



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Bavel, Nieuw Tervoort'

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 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet jo. artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Bavel, Nieuw Tervoort.' naar voren gebrachte zienswijzen deels ongegrond en deels gegrond, overeenkomstig wat is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Bavel, Nieuw Tervoort' d.d. 13 mei 2024;
2. Het bestemmingsplan 'Bavel, Nieuw Tervoort' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2022223007-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Bavel, Nieuw Tervoort' in het raadsvoorstel;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Bavel, Nieuw Tervoort' vast te stellen als aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

29 AUG. 2024

, voorzitter

, griffier



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Bavel, Nieuw Tervoort'

Aantal bijlagen:

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Bavel, Nieuw Tervoort.' naar voren gebrachte zienswijzen deels ongegrond en deels gegrond, overeenkomstig wat is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Bavel, Nieuw Tervoort' d.d. 13 mei 2024;
2. Het bestemmingsplan 'Bavel, Nieuw Tervoort' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP202223007-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Bavel, Nieuw Tervoort' in het raadsvoorstel;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Bavel, Nieuw Tervoort' vast te stellen als aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Portefeuillehouder:
Weth. Förster

Samenvatting

Bestemmingsplan

Aan de westelijke rand van Bavel, tussen de Lange Bunder, A27, de Kluisstraat en de Dorstseweg liggen gronden die tot voor kort in gebruik waren door agrariërs. Deze gronden vormen het plangebied waar voorliggend bestemmingsplan voor opgesteld is om een nieuw woongebied mogelijk te maken. In juni 2022 is een intentieovereenkomst getekend en is besloten om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar de mogelijkheden van woningbouwontwikkeling binnen het plangebied met als eindproduct een ontwikkelvisie voor het gebied. Over de ontwikkelvisie heeft het college op 30 januari 2023 een besluit genomen. Alle voor de haalbaarheid van belang zijnde aspecten zijn in beeld gebracht en er is geconcludeerd dat er sprake is van een financieel haalbaar, kwalitatief hoogstaand, technisch maakbaar plan dat op voldoende draagvlak in de omgeving kan rekenen.

Het plan bevat een gevarieerd woonprogramma van maximaal nieuwe 163 nieuwe woningen en de twee bestaande woningen aan de Dorstseweg blijven behouden. Langs de Lange Bunder, A27 en een deel van de Kluisstraat komen appartementen. Richting en aan de Dorstseweg worden grondgebonden woningen toegevoegd. Op de hoek bij de rotonde komen reguliere appartementen en appartementen in een woonzorgcomplex (woonbestemming, geen 24-uurs zorg). In totaal komen er 96 reguliere appartementen, 30 woonzorgappartementen en 39 grondgebonden woningen.

Het plan bevat een grote differentiatie aan type woningen voor verschillende doelgroepen: jong en oud, starters en doorstromers, gezinnen en kleinere huishoudens. Een mix van koop- en huurwoningen in verschillende prijsklassen zorgt er voor dat deze woningen voor de verschillende doelgroepen bereikbaar zijn. Het plan voldoet aan de beleidskaders, onder andere aan het bestuursakkoord 2022-2026 (plan is conform de norm van 30-40-30) en het groenkompas (35% groen).

Het realiseren van woningen past niet in de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Oost' en 'Bavel'. Om aan de ontwikkeling te kunnen meewerken is het bestemmingsplan 'Bavel, Nieuw Tervoort' opgesteld. Nieuw Tervoort betreft de werktitel vanuit de projectontwikkelaar voor dit plangebied, op een later moment zal gekeken naar een definitieve naam voor de nieuwe wijk en nieuwe straatnamen.

Vaststellen bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bavel, Nieuw Tervoort' heeft van 24 oktober 2023 tot en met 4 december 2023 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. Zienswijze 1 betreft een positieve zienswijze en zienswijze 2 betreft geen inhoudelijke gronden tegen het voorliggende plan, maar betreft met name een zienswijze over het verzoek van reclamant tot het realiseren van een tweede woning op zijn perceel. Aangezien het perceel van deze reclamant onderdeel is van het bestemmingsplangebied, raakt het wel dit bestemmingsplan.



Zienswijze 2 is deels gegrond en geeft aanleiding om het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen. Daarnaast is een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpplan, deze aanpassingen zijn opgenomen in het raadsvoorstel. Aan de raad wordt nu de vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan 'Bavel, Nieuw Tervoort' en het ongewijzigde beeldkwaliteitsplan voorgelegd.

Kostenverhaal

Tussen de gemeente Breda en de ontwikkelaar is op 10 oktober 2023 een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over onder meer de plankosten. Besloten kan daarom worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.

Beeldkwaliteitsplan

Voor de beoogde ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan 'Bavel, Nieuw Tervoort' opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan geeft ruimtelijke en kwalitatieve handvatten ten behoeve van de verdere ontwikkeling van het nieuwe gebied. De criteria uit het beeldkwaliteitsplan worden door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (voorheen Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen. Het beeldkwaliteitsplan kan daardoor, na vaststelling door de raad, als aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen Welstandsnota) worden beschouwd. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Beoogd effect van het besluit

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Bavel, Nieuw Tervoort' biedt een juridisch kader om een nieuw woongebied te realiseren. Deze toevoeging voorziet in een provinciale, regionale en gemeentelijke behoefte aan meer woningen. Het plan past daarmee in het relevante provinciale en gemeentelijke beleidskader.

