

**Onderwerp**

Vaststellen bestemmingsplan 'Roosbergseweg Noord, herziening Roosbergseweg West'.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Roosbergseweg Noord, herziening Roosbergseweg West' met plan-identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2014058006-0401 vast te stellen, een en ander overeenkomstig het concept-raadsbesluit.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het onder 1. genoemde plan.
3. De provincie verzoeken akkoord te gaan met het onverwijld bekend maken van het vastgestelde bestemmingsplan.

Inleiding

Langs de Roosbergseweg vigeert het bestemmingsplan 'Bavel-Zuid, Roosbergseweg Noord' uit 2012. Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid voor de bouw van maximaal 44 woningen. In het bestemmingsplan 'Bavel-Zuid, Roosbergseweg Noord' is de eis opgenomen dat de kavels aan de Roosbergseweg minimaal 1.000 m² groot moeten zijn en tevens is het aantal woningen gemaximaliseerd.

Er is nagenoeg geen belangstelling voor de kavels aan de Roosbergseweg. De reden hiervoor is de grootte van de kavels, de kavels variëren hier van ongeveer 1.000 tot 1.300 m². Op de woningmarkt is echter wel belangstelling voor kleinere kavels (variërend van 500 m² tot 750 m²). Gelet op de regeling in het vigerende bestemmingsplan is het echter niet mogelijk om aan de Roosbergseweg kleinere kavels uit te geven.

Middels het voorliggende bestemmingsplan 'Roosbergseweg Noord, Herziening Roosbergseweg West', dat gedeeltelijk het bestemmingsplan 'Bavel-Zuid, Roosbergseweg Noord' uit 2012 vervangt, wordt de minimale kavelgrootte van 1.000 m² losgelaten. De herverkaveling leidt tot 4 extra woningen langs de Roosbergseweg ten opzichte van het aantal woningen dat op grond van het bestemmingsplan 'Bavel-Zuid, Roosbergseweg Noord' gerealiseerd kon worden. Dus naast het loslaten van de minimale kavelgrootte voorziet het onderhavige bestemmingsplan in het toevoegen van extra woningen binnen het plangebied. Dit extra aantal woningen is gemaximaliseerd in de planregels. Met het aanbieden van kleinere kavels aan de noordzijde van de Roosbergseweg wordt beter aangesloten bij de vraag vanuit de markt. Tevens wordt hiermee gehoor gegeven aan de aangenomen motie in het kader van de Structuurvisie Breda 2030 waarmee de raad het college opdraagt meer kleinere kavels aan te bieden.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 april tot en met 27 mei 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 2 zienswijzen ingediend. Onder 'Argumenten' zijn deze zienswijzen samengevat en van een beoordeling voorzien. Deze zienswijzen leiden er niet toe dat het bestemmingsplan 'Roosbergseweg Noord, Herziening Roosbergseweg West' niet ter vaststelling aan uw raad kan worden aangeboden.

Beoogd effect van het besluit

Door middel van het bestemmingsplan 'Roosbergseweg Noord, herziening Roosbergseweg West' wordt de planologisch juridische basis gecreëerd voor de herontwikkeling van diverse grote woningbouwkavels langs de Roosbergseweg.

Uitvoering van het besluit

Zie 'Juridisch'.



Argumenten

Structuurvisie Breda 2030

Onderhavig bestemmingsplan maakt het toevoegen van vier extra woningen mogelijk. Doelstelling in de Structuurvisie Breda 2030 voor wat betreft woningbouwvermeerdering is een betere aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande voorraad en de ontwikkelende woningvraag. In deze structuurvisie is de focus op herprogrammering en het ombuigen van bestaande plannen benadrukt. Concreet betekent dit dat er vraaggericht ontwikkeld gaat worden.

In de stedelijke programmering zijn voor de woningontwikkeling aan de Roosbergseweg 44 woningen opgenomen. Deze zijn opgenomen in de harde plancapaciteit. De herverkaveling van Roosbergseweg West, zoals planologisch wordt verankerd in onderhavig bestemmingsplan, leidt tot 4 extra woningen. 3 extra kavels die de gemeente verkoopt en 1 extra kavels als gevolg van de kavelsplitsing van bij particulieren.

