



Raadsbesluit

## Vaststellen bestemmingsplan 'Bavel, Oude Bredaseweg 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. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Bavel, Oude Bredaseweg ong.' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Bavel, Oude Bredaseweg ong.' d.d. maart 2023 ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Bavel, Oude Bredaseweg ong.' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2022224012-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Bavel, Oude Bredaseweg ong.' in dit voorstel;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Bavel, Oude Bredaseweg ong.' vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota Breda.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van **25 MEI 2023**

, voorzitter

, griffier



Raadsvoorstel

## Vaststellen bestemmingsplan 'Bavel, Oude Bredaseweg ong.'

Aantal bijlagen: 7

### Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Bavel, Oude Bredaseweg ong.' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Bavel, Oude Bredaseweg ong.' d.d. maart 2023 ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Bavel, Oude Bredaseweg ong.' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP202224012-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Bavel, Oude Bredaseweg ong.' in dit voorstel.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Bavel, Oude Bredaseweg ong.' vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota Breda.

Portefeuillehouder:

Weth. Quaars

### Samenvatting

#### Bestemmingsplan

Aanleiding voor het maken van het bestemmingsplan is dat er een initiatiefplan is ingediend voor de bouw van acht woningen aan de Oude Bredaseweg ong. in Bavel.

Op 29 april 2020 is besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit initiatiefplan. Vervolgens is het initiatiefplan aangepast aan de gestelde voorwaarden en is op basis hiervan het ontwerp bestemmingsplan met de benodigde onderzoeken opgesteld.

Het initiatiefplan past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Bavel', waarin de locatie de bestemming 'Agrarisch' heeft. Binnen deze bestemming is de realisatie van woningen niet toegestaan.

Om aan deze ontwikkeling medewerking te kunnen verlenen, dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Om de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten te borgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, deze is ook mee ter inzage gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bavel, Oude Bredaseweg ong.' heeft van 29 oktober 2022 tot en met 6 december 2022 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpplan, deze aanpassingen zijn opgenomen in het raadsvoorstel.

#### Kostenverhaal

Tussen de gemeente Breda en de ontwikkelaar is op 18 augustus 2022 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 ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan bevat gebiedsgerichte criteria conform de welstandsnota, ter aanvulling op het bestaande welstandsbeleid. Het beeldkwaliteitsplan wordt eveneens aan de raad ter vaststelling aangeboden.



## Beoogd effect van het besluit

### Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Bavel, Oude Bredaseweg ong.' biedt een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot het bouwen van 8 woningen. Deze toevoeging voorziet in een provinciale, regionale en gemeentelijke behoefte aan meer woningen in het bestaand stedelijk gebied. 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 bouwstenen en de overkoepelende regels voor de uitwerking van het plan zijn geformuleerd in een beeldkwaliteitsplan. Deze gebied-specifieke welstandseisen worden als aanvulling op de welstandsnota door de gemeenteraad worden vastgesteld. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit kan de toekomstige omgevingsvergunningen hieraan toetsen.

## Uitvoering van het besluit

### Bevoegd gezag

De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de afdeling Veiligheid en Leefomgeving te zijner tijd de omgevingsvergunning verlenen. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal de aanvraag omgevingsvergunning toetsen aan het vastgestelde beeldkwaliteitsplan.

### Vooroverleg

Het wettelijk verplicht vooroverleg is gevoerd met onder andere de provincie, het waterschap Brabantse Delta en de overige betrokken instanties. De reactie van de genoemde instanties zijn, daar waar nodig, verwerkt in het bestemmingsplan en de samenvatting ervan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

### Communicatie en 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, aangezien het project van beperkte omvang is met weinig impact op de omgeving. Initiatiefnemer heeft omwonenden reeds vroegtijdig betrokken bij het plan en geïnformeerd over het project. Hieruit blijkt dat omwonenden positief gereageerd hebben op de beoogde ontwikkeling. Omwonenden hebben vooral inhoudelijke vragen over het project, hier heeft de initiatiefnemer op gereageerd.