Kostenverhaal

Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Beeldkwaliteitsplan

De gebied-specifieke welstandseisen in het beeldkwaliteitsplan worden als aanvulling op de Nota ruimtelijke kwaliteit vastgesteld. De Adviescommissie Omgevingskwaliteit toetst de omgevingsvergunningaanvraag hieraan.

Uitvoering van het besluit

De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Na vaststelling door de raad wordt de besluitvorming bekend gemaakt en start de beroepstermijn van zes weken. Bekendmaking geschiedt door een publicatie in het 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 terinzagelegging in werking. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de afdeling Veiligheid en Leefomgeving te zijner tijd de omgevingsvergunning verlenen. De Adviescommissie Omgevingskwaliteit zal de aanvraag omgevingsvergunning toetsen aan het vastgestelde beeldkwaliteitsplan.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Nu het ontwerpbestemmingsplan 'Bavel, Nieuw Tervoort' voor deze datum ter inzage is gelegd valt dit onder het overgangsrecht. Dat betekent dat de Wet ruimtelijke Ordening (Wro) van toepassing blijft tot het bestemmingsplan van kracht is. Het bestemmingsplan gaat vervolgens deel uitmaken van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Crisis- en herstelwet

Conform artikel 4.6 lid 3 onder b van de Invoeringswet Omgevingswet blijft Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet op deze procedure van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd.

Tevens geldt dat de rechter binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet doen.

Motivering

Plan

Het plan bevat een gevarieerd woonprogramma van 163 nieuwe woningen en de twee bestaande woningen aan de Dorstseweg blijven behouden. Langs de Lange Bunder, A27 en een deel van de Kluisstraat komen appartementen. Richting en aan de Dorstseweg worden grondgebonden woningen toegevoegd. Op de hoek bij de rotonde komen reguliere appartementen en appartementen in een woonzorgcomplex (woonbestemming, geen 24-uurs zorg). In totaal komen er 96 reguliere appartementen, 30 woonzorgappartementen en 39 grondgebonden woningen.

De locatie maakt deel uit van het programma Bavel en is ook opgenomen in de gebiedsvisie. In de omgevingsvisie is het plangebied al aangewezen als zoekgebied voor wonen. Een deel van het buitengebied wordt middels deze woningbouwontwikkeling getransformeerd van buitengebied naar stedelijk gebied. Na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan zal door de provincie Noord-Brabant ook de provinciale verordening worden aangepast, zodat het plangebied daarna als stedelijk gebied wordt aangemerkt.



Plangebied

Stedenbouwkundig plan

Het plangebied ligt tussen de Kluisstraat in het noorden, de Dorstseweg in het oosten, de Lange Bunder in het zuiden en de A27 in het westen. Ten noorden van de Kluisstraat ligt ook nog een perceel wat bij de ontwikkeling hoort. Dit perceel ligt tussen twee andere woningen in en is op dit moment onbebouwd. Op dit moment zijn er drie woningen in het plangebied aanwezig, twee van deze woningen zullen blijven staan. De overige bebouwing in het plangebied wordt gesloopt. Het plan gaat uit van het realiseren van maximaal 163 nieuwe woningen en het behoud van twee bestaande woningen. In het bestemmingsplan zijn ook de bestaande woningen aan de Kluisstraat meegenomen.

Er wordt een bijzonder, hoogwaardig woongebied met een overheersend groen en open karakter gerealiseerd waar het goed en aangenaam wonen is en waar verblijven en ontmoeten centraal staan. Een woongebied wat aansluit bij de karakteristiek van Bavel en de woonwensen van inwoners van Bavel. Een woongebied wat kansen biedt voor starters, maar ook voor doorstromers op de woningmarkt, voor jong en oud, voor grotere en kleinere huishoudens. Een woongebied wat een belangrijke bijdrage levert aan het toevoegen van nieuwbouwwoningen aan de woningvoorraad binnen Bavel en de gemeente Breda.



Plangebied

Woningbouwprogramma

Het plan bevat een grote differentiatie aan type woningen voor verschillende doelgroepen: jong en oud, starters en doorstromers, gezinnen en kleinere huishoudens. Een mix van koop- en huurwoningen in verschillende prijsklassen zorgt er voor dat deze woningen voor de verschillende doelgroepen bereikbaar zijn. Zoals blijkt uit het gebiedsprofiel voor de dorpen, wordt Bavel gekenmerkt door een dorps woonmilieu met nog wat landelijke clusters (de nevels) in het buitengebied. In Bavel bestaat een groot deel van de woningen uit grondgebonden koop- en huurwoningen in het middeldure en dure segment. Er is een grote behoefte aan de toevoeging van appartementen, zowel in de koop als in de huursector, in alle prijssegmenten. Er is namelijk een tekort aan woningen voor ouderen waardoor de doorstroming in het dorp stagneert. Daarmee is er weinig aanbod voor jongeren en starters die in het dorp willen blijven wonen. Het aandeel sociale huurwoningen is daarnaast laag in Bavel. Een toevoeging hiervan draagt bij aan de woningbouwdoelen voor Bavel. Voor wat betreft woonzorgwoningen is er in Bavel een tekort aan gelijkvloerse woningen voor rollator- en rolstoelgebruik. Ondanks dat het plangebied niet in de 'centrale zone' van Bavel ligt is een toevoeging aan dit type woning in het dorp gewenst.

Tijdens de haalbaarheidsfase is onderzocht of het mogelijk is om CPO-woningen op te nemen in dit plan. Gebleken is dat dat niet haalbaar is, gelet op alle andere eisen vanuit woningbouwprogramma. Gekozen is om hier in te zetten op een gevarieerd woningbouwprogramma dat voldoet aan de wensen voor het dorp Bavel.