De woningbouwvermeerdering in het onderhavige bestemmingsplan is in lijn met het gemeentelijk beleid op het gebied van de woningbouwprogrammering. Met het aanbieden van kleinere kavels aan de noordzijde van de Roosbergseweg wordt beter aangesloten bij de vraag vanuit de markt.

Woningtypologie

Op 13 oktober 2014 heeft uw college aan de raad voorgesteld in te stemmen met de Realisatiestrategie Eikberg en de bijbehorende grondexploitatie. Deze realisatiestrategie is ter advisering voorgelegd aan de commissie Ruimte op 28 oktober 2014 en goedgekeurd door de Raad op 12 november 2014, zie bestuursvoorstel 42773. In dit raadsvoorstel wordt de link gelegd met andere woningbouwprojecten in Bavel en is tevens uiteengezet waar het best starterswoningen ontwikkeld kunnen worden.

Stedenbouwkundig gezien passen starterswoningen (met kleinere kavels) goed in de groenstedelijke milieus aan de noordzijde van Bavel (nabij de snelweg, richting stad), zoals: herontwikkeling van appartementsgebouw Citta Verde in Nieuw Wolfslaar, aanpassing van het project "B van Bavel" en mogelijke woningen aan de Dorstseweg ter plaatse van het kinderdagverblijf.

Het gebied aan de noordzijde van de Roosbergseweg kan gezien worden als een afronding van de kom Bavel.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in realisatie van vrijstaande woningen en sluit aan bij de nieuwe dorpsrand van Bavel waar de overgang naar het landschap wordt vorm gegeven met lagere bebouwingsdichtheden en meer groen. Het karakter van de Roosbergseweg als historisch bebouwingslint is het uitgangspunt voor ruime kavels langs het lint.

Vanwege de ligging, aan de dorpsrand langs een historisch bebouwingslint en tegen het bos, passen woningen voor starters (met kleinere kavels) niet in de dorpse milieus aan de zuidrand van Bavel, waar onderhavig bestemmingsplan is gelegen. Het bestemmingsplan 'Roosbergseweg Noord, Herziening Roosbergseweg West' ziet dan ook niet op het mogelijk maken van starterswoningen.

Marktvraag

In de huidige markt zijn de oorspronkelijke grote kavels onverkoopbaar. Het is niet de verwachting dat kavels van boven de 1.000 m² de komende jaren wel verkopen op deze locatie.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Roosbergseweg Noord, herziening Roosbergseweg West' heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 16 april tot en met 27 mei 2015. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn ontvankelijk en zijn in zijn geheel beoordeeld en hieronder samengevat weergegeven. Tevens is aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond is, alsmede of en hoe deze zijn verwerkt in het bestemmingsplan.



Zienswijze de heer P.L.J. Sprengers, Roosbergseweg 10A

Samenvatting

De heer Sprengers, wil zijn perceel aan de Roosbergseweg 10A, welke niet is gelegen binnen plangebied, graag opsplitsen ten behoeve van woningvermeerdering en verzoekt deze woningvermeerdering mee te nemen bij onderhavig bestemmingsplan.

Beoordeling

De kavel van de heer Sprengers is vergelijkbaar met de kavel tussen de Roosbergseweg 10B en Roosbergseweg 12A. In het onderhavig bestemmingsplan wordt deze (particuliere) kavel gesplitst, zodat er twee woningen kunnen worden opgericht. Gelet op de aard en de omvang van de kavel van de heer Sprengers en de ligging van de kavel, onder meer ten opzichte van het plangebied, is onvoldoende reden om aan te nemen dat deze verdichting van het bebouwingslint ruimtelijke niet aanvaardbaar is.

Aan de heer Sprengers is dan ook de mogelijkheid geboden om zijn verzoek mee te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan 'Roosbergseweg Noord, herziening Roosbergseweg West', met dien verstande dat de heer Sprengers met de gemeente Breda een overeenkomst sluit, waarin onder meer het verhaal van eventuele planschade is opgenomen en het te betalen bedrag aan leges, een en ander conform de Legesverordening Breda 2014. Om diverse redenen heeft de heer Sprengers hier vanaf gezien.

