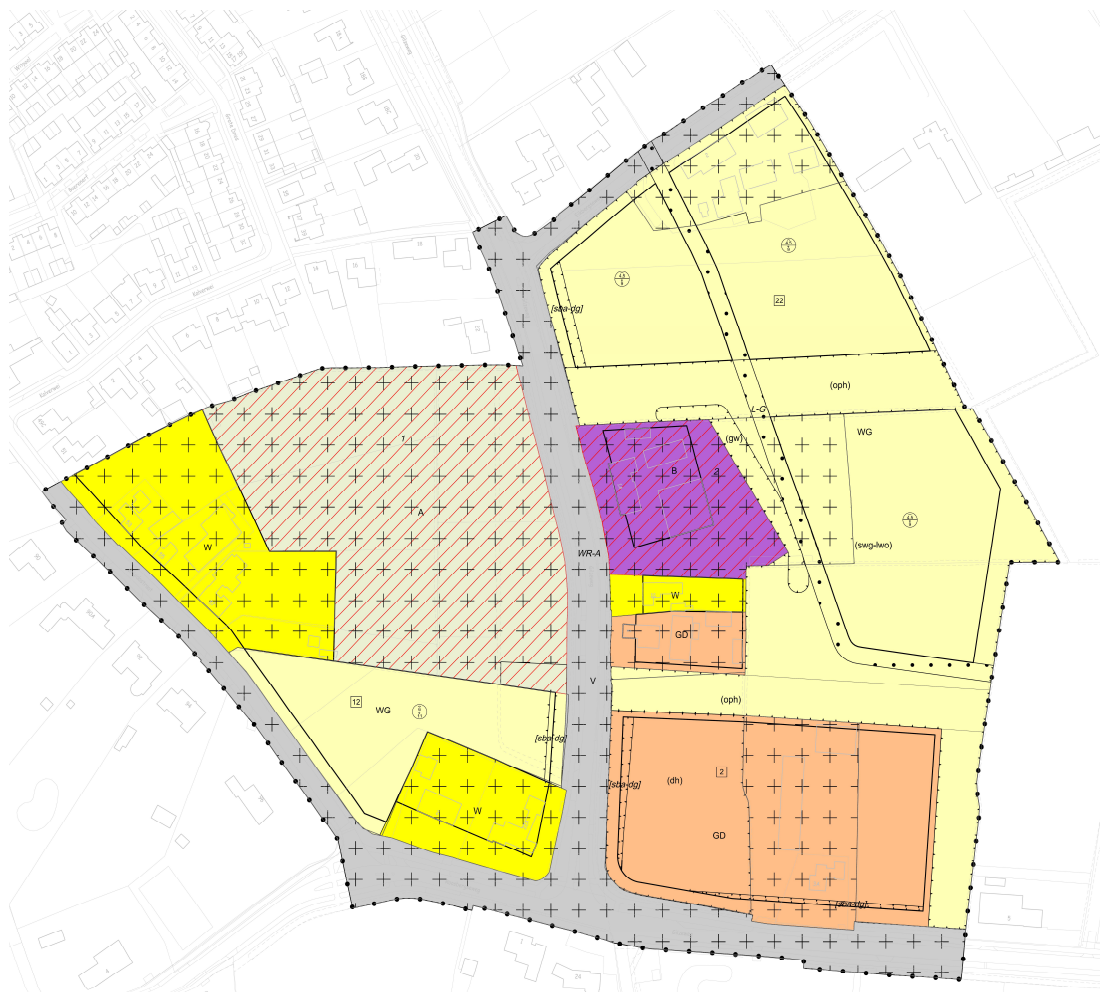


Dit is te verklaren, omdat er ten tijde van de vaststelling van het moederplan in 2015 voor de locatie Gilzeweg 1c nog niet voldoende woningbouwprogramma was. Dit blijkt ook uit de wijzigingsbevoegdheid die op basis van het moederplan ter plaatse geldt. Eén van de voorwaarden om de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Woongebied' is dat "hiervoor capaciteit moet zijn binnen de woningprogrammering voor Breda". Voor de locatie Gilzeweg 1c is in 2016 door het college aanvullend woonprogramma gereserveerd. Het wijzigingsplan 'Gilzeweg 1c' is uiteindelijk vastgesteld op 2 april 2019.