Ten minste 30% van het programma wordt voorzien in het segment sociale huur (50 woningen). Er worden zowel reguliere appartementen, appartementen in het woonzorgcomplex alsmede een aantal grondgebonden rijwoningen in dit segment gerealiseerd. Circa 40% van het programma wordt gerealiseerd in de categorie middeldure koop (sociale koop tot en met 355.000 euro). Dit betreffen 66 woningen, zowel grondgebonden woningen als appartementen verspreid over het plan. Circa 30% van het programma wordt gerealiseerd in de categorie vrije sector (koop vanaf 355.000). Dit betreffen 49

woningen, zowel grondgebonden woningen als appartementen verspreid over het plan. Met het programma wordt voldaan aan het bestuursakkoord en het gebiedsprofiel voor Bavel.



Gebiedsvisie Bavel

Op 25 januari 2024 is de Gebiedsvisie Bavel 2040 vastgesteld. De gebiedsvisie is opgesteld om de verschillende opgaven die op Bavel afkomen in samenhang te bekijken en om richting te geven aan de uitwerking van de verschillende opgaven die er zijn. Het betreft een visie en geen plan. Met deze visie wordt een eerste stap gezet in de verdere ontwikkeling van het dorp voor de komende jaren. In de visie is benoemd dat we circa 1000 woningen gaan bouwen. De planning is dat de eerste woningen in 2025 en 2026 gerealiseerd gaan worden. Voorliggend plan is passend binnen de doelen van de gebiedsvisie.

Milieu aspecten

Vanuit de directe omgeving zijn verschillende aspecten bepalend voor de planopzet. Uit de diverse milieu- en gebiedsonderzoeken die zijn uitgevoerd, blijkt dat bij de realisatie van het project geen belangrijke nadelige gevolgen te verwachten zijn. Hieronder wordt een aantal relevante aspecten toegelicht.

Geluid

Het plangebied ligt naast de A27 en de (verhoogde) Lange Bunder en is daarmee een met wegverkeerslawaai geluidsbelaste locatie. Voor het plan is een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het geluid van de omliggende wegen is bepalend geweest voor de gehele planopzet. Om te komen tot een woningbouwontwikkeling met een goed akoestisch woon- en leefklimaat en een geluidsluw binnengebied zijn inrichtingsmaatregelen noodzakelijk. Een akoestische afscherming is nodig om een geluidsluw woongebied te creëren. Een gesloten wand van wisselend negen tot twaalf meter hoog wordt gemaakt langs de Lange Bunder en de A27. Omdat het geluid ook aan de noordelijke kant van het plangebied binnenkomt, is langs de Kluisstraat ook een stuk afscherming nodig. De schermen worden opgenomen in het landschap en zullen op die manier

minder aanwezig zijn. Als gevolg van het wegverkeer op de A27, de Lange Bunder en de Dorstseweg wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Het is nodig is om hogere waarden vast te stellen vanwege de geluidbelasting. Uit het akoestisch onderzoek blijkt ook dat de woningen aan de zijde van de A27 en deels langs de Lange Bunder en de Kluisstraat moeten worden voorzien van een dove gevel. Het gaat om 14 woningen die zonder deze maatregelen getypeerd zouden worden als 'zeer slecht' op basis normeringen voor woon- en leefklimaat van het RIVM (Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu). Het hogere waarden besluit is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In de regels van het bestemmingsplan is via voorwaardelijke verplichtingen geborgd dat de woningen voldoen aan het besluit hogere waarden.

Daarnaast geldt dat de beoogde woningen in strijd zijn met het Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder gemeente Breda. In het Ontheffingenbeleid is opgenomen dat in uitleggebieden (een gebied aan de rand van het bestaand bebouwd gebied waar woningbouw wordt gerealiseerd) geen ontheffingen worden verleend. De beoogde ontwikkeling is gelegen in het uitleggebied. Echter, vanwege de woningbouwambities wordt voorgesteld om af te wijken van het ontheffingenbeleid ten aanzien van het uitleggebied. Het college is verzocht om in afwijking van het Ontheffingenbeleid een hogere waarde vast te stellen. Geconcludeerd is dat een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied gewaarborgd kan worden.

Externe veiligheid

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid mogen er geen zeer kwetsbare gebouwen worden gerealiseerd nabij de Rijksweg A27 en buisleidingen. In het zuidoostelijke deel van het plangebied is een wooncomplex voorzien waar zorg aan huis kan worden verleend. Een woonfunctie voor 24-uurszorg is onder andere benoemd als een zeer kwetsbaar gebouw. In de planregels van het bestemmingsplan is 24-uurszorg en het gebruik van gebouwen voor de huisvesting van (zeer) kwetsbare personen daarom uitgesloten.

Bedrijven en Milieuzonering

Er dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening te worden gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven in de omgeving. Ten oosten van de beoogde woningen is een bedrijventerrein gelegen waar bedrijven tot en met maximaal milieucategorie 3.1 mogelijk zijn. Bedrijven uit deze milieucategorie hebben een richtafstand van 30 meter in een gemengd gebied. Aan deze richtafstand kan niet overal aan worden voldaan. Omdat niet wordt voldaan aan de richtafstand, zou in beginsel sprake kunnen zijn van beperking van het bedrijf. Uit onderzoek blijkt dat er momenteel al een woning aanwezig is die al op kortere afstand is gelegen dan de nieuwe woningen en dat deze woning in dezelfde richting is gelegen als het voorgenomen initiatief. Uit onderzoek blijkt tevens dat de planologische mogelijkheden van het betreffende bedrijf theoretisch heel minimaal beperkt zullen worden (circa 1% van het perceel). Dit betreft een deel van het bedrijfsperceel waar op basis van het vigerende bestemmingsplan niet op bebouwd mag worden en waarop nagenoeg volledig de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' ligt welke daar bovenop restricties geeft aan gebruik en inrichting. Daarmee kan gesteld worden dat planologische mogelijkheden en rechten van het bedrijfsperceel niet worden beperkt.