Concluderend

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze door Achmea Rechtsbijstand namens de heer P. Jaspers, Roosbergseweg 26

Samenvatting

1. Met de herverkaveling en het toestaan van extra woningen wordt het principe van behoud van het landelijk karakter verlaten;
2. De toename van woningen doet afbreuk aan de aanwezige Ecologische Hoofdstructuur, ter behoud waarvan het perceel van de heer Jaspers juist is bestemd als Natuur;
3. De toename van het aantal woningen leidt tot een toename van de verkeersdruk die niet goed kan worden opgevangen in het gebied;
4. De toename van het aantal woningen leidt tot aantasting van het woongenot van de heer Jaspers, onder meer door verlies van het landelijk karakter, aantasting van de privacy in verband met inktijk, verlies van uitzicht, geluidsoverlast, lichthinder.
5. De heer Jaspers vreest voor een verlies van de waarde van zijn woning en zal een planschadeclaim indienen bij de gemeente. Vanwege het risico van planschade door het plan heeft de heer Jaspers zijn twijfels bij de financiële haalbaarheid van de plannen;

Beoordeling

1. Het klopt dat het plan voorziet het verkleinen van kavels en daarmee tot het toevoegen van 4 extra woningen tot een maximum van 13 in het totale plangebied. Met het aanpassen van de kavels aan de vraag vanuit de markt wordt echter wel rekening gehouden met het karakter van het gebied. Het gebied aan de noordzijde van de Roosbergseweg kan gezien worden als een afronding van de kom Bavel. Het gebied ten zuiden van de Roosbergseweg vormt de overgang naar het (agrarische) landschap. Het gewijzigde plan bestaat nog steeds uit vrijstaande woningen en sluit aan bij de nieuwe dorpsrand van Bavel waar de overgang naar het landschap wordt vorm gegeven met lagere bebouwingsdichtheden en meer groen. Het karakter van de Roosbergseweg als historisch bebouwingslint is het uitgangspunt voor ruime kavels langs het lint. Expliciet is uitgesproken dat het gebied zich niet leent voor starterswoningen met kleinere kavels. Dergelijke woningen worden meer passend geacht in de groenstedelijke milieus aan de noordzijde van Bavel (nabij de snelweg, richting stad).
2. Het plangebied 'Roosbergseweg Noord, herziening Roosbergseweg West' bevindt zich binnen de begrenzing van het woongebied, zoals deze in het voorgaande bestemmingsplan 'Bavel Zuid, Roosbergseweg Noord' zijn vastgesteld. Het onderhavige bestemmingsplangebied is niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), tevens verandert de afstand tot de EHS niet met onderhavig plan. De gronden nabij de planlocatie waren oorspronkelijk onderdeel van 'multifunctioneel bos', te weten een bosgebied met een meervoudige doelstelling (als houtteelt, extensieve recreatie ed.).



Deze gronden zijn in het nationale Natuurbeleidsplan (1990) aangewezen als EHS en als zodanig vastgelegd in de Verordening ruimte. De EHS rondom het plangebied heeft de bestemming 'Natuur', waarmee planologisch wordt geborgd dat het gebruik van deze gronden enkel is toegestaan als het gaat om het behoud, het herstel en de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden, de waterhuishouding, waterberging, waterlopen en extensief recreatief medegebruik. Het toevoegen van 3 extra woningen op deze locatie heeft geen invloed op de nabij gelegen EHS en leidt niet tot aantasting van de in de EHS aanwezige waarden. Dit temeer gelet op de aard van de wezenlijke kenmerken van het habitatype, te weten een van oudsher multifunctioneel bos.

