



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan Bavel, Roosbergseweg ong.

Aantal bijlagen: 4

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Bavel, Roosbergseweg ong.' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021224011-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.
2. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen.

Portefeuillehouder:

Wethouder Quaars

Samenvatting

Societas Vastgoed B.V. is voornemens op het perceel aan de Roosbergseweg ongenummerd te Bavel vijf kavels te uit te geven voor de bouw van woningen in de vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap. Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Bavel Zuid, Roosbergseweg Noord' (onherroepelijk vastgesteld op 4 september 2012). De gronden zijn bestemd voor 'Wonen' en 'Waarde – Archeologie'. Binnen de bestemming 'Wonen' is bepaald dat het aantal woningen niet mag worden vermeerderd. Het initiatief past daarom niet binnen het geldende bestemmingsplan. Door middel van een nieuw bestemmingsplan kan de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt.

Er zullen vijf vrijstaande CPO-woningen van maximaal één bouwlaag op ruime groene percelen worden gerealiseerd. Het gaat om woningen in de tweede lijn achter de woningen aan het lint, waarbij de toekomstige woningen ondergeschikt zijn aan de lintbebouwing. Een zoveel mogelijk open bebouwingsbeeld van het achtertuinenmilieu is het uitgangspunt. De typologie van wonen met maximaal één bouwlaag wordt hier passend geacht. Het bouwvolume is ondergeschikt in bouwhoogte aan de omgeving.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 20 april tot en met 31 mei 2023 ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder de gelegenheid geboden zijn of haar zienswijze op het plan kenbaar te maken. Er zijn in deze periode geen zienswijzen op het plan ingediend. Om deze reden kan het plan ongewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Aan de Raad wordt nu de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bavel, Roosbergseweg ong.' voorgelegd.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan 'Bavel, Roosbergseweg ong.' biedt het juridisch planologisch kader om 5 CPO-woningen te bouwen.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het plan gepubliceerd en ter inzage gelegd gedurende de periode van 6 weken. De bekendmaking vindt plaats door een publicatie in het digitaal gemeenteblad en op overheid.nl. De afdeling Ruimte en Vastgoedontwikkeling begeleidt de ruimtelijke procedure en zorgt voor de noodzakelijke bekendmakingen.

Gedurende de periode van ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan heeft een ieder de mogelijkheid in beroep te gaan tegen het plan. Als geen beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan treedt het bestemmingsplan na de periode van ter inzage legging in werking.



Het besluit heeft gevolgen voor omwonenden in de omgeving van de locatie. Omwonenden zijn eerder via een Breda Bericht van de gemeente op de hoogte gesteld over het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan en de mogelijkheid hier een zienswijze op in te dienen. Hier is geen gebruik van gemaakt.

Motivering

Bouwplan

Societas Vastgoed B.V. is voornemens op het perceel aan de Roosbergseweg ongenummerd te Bavel vijf kavels voor de realisatie van woningen in de vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap uit te geven. De beoogde ontwikkeling van deze woningen is in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Om deze reden wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld om de beoogde ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken.

De vijf te realiseren vrijstaande CPO-woningen bestaan uit maximaal één bouwlaag op een ruim groen perceel. Het gaat om woningen in de tweede lijn achter de woningen aan het lint, waarbij de toekomstige woningen ondergeschikt zijn aan de lintbebouwing. Een zoveel mogelijk open bebouwingsbeeld van het achtertuinenmilieu is het uitgangspunt. De typologie van wonen met maximaal één bouwlaag wordt hier passend geacht. Het bouwvolume is ondergeschikt in bouwhoogte aan de omgeving.

Toetsing gemeentelijk beleid

In de Omgevingsvisie Breda 2040, vastgesteld op 21 oktober 2021, worden de ambities, doelen en maatschappelijke opgaven waar de gemeente voor staat geadresseerd. Beoogd wordt hiermee perspectief te bieden voor de grote opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Met betrekking tot woningbouw wordt met name gekozen voor verdichting in de bestaande stad.

In de Omgevingsvisie wordt aangegeven nieuwe woonvormen zoals bijvoorbeeld collectief particulier opdrachtgeverschap te stimuleren. De beoogde ontwikkeling sluit goed aan op deze ambitie door op deze locatie enkel woningen mogelijk te maken die door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd. Dit is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van een locatie in het bestaand stedelijk gebied van Bavel waar reeds een woonbestemming van toepassing is. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de primaire doelen op het gebied van wonen zoals omschreven in het bestuursakkoord. Door de ontwikkeling wordt het gebied onderdeel van de nieuwe woonbuurt ten noorden van de Roosbergseweg. Bij de bouw van de woningen wordt in ieder geval in de vorm van gasloos bouwen uitvoering gegeven aan de vraagstukken rondom duurzaamheid en energietransitie. De ontwikkeling is daarmee haalbaar en wenselijk vanuit het bestuursakkoord.

CPO-beleid gemeente Breda 2020

CPO is naast sociale- en middeldure huur een belangrijk segment van de woningbouwprogrammering in de gemeente Breda. De gemeente biedt nadrukkelijk ruimte voor kleinschalige CPO's en innovatieve woonvormen.

Met de beoogde realisatie van vijf CPO-woningen aan de Roosbergseweg in de dorpskern Bavel wordt ingespeeld op de doelstellingen van de gemeente Breda. Aan de onderstaande toetsingspunten is reeds vormgegeven of worden momenteel nader uitgewerkt.