Stikstof

De stikstofdepositie door het plan in de omliggende Natura 2000-gebieden is berekend. Uit de rekenresultaten blijkt dat de beoogde ontwikkeling in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. In beide situaties bedraagt de stikstofdepositie 0,00 mol/ha.

Verkeer

De hoofdontsluiting van het plangebied vindt plaats vanaf de Dorstseweg. Op voldoende afstand van de rotonde komt een inrit naar het plangebied. Van daaruit loopt een weg naar de achterzijde van de appartementen. Verschillende aftakkingen brengen bewoners en bezoekers naar de clusters met woningen. Het groene binnengebied blijft daarmee zoveel mogelijk autovrij. Een netwerk van paden zorgt daarnaast voor een goede doorwaadbaarheid van het plangebied voor voetgangers en fietsers. Aan de noordzijde wordt ook de Kluisstraat benut als ontsluiting voor langzaamverkeer, fietsers en voetgangers, richting Breda-Breepark en Dorst en het buitengebied. Deze route is niet toegankelijk voor autoverkeer, uitsluitend als calamiteitenroute voor hulpdiensten.



Parkeren

Het beoogde woonprogramma zorgt voor een behoefte aan parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte wordt berekend aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen en dient binnen het plangebied te worden opgevangen. Rekening houden met de aanwezigheidspercentages is de werkdagavond de maatgevende avond. De totale parkeerbehoefte voor het gehele plangebied is 163 op het maatgevende moment. Binnen het plangebied zullen 173 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waardoor voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernota. De appartementen aan de Kluisstraat krijgen een gebouwde parkeervoorziening. Voor de overige woningen is er aan de randen binnen het plangebied voldoende ruimte om te parkeren. Voor de grondgebonden woningen worden een aantal parkeerkofters aangelegd.

Waterberging

Het plangebied is momenteel grotendeels onverhard. Wel staan er op de te ontwikkelen gronden op dit moment al bebouwing en is terreinverharding rondom de gebouwen aanwezig. Door de realisatie van de nieuwe woningen is er sprake van een toename van de verharding. Er is een watersysteem ontworpen met twee wadi's en laagtes welke voldoende bergingscapaciteit hebben om invulling te geven aan de waterbergingsopgave.

Groenkompas

Vanuit het groenkompas dient 10.481 m² aan openbaar groen gerealiseerd te worden. In totaal wordt 11.975 m² van het plangebied (35%) als zodanig ingericht. Hiermee wordt ruim voldaan aan de voorwaarden van het Groenkompas. Het plan gaat uit van het versterken van de landschappelijke karakteristiek van het plangebied. In de nadere uitwerking van het bouwkundig ontwerp zal tevens rekening worden gehouden met natuurinclusief bouwen.

Duurzaamheid

De woningen worden gebouwd volgens een duurzaam principe en zijn volledig gasloos en energieneutraal.

Beeldkwaliteitsplan

Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan geeft ruimtelijke en kwalitatieve handvatten ten behoeve van de verdere ontwikkeling van het nieuwe gebied. De criteria uit het beeldkwaliteitsplan worden door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (voorheen Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen. Het beeldkwaliteitsplan kan daardoor, na vaststelling door de raad, als aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen Welstandsnota) worden beschouwd. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Participatie

Voor participatie met de directe omgeving is voor het plan een participatieverslag opgesteld. Hierin is beschreven dat gekozen is voor participatieniveau: informeren en raadplegen. Er wordt naar de mening van omwonenden en bedrijven geluisterd, en waar mogelijk vindt vertaling van opmerking en suggesties plaats in de planvorming. Gedurende het haalbaarheidsonderzoek heeft al participatie plaatsgevonden. Het opstellen van een participatieplan en daaraan uitvoering geven, vormde een belangrijk onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek. Voor de ontwikkeling is het belangrijkste doel het informeren en raadplegen van direct belanghebbenden en daarmee het vergroten van draagvlak voor de ontwikkeling. De inwoners van Bavel zijn nauw betrokken bij hun dorp en ruimtelijke ontwikkelingen die daar plaatsvinden. Bij de ontwikkeling worden zowel direct omwonenden als het dorp Bavel betrokken. De woningbouwontwikkeling is tot op heden goed ontvangen. De behoefte aan woningen in Bavel is groot en de verschillende typen woningen spreekt aan. Ook de verdeling in koop en huur en de bouw voor diverse doelgroepen is positief. De aandacht werd door meerdere aanwezigen gelegd op de Dorstseweg en de verkeersveiligheid voor met name fietsers. Aandacht werd gevraagd voor een veilige fietsverbinding richting Breepark, rekening houdend met de snelheid waarop het verkeer rijdt op de Dorstseweg. In de planvorming wordt rekening gehouden met een fietsroute. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is opnieuw een informatieavond georganiseerd, waarvoor direct omwonenden voor zijn uitgenodigd. Het participatieverslag is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.



Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bavel, Nieuw Tervoort' heeft van 24 oktober 2023 tot en met 4 december 2023 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht.