3. Onderhavig plan moet in samenhang gezien worden met andere woningbouwplannen in de omgeving, zoals mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan 'Bavel Zuid, Roosbergseweg Noord'. Voor dit plan is een opzet gemaakt hoe de ter plaatse aanwezige infrastructuur aangepast moet worden zodat de afwikkeling van verkeer in goede banen geleid kan worden. De maximum snelheid van de Roosbergseweg zal worden verlaagd naar 50 km/uur en het asfalt zal worden vervangen door geluidsarm asfalt. Deze verkeersmaatregelen leiden ter plaatse van het perceel van de heer Jaspers per saldo tot een gunstiger woonklimaat. Het toevoegen van 4 extra woningen zal niet leiden tot een dusdanige toename in verkeersbewegingen dat de voorgestelde aanpassing van de infrastructuur gewijzigd moet worden.
4. Enerzijds wordt verwezen naar hetgeen opgenomen onder 1. t/m 3, anderzijds wordt opgemerkt dat de afstand van de woning van de heer Jaspers tot aan de perceelsgrens van de dichtstbijzijnde bouwkavels zo'n 30 meter is. In het vigerende bestemmingsplan kunnen op deze gronden reeds 2 bouwkavels ten behoeve van de bouw van vrijstaande woningen worden uitgegeven. Ook in de huidige situatie is dus geen garantie dat de gronden niet bebouwd kunnen worden en dat de heer Jaspers dus het vrije uitzicht kan behouden. Dit nog los van het feit dat er tussen de nieuwbouwlocatie en de woning van de heer Jaspers een natuurstrook met hoogopgaand groen in de vorm van bomen aanwezig is. Het planologisch toevoegen van een extra vrijstaande woning op een ruime kavel kan van negatieve invloed kan zijn op de algehele belevingswaarde van de heer Jaspers, echter deze extra woning leidt er niet toe dat geen sprake meer is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning van de heer Jaspers. Het onderhavige bestemmingsplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
5. Het onderhavige bestemmingsplan schrijft geen minimale kavelgrootte meer voor en maakt het mogelijk om 4 extra woningen op te richten in het plangebied. Deze planologische wijzigingen zijn dermate gering dat het niet de verwachting is dat het bestemmingsplan 'Roosbergseweg Noord, herziening Roosbergseweg West' leidt tot een dusdanige planologische verslechtering ten opzichte van het bestemmingsplan 'Bavel Zuid, Roosbergseweg Noord' dat er planschade ontstaat die voor vergoeding in aanmerking komt. Desondanks is de heer Jaspers uiteraard vrij om na onderherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Roosbergseweg Noord, herziening Roosbergseweg West' een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen.

Concluderend

De zienswijze is ongegrond.

Afwegingen

De reacties op het plan geven geen aanleiding te besluiten het bestemmingsplan niet vast te stellen. Wel is het bestemmingsplan aangepast ten opzichte van het ontwerp.

Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wro, opnieuw aan de provincie voorgelegd, omdat wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De provincie wordt verzocht ermee in te stemmen dat het vastgestelde bestemmingsplan zo spoedig mogelijk bekend wordt gemaakt. Vervolgens wordt het vastgestelde bestemmingsplan bekend gemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.



Financieel

Om de gewenste kavelverkleining op gemeentelijk eigendom mogelijk te maken worden kosten gemaakt voor het voeren van een bestemmingsplanprocedure, voor het aanleggen van een extra stuk ontsluitingsweg en tevens is sprake van inkomstenderving omdat minder m² grond kunnen worden verkocht. Met deze kosten is in de grondexploitatieherziening jaarrekening 2013 reeds rekening gehouden. Deze bestemmingsplanwijziging heeft derhalve geen additioneel negatief effect op de grondexploitatie Roosberg.

Om de kavelverkleining op particuliere grond mogelijk te maken is alleen een bestemmingsplanwijziging nodig, en zijn geen civieltechnische werkzaamheden noodzakelijk. Met de particuliere eigenaren is een anterieure overeenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor die bestemmingsplanwijziging anderszins verzekerd is. Er hoeft dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Communicatie

Communicatie tot nu toe

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft vooroverleg plaatsgevonden met de (advies)instanties, zoals Provincie en het Waterschap over het concept-ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 april tot en met 27 mei 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt op de website van de gemeente Breda, in de Bredase Bode, Staatscourant en www.overheid.nl. Hieraan voorafgaand zijn in de directe omgeving van het plangebied huis-aan-huis BredaBerichten verspreid.

Communicatie vanaf nu

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, www.overheid.nl en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden kunnen gedurende deze termijn beroep instellen bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester

, secretaris

Bijlagen

- Het bestemmingsplan 'Roosbergseweg Noord, herziening Roosbergseweg West'
- Kopie reacties op het ontwerpbestemmingsplan.