Bij de toetsing van de bepaling dat "het maximaal aantal te bouwen woningen van 70 voor het plangebied niet wordt overschreden" dient de locatie Gilzeweg 1c dan ook buiten beschouwing te worden gelaten. De in de zienswijze genoemde zeven woningen op basis van het wijzigingsplan 'Gilzeweg 1c' kunnen gezien de toelichting van het moederplan geen rol spelen bij de beoordeling van de genoemde bepaling.

Voorgaande volgt ook uit het maximum aantal te bouwen woningen dat is weergegeven op de verbeelding van het moederplan, die hieronder is weergegeven. Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn ten westen van de Gilzeweg 12 woningen als maximum aantal wooneenheden aangeduid. Ten oosten van de Gilzeweg bedraagt het maximum binnen deze bestemming 22. Binnen de bestemming 'Gemengd' in het zuidoosten is een maximum van 2 wooneenheden opgenomen. Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch' voor de gronden van het onderhavige wijzigingsplan geldt een maximum van 34 wooneenheden. Wanneer voorgaande aantallen worden opgeteld volgt hieruit dat het maximaal aantal te bebouwen woningen 70 bedraagt.

Geconcludeerd dient te worden dat op basis van de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' in het onderhavige wijzigingsplan 34 woningen mogelijk gemaakt kunnen worden.



Ad 2.

Binnen deze strook zijn CPO-woningen voorzien. Door in het wijzigingsplan nu al een variatie in rooilijnen vast te leggen wordt de ontwerp vrijheid planologisch beperkt. Dit is gelet op de gedachte achter het CPO-project niet gewenst. Variatie en individualiteit kenmerken de nieuwe woonbuurt. Dit blijkt ook uit het kavelpaspoort, dat als bijlage is opgenomen bij de anterieure overeenkomst die de gemeente met de ontwikkelaar heeft gesloten. Het bouwplan dient te voldoen aan de principes die zijn opgenomen in het kavelpaspoort. Het nog te maken plan door de CPO-groep wordt te zijner tijd bovendien getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Ad 3.

Gesteld wordt dat in het plan Eikberg West fase 1 geen openbare parkeerplaatsen zijn voorzien. Bezoekers van deze bestaande woningen zouden daarom ook gebruik gaan maken van de openbare parkeerplaatsen die worden aangelegd binnen het plangebied van het wijzigingsplan.

Zoals aangegeven is in de toelichting van het wijzigingsplan geldt op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid een parkeernorm van 1,9 per eengezinswoning. In deze norm is 0,3 parkeerplaats voor bezoekers verwerkt. Niet geëist wordt dat het aandeel parkeerplaatsen voor bezoekers in het openbaar gebied wordt gerealiseerd. Voor de 34 woningen dienen op basis van de geldende parkeernorm (afgerond) 65 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Het ontwerp omvat 35 parkeerplaatsen in de openbare ruimte en 47 parkeerplaatsen op eigen terrein. In het ontwerp wijzigingsplan was abusievelijk een aantal van 51 (in plaats van 47) genoemd. Dit is aangepast in de toelichting van het wijzigingsplan. In totaal zijn er 82 parkeervoorzieningen binnen het plangebied voorzien. Dit zijn 17 parkeerplaatsen extra ten opzichte van wat op grond van het gemeentelijke parkeerbeleid geëist wordt. Voor de 11 CPO-woningen geldt dat er als gevolg van de parkeernorm van 1,9 afgerond 21 parkeerplaatsen nodig zijn. De 35 parkeerplaatsen in het openbaar gebied voorzien in deze behoefte. Het resterende aantal parkeerplaatsen kan gebruikt worden als extra



parkeervoorziening ten behoeve van de woningen aan de Eikbergse Akker en de woningen binnen het plangebied van het wijzigingsplan.

Wanneer nog meer openbare parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd worden gaat dit ten koste van het (groene) karakter van het gebied en de stedenbouwkundige opzet. Dit is niet gewenst.

Ad 4.

Deze extra parkeerplaats op eigen terrein komt voort uit gemaakte afspraken met de eigenaar van de grond. Deze extra uitweg wordt overigens niet op basis van het onderhavige wijzigingsplan toegestaan. De toestemming voor deze uitweg zal moeten volgen uit de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning.

Ad 5.