Zienswijze 1 betreft een positieve zienswijze en zienswijze 2 betreft geen inhoudelijke gronden tegen het voorliggende plan, maar betreft met name een zienswijze over het verzoek van reclamant tot het realiseren van een tweede woning op zijn perceel. Aangezien het perceel van deze reclamant onderdeel is van het bestemmingsplangebied, raakt het wel dit bestemmingsplan. Er heeft een heroverweging plaatsgevonden op het eerdere negatieve standpunt vanuit de gemeente over het verzoek van reclamant. Als gemeente willen wij graag meedenken met reclamant over de mogelijkheden voor het toestaan van een tweede woning op zijn perceel. Wie zien mogelijkheden om onder voorwaarden een extra woning toe te staan op dit perceel. In afstemming met reclamant is er voor gekozen om in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de realisatie van een tweede woning op zijn perceel. De zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'Zienswijzennota' bestemmingsplan 'Bavel, Nieuw Tervoort' samengevat weergegeven. Bij ieder punt van de zienswijze is de reactie van de gemeente opgenomen. Zienswijze 2 is deels gegrond en geeft aanleiding om het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen.

Daarnaast is een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpplan, deze aanpassingen zijn opgenomen in het raadsvoorstel. Onderstaand is het overzicht opgenomen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Bavel, Nieuw Tervoort'

Toelichting

- Er is een toelichtende passage opgenomen over de wijzigingsbevoegdheid
- Het beleidskader van de provincie is aangepast

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1, 'Participatieplan' is vervangen door een versie die aangepast is naar de laatste stand van zaken
- Bijlage 3 'Definitief ontwerp Beeldkwaliteitsplan' is vervangen door een nieuwe versie 'Beeldkwaliteitsplan'
- Bijlage 10, 'Stikstofonderzoek', is vervangen door een versie die gebaseerd is op een recentere rekenmethode

Bijlage bij regels

- Bijlage 1, het 'ontwerpbesluit hogere waarden', is vervangen worden door het 'besluit hogere waarden'.

Regels

- Het begrip peil (2.13) is aangepast naar: 'voor een bouwwerk geldt het ter plaatse geldende peil 5,5 meter ten opzichte van Normaal Amsterdams Peil (NAP), te weten 5,5 NAP'.
- 5.2.2, lid b is verwijderd, aangezien dit in bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' niet was geregeld. De overige leden van dit artikel zijn vernummerd.
- Aan 5.2.2 lid c (in ontwerp bp 5.2.2, lid d), is de volgende zinssnede toegevoegd: 'met uitzondering van bestaande bijgebouwen met afwijkende maatvoering'.
- 5.2.2 lid d is toegevoegd: 'in afwijking van het bepaalde onder c. mag de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw ter plaatste van de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer bedragen dan 6 meter;
- 5.2.2 lid f is toegevoegd: in afwijking van het bepaalde onder e. mag ter plaatste van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd tot een gezamenlijk oppervlak van 120 m².
- 5.2.3, lid a t/m h is verwijderd, aangezien de bouw mogelijkheden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde onjuist waren geregeld.
- 5.2.3 lid a wordt als volgt: bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal 6 meter, met uitzondering van:
 1. De hoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
 2. De hoogte van geluidwerende voorzieningen mag maximaal 13 meter bedragen.
- Artikel 5.4 'wijzigingsbevoegdheid' is toegevoegd voor het perceel Kluisstraat 7:



Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' ten behoeve van de toevoeging van een bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. maximaal één woning is toegestaan;
 - b. de maximum goot- en bouwhoogte van de woning bedraagt niet meer dan 4 respectievelijk 9 meter;
 - c. de diepte van de woning mag niet meer bedragen dan 15 meter.
 - d. wijziging is alleen toegestaan indien de gebruiksmogelijkheden van aangrenzenden percelen niet onevenredig worden beperkt, waarbij in elk geval wordt aangetoond dat voldoende parkeerruimte op eigen terrein aanwezig is;
 - e. wijziging is alleen toegestaan indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid;
 - f. ter plaatse van de nieuwe woning moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat waarbij getoetst wordt aan de de eisen vanuit de geldende milieuwetgeving, waarbij tevens middels akoestisch onderzoek is aangetoond dat voldaan wordt aan wetgeving en gemeentelijke beleid.
- Artikel 6.2.1, lid d is toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' is per 'bouwvlak' maximaal één vrijstaande woning toegestaan'.
 - Artikel 6.2.1, lid d is vernummerd naar 6.2.1, lid e.
 - Artikel 6.3.1 onder a is aangepast naar: minimaal 30% van de woningen zoals opgenomen in lid 6.2.1 onder b. dienen te worden gebouwd en in standgehouden als sociale huurwoning.
 - Artikel 6.3.1 onder b is aangepast naar: minimaal 40% van de woningen zoals opgenomen in lid 6.2.1 onder b. dienen te worden gebouwd en in stand gehouden als sociale koopwoning.
 - Artikel 13.3 Overige zone - in Interim omgevingsverordening toe te voegen (stedelijk gebied) is verwijderd.

Verbeelding:

- Voor het perceel links naast Dorstseweg 29A aan de kant van de Kluisstraat is het bouwvlak 7,5 meter naar achteren gelegd.
- Voor het perceel links naast Dorstseweg 29A aan de kant van de Dorstseweg is het bouwvlak aangepast.
- Voor het perceel Dorstseweg 29A is het bouwvlak 7,5 meter naar achteren teruggelegd aan de kant van de Kluisstraat
- Voor de percelen links van de Dorstseweg 29A is een aanduiding opgenomen (vrijstaand).
- Voor het perceel Dorstseweg 29A is een aparte aanduiding voor bijgebouwen opgenomen.
- Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de Kluisstraat 7.
- De aanduiding 'overige zone – in intern omgevingsverordening toe te voegen (stedelijk gebied) is verwijderd.
- Naar aanleiding van aanvullend archeologisch onderzoek is een deel van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' verwijderd.