- Er is zekerheid dat de kavel/gebouw daadwerkelijk ontwikkeld kan worden volgens plan en planning;
- De gewenste doelgroep of het gewenste thema en de leden zijn in beeld;
- Er is een rechtspersoon aanwezig die fungeert als contactpersoon;
- Er zijn geen ontwikkelaars, bouwbedrijven en/of andere partijen met een commercieel belang bij het CPO betrokken. In dit specifieke geval is de ontwikkelaar enkel betrokken bij het uitgeven van de betreffende kavels. Bij de realisatie van de woningen zal de ontwikkelaar niet betrokken zijn.
- Er is inzicht en overzicht in de financiën;
- Uit het initiatief blijkt dat ambities en kosten zich realistisch tot elkaar verhouden.



- Het is duidelijk in hoeverre de betreffende kavel of het bestaand pand duurzaam wordt (her)ontwikkeld;
- Initiatiefnemers zijn zich ervan bewust welke maatschappelijke voorzieningen (zorg, scholen e.d.) zij nodig hebben en dat deze beschikbaar zijn. Initiatiefnemers hebben inzicht in de voorzieningen die collectief gedeeld gaan worden.
- Er zijn afspraken over fasering van de werkzaamheden en de bouwstromen wanneer het CPO onderdeel uitmaakt van een groter plan. De activiteiten zitten elkaar niet in de weg;
- Er is coördinatie in de ondersteuning door een gemeentelijk projectmanager CPO (conform Raadsbrief CPO van 18 september 2018).
- Alle afspraken zijn gebundeld in een kavelpaspoort, zodat een CPO duidelijkheid heeft, zowel op een locatie/gebouw.

Uitvoerbaarheid

Voor het ontwerp bestemmingsplan zijn diverse (milieutechnische) onderzoeken uitgevoerd waaronder een akoestisch onderzoek, bodemonderzoek, onderzoek naar mogelijke stikstofdepositie en alle andere juridisch planologisch relevante milieuthema's. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn en het plan op deze gronden haalbaar en uitvoerbaar is.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Voor woningen geldt een EPC-eis vanuit het Bouwbesluit. Verder worden conform nieuwe wetgeving de woningen gasloos gebouwd. Er is nog geen bouwplan of inrichtingsplan gemaakt. In de voorwaarden voor het plan is meegegeven dat duurzaamheid en klimaatadaptatie in het plan verwerkt moet worden en is aandacht gevraagd voor onder meer de bouwvorm, oriëntatie van de bebouwing op de zon, het gebruik van technische middelen zoals een warmtepomp en zonnecellen, gebruik van duurzame materialen en een groene inrichting van de buitenruimte.

Participatie

Op woensdag 21 juli 2021 heeft Societas Vastgoed een informatiebijeenkomst georganiseerd inzake het project aan de Roosbergseweg te Bavel. Deze bijeenkomst is door de oplopende coronabesmettingen in afstemming met de gemeente Breda digitaal georganiseerd. Het verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen als bijlage 9 van het bestemmingsplan.

Voorafgaand aan de gehouden bijeenkomst is een participatieplan opgesteld. Dit is ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente. Hieruit is naar voren gekomen dat het participatieniveau informeren+ betreft, waarbij belanghebbenden geïnformeerd en geraadpleegd worden over de voortgang. Indien mogelijk worden reacties mee genomen in de planuitwerking. De bijeenkomst was dus met name bedoeld helder te krijgen wat de feedback van belanghebbenden is, wat de aandachtspunten zijn en welke zaken men graag anders zou zien.

Hierop volgend zijn op woensdag 22 september en donderdag 21 oktober 2021 gesprekken met het bewonerscomité Nieuwe Daalakker gevoerd. Diverse aspecten en aandachtspunten uit het participatietraject zijn in het bestemmingsplan verwerkt dan wel aangepast, zo is de mogelijkheid voor een (beperkte) tweede bouwlaag op de woningen komen te vervallen, zijn afspraken gemaakt over de bomenrij/groenstrook op en tegen de percelen aan de Nieuwe Daalakker en is in het kader van eventuele wateroverlast aanvullend een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. Bij de verdere uitwerking van het initiatief wordt rekening gehouden worden met de aandachtspunten uit het participatietraject.

Juridisch

Consequenties

Vanaf het tijdstip van terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan bestaat voor een ieder de mogelijkheid om binnen 6 weken in beroep te gaan bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Indien er beroepschriften worden ingediend treedt het bestemmingsplan wel in werking, maar is het plan nog niet onherroepelijk. Indien er naast het beroep ook verzocht wordt om een voorlopige voorziening dan treedt het bestemmingsplan pas in werking als het verzoek om een voorlopige voorziening wordt afgewezen. Pas nadat de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State uitspraak heeft gedaan op de beroepen treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking.



Bevoegdheid

De gemeenteraad is op grond van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

Bekendmaking

De kennisgeving van het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in het Digitaal gemeenteblad en op overheid.nl.

Financieel

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin naast het kostenverhaal ook eventuele planschade is geregeld. Het maken van een exploitatieplan is om deze reden niet noodzakelijk.

Risicomanagement

Er zijn geen risico's te benoemen.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Voor college en raad

- Raadsbesluit
- Advies college aan agendacommissie t.b.v. behandeling in BredaasbeRaad
- Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Bavel, Roosbergseweg ong.'
- Informatiebrief Ruimte

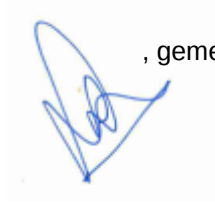
Te tekenen documenten, door de raad

- Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan Bavel, Roosbergseweg ong.

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 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Bavel, Roosbergseweg ong.' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021224011-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

12 OKT. 2023

, voorzitter

, griffier