Vanwege de huidige definitieve inrichting van de Eikbergse Akker is het niet wenselijk en ook niet mogelijk groot bouwverkeer via deze weg te ontsluiten. Klein bouwverkeer zoals personenvoertuigen en busjes kunnen wel via deze weg het terrein op en af. Groot bouwverkeer zal het bouwterrein op en af moeten kunnen rijden via een werk in- en uitrit aan de Gilzeweg ter hoogte van de meest noordoostelijke hoek van het bouwterrein. Op deze locatie is het zicht op fietsers het best vanwege ontbreken van bomen tussen fietspad en rijbaan. Opgemerkt wordt dat figuur 3 uit het memo stikstof hier niet leidend is. Deze figuur wordt automatisch gegenereerd in Aerius en geeft niet exact de juiste locatie voor de ontsluiting weer.

De werk in- en uitrit aan de Gilzeweg ter hoogte van de meest noordoostelijke hoek van het bouwterrein is enkel voor groot bouwverkeer en dient te voldoen aan richtlijnen voor toepassen van tijdelijke verkeersmaatregelen CROW 96b. De vergunning voor de aanleg van deze werk in- en uitrit in de openbare ruimte wordt in een later stadium aangevraagd.

Het klein bouwverkeer wordt ontsloten via de Brigidastraat/Eikbergse Akker. Onevenredige overlast en/of schade aan de net woonrijp gemaakte weg valt niet te verwachten.

De afwikkeling van het bouwverkeer ligt in lijn met de geuite wensen. De bijlage "memo stikstofdepositie" bij het wijzigingsplan is hierop aangepast.

Ad 6.

Door Agel is de input voor het stikstofonderzoek aangepast. Uit de berekeningen van het nieuwe onderzoek blijkt dat zowel de bouwfase als het toekomstige gebruik van de nieuwe woningen niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van de stikstofgevoelige habitattypen in het Natura 2000-gebied 'Ulvenhoutse Bos'. Op grond van de Wet natuurbescherming geldt een vrijstelling van de vergunningplicht en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Ad 7.

In de omgevingsvergunning(en) voor de nieuwbouw van de woningen wordt de volgende overweging opgenomen:

Uit de opgestelde stikstoftoets is gebleken dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van zowel de aanleg- als de gebruiksfase kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Om die reden is geen sprake van een vergunningplichtige activiteit als bedoeld onder artikel 2.1, lid 1, sub i Wabo. De berekeningen zijn realistisch en correct uitgevoerd.

Wij wijzen u er nadrukkelijk op, dat indien u de werkzaamheden niet uitvoert conform de uitgangspunten van de stikstoftoets (zoals de stageklasse en uurinzet van mobiele werktuigen), er alsnog sprake kan zijn van een vergunningplichtige activiteit. U loopt dan het risico dat het bevoegd gezag de werkzaamheden om die reden stil kan leggen.



Staat van wijzigingen

2.2.1 toelichting, laatste alinea	Er zijn 47 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. In het ontwerp wijzigingsplan werd een aantal van 51 genoemd. In totaal zijn er niet 86 (ontwerp), maar 82 parkeervoorzieningen voorzien.
4.4 toelichting	Het akoestisch onderzoek waarnaar verwezen wordt is geactualiseerd. De conclusies in het onderzoek maken de beoordeling van het bouwplan niet anders. Het nieuwe akoestisch onderzoek is de basis geweest voor het verleende besluit hogere waarde.
4.6 toelichting	Het stikstof onderzoek waarnaar verwezen wordt is geactualiseerd. De conclusies in het onderzoek maken de beoordeling van het bouwplan niet anders.

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling van het plan zal het vaststellingsbesluit gedurende zes weken in het kader van de beroepsprocedure ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bevoegdheid

Het college is bevoegd op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde hieromtrent in het bestemmingsplan 'Bavel Zuid, Eikberg'.

Bekendmaking

De terinzagelegging van het vaststellingsbesluit zal bekend worden gemaakt via overheid.nl en de site van de gemeente. De indiener van de zienswijze zal hier per brief over op de hoogte worden gesteld.

Financieel

Tussen de gemeente Breda en initiatiefnemers (HPO B.V. en Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid B.V.) is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over onder meer de plankosten en de verkoop van gronden. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet aan de orde.

Risicomanagement

Niet van toepassing.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Voor college

- Zienswijze (geanonimiseerd)

Voor college en raad

- Vaststellingsbesluit
- Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Bavel Zuid Eikberg, wijzigingsplan Eikbergse Akker'
- Advies aan Agendacommissie
- Informatieblad ter kennisname t.b.v. BredaasbeRaad
- Informatieblad Ruimte

Te tekenen document(en)

- Vaststellingsbesluit