Juridisch

Consequenties

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 in zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Vervolgens kan het vastgestelde bestemmingsplan worden bekendgemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep tegen het bestemmingsplan instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij naast beroepsschriften ook verzoeken om voorlopige voorzieningen worden ingediend. Een verzoek om voorlopige voorziening heeft een schorsende werking, dus treedt het besluit waartegen een voorlopige voorziening is ingesteld, pas in werking nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening heeft afgewezen vanwege het ontbreken van een spoedeisend belang aan de zijde van appellant(en). Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan een omgevingsvergunning worden verleend. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld ter aanpassing van de gebiedsgerichte welstandscriteria. De aanvraag omgevingsvergunning zal hieraan getoetst worden.



Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Bekendmaking

Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven via de website www.officielebekendmakingen.nl.

Financieel

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal op afdoende wijze is vastgelegd. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

Risicomanagement

Er zijn geen relevante risico's te benoemen die voortvloeien uit het voorgestelde besluit.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Bijlagen

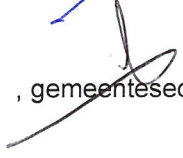
1. Raadsbesluit
2. Advies college aan Agendacommissie
3. Informatieblad Ruimte
4. Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Bavel, Nieuw Tervoort'
5. Beeldkwaliteitsplan (als bijlage bij het bestemmingsplan)
6. Geanonimiseerde zienswijzen
7. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Bavel, Nieuw Tervoort' d.d. 13 mei 2024

Te tekenen document(en)

1. Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,


, burgemeester


, gemeentesecretaris

ZIENSWIJZENNOTA

Bestemmingsplan 'Bavel, Nieuw Tervoort'

13 mei 2024

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Bavel, Nieuw Tervoort' voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de bouw van maximaal 165 woningen aan de noordwest kant van Bavel. Voorliggende zienswijzennota hoort bij het bestemmingsplan 'Bavel, Nieuw Tervoort' en bestaat uit de volgende twee onderdelen:

A. Zienswijzennota

Deel A betreft de samenvatting en beantwoording van de ontvangen zienswijzen.

B. Staat van wijzigingen

Deel B bevat het overzicht met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

A. Zienswijzennota bestemmingsplan “Bavel, Nieuw Tervoort”

Procedure

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 24 oktober 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Bavel, Nieuw Tervoort' (NL.IMRO.0758.BP2022223007-ON01) ter inzage gelegd. Gedurende zes weken bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

De terinzagelegging liep van 24 oktober 2023 tot en met 4 december 2023. Er zijn in totaal twee zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht.

De gemeenteraad is het bevoegd gezag om een besluit te nemen op de zienswijzen die zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat beschreven. Bij iedere beschrijving is de reactie van de gemeente opgenomen. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen geanonimiseerd en worden de persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen niet openbaar gemaakt. De indieners worden aangeduid als reclamant 1 of 2.

Beantwoording zienswijzen

Zienswijze reclamant 1

Zienswijze	Beantwoording
Reclamant geeft aan dat het een goede zaak is dat dit plan zo snel mogelijk in uitvoering komt, aangezien Bavel woningen nodig heeft en die zullen aan de randen van het dorpen gebouwd moeten worden.	We danken reclamant voor het indienen van deze positieve zienswijze. Dit wordt gewaardeerd. Het mogelijk maken van 165 woningen in Bavel zien wij als een middel om tegemoet te komen aan de vraag naar woningen in Bavel.

Conclusie zienswijze reclamant 1

De zienswijze is ongegrond en heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze reclamant 2

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamant begrijpt dat er woningen moeten bijkomen en heeft in beginsel weinig problemen met de komst van een woonwijk. Bezwaarlijker vindt reclamant het dat er naast zijn woning de mogelijkheid wordt geboden een woning te realiseren. Dit vooral omdat client op zijn perceel een tweede woning wil realiseren en is aangegeven dat de gemeente hieraan geen medewerking wenst te verlenen.	Het is correct dat reclamant eind 2022 een initiatiefplan heeft ingediend voor de realisatie van een tweede woning op zijn perceel. Op dat moment gold de Interim omgevingsverordening (lov) van de provincie Noord-Brabant en hoorde het perceel nog tot het buitengebied. Op basis van de lov waren er in principe geen nieuwe woningen in het buitengebied toegestaan. Omdat wij hierdoor op voorhand geen mogelijkheden zagen om over dit initiatiefplan een positief standpunt in te nemen, is er contact opgenomen met initiatiefnemer om dit aan te geven met de vraag of hij met dit gegeven zijn initiatiefplan verder schriftelijk beoordeeld wilde hebben. Uiteindelijk heeft initiatiefnemer zelf besloten om zijn initiatiefplan niet te laten beoordelen en heeft hij zijn initiatiefplan ingetrokken (juli 2023). De planontwikkeling van Nieuw Tervoort maakt een heroverweging van het planvoornemen van reclamant mogelijk, omdat een provinciale aanpassing onderdeel is van de planontwikkeling van Nieuw Tervoort. Het gebied langs de Kluisstraat behoort daardoor straks niet langer tot het buitengebied en is geen belemmering meer voor eventuele woningbouw op het perceel van reclamant. Er heeft een heroverweging plaatsgevonden op het eerdere negatieve standpunt vanuit de gemeente over het verzoek.
b. Als bijlage bij de zienswijze is het principeverzoek bijgevoegd dat 30 december 2022 is ingediend en waarbij wordt gevraagd dit principeverzoek ook te betrekken in de beoordeling van deze zienswijze.	Zoals onder de gemeentelijke beantwoording onder a. staat beschreven, heeft er een heroverweging plaatsgevonden. Als gemeente willen wij graag meedenken met reclamant over de mogelijkheden voor het toestaan van een tweede woning op zijn perceel. Wie zien mogelijkheden om onder