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 op de ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De zienswijze van de heer Sprengers en de zienswijze van Achmea Rechtsbijstand namens de heer P. Jaspers beide ongegrond te verklaren.
2. Tot de volgende aanpassing in de toelichting:
 - a. Paragraaf 8.3 is geactualiseerd met betrekking tot de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan.
3. Tot de volgende aanpassingen in de regels:
 - a. In artikel 4.2.1 is onder d. de volgende regel ingevoegd: *"Een bouwperceel minimaal 19 meter breed moet zijn."*
 - b. In artikel 4.2.1 is onder f. de regel luidende *"Per woning maximaal één in- en uitrit wordt gerealiseerd"* aangepast naar *"Per woning maximaal één in- en uitrit wordt gerealiseerd, met dien verstande dat deze niet mag worden aangelegd ter plaatse van de functieaanduiding 'ontsluiting uitgesloten'"*.
 - c. De doornummering van artikel 4.2.1 is aangepast en loopt nu van a. tot en met m..
 - d. De verwijzing in artikel 4.3 onder a. is aangepast van "4.2.14.2.1 onder a" naar "4.2.1 onder a".
 - e. Artikel 7 Algemene gebruiksregels is aangepast voor zover het lid b. onder 2 en 3 betreft. Luidende
"Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
 1. *het gebruik van de gronden en opstallen voor de exploitatie van een smart-, grow- en headshop, alsmede een groothandel in smart-, grow- en/of headproducten, een belwinkel of een combinatie hiervan, als ook het gebruik van de opstallen voor een seksinrichting;*
 2. *het gebruik van bijgebouwen bij woningen als zelfstandige woning en/of afhankelijke woonruimte;*
 3. *het gebruik van bijgebouwen bij woningen als zelfstandige woning en/of afhankelijke woonruimte;*
 4. *het gebruik van bijgebouwen als bed and breakfast;*
 5. *het gebruik van een woning voor kamerverhuur."*

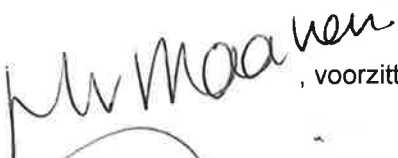
Aangepast naar:

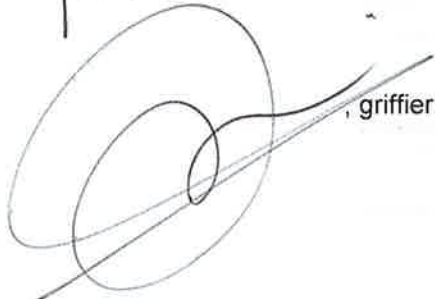
- "Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:*
1. *het gebruik van de gronden en opstallen voor de exploitatie van een smart-, grow- en headshop, alsmede een groothandel in smart-, grow- en/of headproducten, een belwinkel of een combinatie hiervan, als ook het gebruik van de opstallen voor een seksinrichting;*
 2. *het gebruik van bijgebouwen bij woningen als zelfstandige woning en/of huisvesting in verband met mantelzorg;*
 3. *gebruik van bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit;*
 4. *het gebruik van bijgebouwen als bed and breakfast;*
 5. *het gebruik van een woning voor kamerverhuur."*



5. Tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Roosbergseweg Noord, herziening Roosbergseweg West' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2014058006-0401 en met inachtneming van het gestelde onder 1. tot en met 4..
6. Voor het onder 6. genoemde plan geen exploitatieplan vast te stellen.
7. Na vaststelling van het onder 6. genoemde plan een verzoek om vervroegde publicatie in te dienen bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 24 september 2015


H. Maanen, voorzitter.


, griffier.



NB: deze pagina wordt alleen met pen ingevuld (na de commissievergadering en voor de raadsvergadering)

Advies van de commissie aan de gemeenteraad

Commissie: *cambi*

Datum: *08 09 2015*

☐ Voorstel agenderen voor raadsbehandeling

Zijn argumenten tijdens commissiebehandeling voldoende gewisseld?

☒ Ja, het voorstel kan op de verzamellijst

Advies commissie

VVD
D66
SP
CDA
PvdA
GroenLinks
BREDAS '97
TROTS / OPA
BOB

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES
POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES
POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES
POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES
POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES
POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES
POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES
POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES
POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

Vragen / punten voor raadsdebat in te vullen door de voorzitter/griffier van de commissie

griffier

, griffier.