		voorwaarden een extra woning toe te staan op dit perceel. In afstemming met reclamant is er voor gekozen om in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de realisatie van een tweede woning op zijn perceel.
c.	Reclamant geeft in zijn zienswijze een viertal redenen waarom volgens hem de gemeente ten onrechte zich op het standpunt stelt dat geen medewerking kan worden verleend aan de tweede woning op het perceel van reclamant: 1. Volgens reclamant wordt aangegeven dat (bijna) geen extra woningen worden toegelaten in het buitengebied. Reclamant vindt het vreemd dat op het naastgelegen perceel wel een extra woning wordt toegelaten. Tevens geldt dat geen sprake (meer) zou zijn van buitengebied, ook gelet op het feit dat het plangebied toegevoegd gaat worden aan het stedelijk gebied, zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Er kan niet worden volgehouden dat er sprake is van buitengebied. 2. Daarnaast wordt volgens de gemeente aangegeven 'dat het een vrij smal perceel is, waardoor twee woningen achter elkaar komen, hetgeen niet wenselijk zou zijn'. De gemeente heeft in een overleg met reclamant toegelicht dat de bestaande woning van reclamant zichtbaar moet blijven en dat er geen woningen achter woningen kunnen worden gebouwd. Reclamant geeft aan dat hij in zijn principeverzoek heeft aangegeven dat de precieze situering van de tweede woning bespreekbaar. Tevens noemt reclamant een aantal andere locaties (Gilzeweg 14 en Koolpad 14) waarbij in de gemeente Breda wel woningen achter woningen zijn gebouwd. 3. Volgens de gemeente zou een extra woning ook het doorzicht vanaf de Kluisstraat naar het achtergelegen agrarisch gebied aantasten. Deze reden kan niet gevolgd worden, want waarom is er dan wel toestemming verleend om op het naastgelegen perceel een extra woning toe te staan. Het bouwvlak van reclamant kan over de gehele breedte volgebouwd kunnen worden en daarnaast is er volgens reclamant ook nog de mogelijkheid van het	Het plangebied ligt conform provinciaal beleid in een gebied waar 'verstedelijking afweegbaar' is. De gemeente heeft in zo'n gebied beleidsvrijheid om verstedelijking toe te staan. Gelet op het feit dat het gebied straks bebouwd is, is het logischer om het gebied dan conform provinciaal beleid tot het 'stedelijk gebied' te laten behoren. In overleg met de provincie Noord-Brabant is daarom ook afgesproken dat na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan het betreffende plangebied aan het stedelijk gebied wordt toegevoegd. Dit wordt door de provincie Noord-Brabant meegenomen worden in een herziening/veegplan van de Omgevingsverordening. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de bestaande woningen aan de Kluisstraat ook meegenomen en deze woningen worden straks onderdeel van het stedelijk gebied.

	bouwen van bijgebouwen. Het argument 'behouden van doorkijk' is volgens reclamant dus niet houdbaar. 4. De extra woning zou leiden tot meer verkeersbewegingen hetgeen ongewenst zou zijn. Dit argument is volgens reclamant niet serieus te nemen, aangezien het totale plan 165 nieuwe woningen met bijbehorende verkeersbewegingen behelst.	
d.	Reclamant vraagt om de groenbestemming aan de overzijde van zijn woning door te trekken tot en met de aldaar gelegen parkeerplaatsen	Op verzoek van reclamant hebben wij naar de huidige bestemmingen gekeken. Het doortrekken van een groenbestemming op deze plek is niet wenselijk, omdat er sprake is van een privé tuin bij een woning. Om tegemoet te komen aan de wensen van reclamant is ervoor gekozen om het bouwvlak 7,5 meter naar achteren te leggen. Hiermee wordt voorkomen dat er bebouwing dicht tegenover het woonhuis van reclamant kan komen.
e.	Reclamant verzoekt om het bouwvlak voor de nieuwe woning op perceel 3613 niet tot aan de perceelsgrens (aan de Kluisstraat) te leggen, maar 5 meter naar achter.	Op verzoek van reclamant hebben wij ook hier naar de huidige bestemmingen gekeken. Om tegemoet te komen aan de wensen van reclamant is ervoor gekozen om het bouwvlak 7,5 meter naar achteren te leggen.
f.	Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' wijzigen de bouwmogelijkheden op het perceel van reclamant. Reclamant kan zich hier niet mee verenigen en verzoekt hierbij om de bouwmogelijkheden ongewijzigd te laten.	Abusievelijk zijn niet alle artikelen juist overgenomen. De volgende aanpassingen zijn doorgevoerd: - 5.2.2, lid b is verwijderd, aangezien dit in bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' niet was geregeld. (Aan en uitbouwen en bijgebouwen mogen in de zijdelingse bouwperceel worden gebouwd, dan wel op een minimum afstand van 1 meter van deze grens); - Aan 5.2.2 lid d (in ontwerp bp 5.2.2, lid e), is de volgende zinssnede toegevoegd: 'met uitzondering van bestaande bijgebouwen met afwijkende maatvoering'; - 5.2.3, lid a t/m h is verwijderd, aangezien de bouw mogelijkheden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde onjuist waren geregeld. - 5.2.3 lid a wordt als volgt: bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal 6 meter, met uitzondering van: 1. De hoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen; 2. De hoogte van geluidwerende voorzieningen mag maximaal 13 meter bedragen. De artikelen uit bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' die golden voor dit perceel en de overige percelen aan de noordzijde van de Kluisstraat die specifiek betrekking hadden op het buitengebied (voormalige agrarische

		bedrijfsbebouwing, statische opslag, verblijfsrecreatieve voorzieningen en het bouwen van tijdelijke bouwwerken ten behoeven van het bouwen van carnavalswagens) zijn naar onze mening niet passend in stedelijk gebied en zijn om die reden niet overgenomen in dit bestemmingsplan.

Conclusie zienswijze reclamant 2

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond en heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

B. Staat van wijzigingen

Toelichting

- Er is een toelichtende passage opgenomen over de wijzigingsbevoegdheid
- Het beleidskader van de provincie is aangepast

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1, 'Participatieplan' is vervangen door een versie die aangepast is naar de laatste stand van zaken
- Bijlage 3 'Definitief ontwerp Beeldkwaliteitsplan' is vervangen door een nieuwe versie 'Beeldkwaliteitsplan'
- Bijlage 10, 'Stikstofonderzoek', is vervangen door een versie die gebaseerd is op een recentere rekenmethode

Bijlage bij regels

- Bijlage 1, het 'ontwerpbesluit hogere waarden', is vervangen worden door het 'besluit hogere waarden'.

Regels

- Het begrip peil (2.13) is aangepast naar: 'voor een bouwwerk geldt het ter plaatse geldende peil 5,5 meter ten opzichte van Normaal Amsterdams Peil (NAP), te weten 5,5 NAP'.
- 5.2.2, lid b is verwijderd, aangezien dit in bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' niet was geregeld. De overige leden van dit artikel zijn vernummerd.
- Aan 5.2.2 lid c (in ontwerp bp 5.2.2, lid d), is de volgende zinssnede toegevoegd: 'met uitzondering van bestaande bijgebouwen met afwijkende maatvoering'.
- 5.2.2 lid d is toegevoegd: 'in afwijking van het bepaalde onder c. mag de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw ter plaatste van de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer bedragen dan 6 meter;
- 5.2.2 lid f is toegevoegd: in afwijking van het bepaalde onder e. mag ter plaatste van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd tot een gezamenlijk oppervlak van 120 m².
- 5.2.3, lid a t/m h is verwijderd, aangezien de bouw mogelijkheden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde onjuist waren geregeld.
- 5.2.3 lid a wordt als volgt: bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal 6 meter, met uitzondering van:
 1. De hoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
 2. De hoogte van geluidwerende voorzieningen mag maximaal 13 meter bedragen.
- Artikel 5.4 'wijzigingsbevoegdheid' is toegevoegd voor het perceel Kluisstraat 7:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' ten behoeve van de toevoeging van een bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. maximaal één woning is toegestaan;
 - b. de maximum goot- en bouwhoogte van de woning bedraagt niet meer dan 4 respectievelijk 9 meter;
 - c. de diepte van de woning mag niet meer bedragen dan 15 meter.
 - d. wijziging is alleen toegestaan indien de gebruiksmogelijkheden van aangrenzenden percelen niet onevenredig worden beperkt, waarbij in elk geval wordt aangetoond dat voldoende parkeerruimte op eigen terrein aanwezig is;
 - e. wijziging is alleen toegestaan indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid;
 - f. ter plaatse van de nieuwe woning moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat waarbij getoetst wordt aan de eisen vanuit de geldende milieuwetgeving, waarbij tevens middels akoestisch onderzoek is aangetoond dat voldaan wordt aan wetgeving en gemeentelijke beleid.
- Artikel 6.2.1, lid d is toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' is per 'bouwvlak' maximaal één vrijstaande woning toegestaan'.
 - Artikel 6.2.1, lid d is vernummerd naar 6.2.1, lid e.
 - Artikel 6.3.1 onder a is aangepast naar: minimaal 30% van de woningen zoals opgenomen in lid 6.2.1 onder b. dienen te worden gebouwd en in standgehouden als sociale huurwoning.
 - Artikel 6.3.1 onder b is aangepast naar: minimaal 40% van de woningen zoals opgenomen in lid 6.2.1 onder b. dienen te worden gebouwd en in stand gehouden als sociale koopwoning.
 - Artikel 13.3 Overige zone - in Interim omgevingsverordening toe te voegen (stedelijk gebied) is verwijderd.

Verbeelding:

- Voor het perceel links naast Dorstseweg 29A aan de kant van de Kluisstraat is het bouwvlak 7,5 meter naar achteren gelegd.
- Voor het perceel links naast Dorstseweg 29A aan de kant van de Dorstseweg is het bouwvlak aangepast.
- Voor het perceel Dorstseweg 29A is het bouwvlak 7,5 meter naar achteren teruggelegd aan de kant van de Kluisstraat
- Voor de percelen links van de Dorstseweg 29A is een aanduiding opgenomen (vrijstaand).
- Voor het perceel Dorstseweg 29A is een aparte aanduiding voor bijgebouwen opgenomen.
- Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de Kluisstraat 7.
- De aanduiding 'overige zone – in intern omgevingsverordening toe te voegen (stedelijk gebied) is verwijderd.
- Naar aanleiding van aanvullend archeologisch onderzoek is een deel van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' verwijderd.