De zienswijzen die tijdens de terinzagelegging naar voren zijn gebracht hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Aan de raad wordt nu de vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan 'Bavel, Oude Bredaseweg ong.' en het ongewijzigde beeldkwaliteitsplan voorgelegd.

## Motivering

### Bouwplan

Initiatiefnemer is voornemens om op het voormalig agrarisch perceel acht woningen te bouwen. Aan de Oude Bredaseweg worden vier woningen gerealiseerd. Deze woningen staan in het verlengde van het bestaande bebouwingslint en ontsluiten op de Oude Bredaseweg. Voor de vier achterliggende woningen geldt dat een erftoegangsweg loodrecht op de Oude Bredaseweg wordt gerealiseerd. Alle woningen worden levensloopbestendig gebouwd en zijn bedoeld voor ouderen. De woningen krijgen één laag met kap, waarbij de slaapkamer, badkamer en keuken op de begane grond komen. Het binnenterrein zal semi-privaat worden ingericht. Met de toevoeging van acht woningen wordt het bebouwingslint afgerond door bebouwing en groen. Door de positionering van de bebouwing ontstaat een groene buffer ten opzichte van de snelweg en wordt transparantie van het gebied behouden.



*Situatietekening plangebied.*

## Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan 'Bavel, Oude Bredaseweg' geeft inzicht in de gewenste identiteit van de ontwikkeling en de vertaling ervan in de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan fungeert als formeel toetsingskader. Het gaat hierbij om het vastleggen en waarborgen van de gewenste identiteit.

In dit beeldkwaliteitsplan zijn, naast een algemene beschrijving van de ontwikkelingen, concrete principes en criteria opgenomen voor de nadere uitwerking. Deze criteria worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen. Dit beeldkwaliteitsplan kan daardoor, na vaststelling door de gemeenteraad, als onderdeel van de Welstandsnota worden beschouwd.

## Toetsing gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Breda heeft op 21 oktober 2021 de 'Omgevingsvisie Breda 2040' vastgesteld. De stad staat voor grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energie transitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De verwachting is dat, in de periode tot 2040, 25.000 woningen worden bijgebouwd, waarvan 90% binnen de bebouwde kom. Dit is ook nodig, want de verwachting is dat het inwoneraantal zal toenemen van 184.000 in 2021 naar 215.000 in 2040. In de dorpen zijn vergrijzing en individualisering belangrijke ontwikkelingen die invloed hebben op de woonbehoeften. De gemeente zet zich in op de bouw van betaalbare woningen voor starters en woningen die doorstroming mogelijk maken. Dit beleid is verder uitgewerkt in de Woonvisie Breda en in de gebiedsprofielen waarin een perspectief is opgenomen dat op hoofdlijnen de richting aangeeft voor de wijken en buurten in de stad.

In het beleid is onder andere als doel opgenomen dat woningen levensloopbestendig dienen te worden, omdat het aantal ouderen toeneemt en er te weinig woningen zijn die geschikt zijn voor ouderen. De opgave om woningen levensloopbestendig te maken concentreert zich vooral in de dorpen, in de dorpen lijkt het aanbod op levensloopbestendige woningen het meest krap. Uit de gebiedsprofielen blijkt dat er in Bavel behoefte is aan woningen voor starters en ouderen. De beoogde woningen zijn bedoeld voor empty nesters en/of ouderen, omdat dit zorgt voor doorstroming waardoor eengezinswoningen vrijkomen. De bouw van acht levensloopbestendige woningen sluit dan ook aan bij de gewenste woningbouw voor de oudere doelgroep. Door het realiseren van dit woningtype worden de ouderen in staat gesteld zo lang mogelijk zelfstandig te wonen en mee te doen in de maatschappij. De beoogde woningen sluiten hiermee aan bij de woonbehoefte in Bavel.

Dit bestemmingsplan betreft een maatwerkplan, aangezien het plan uitgaat van minder dan 20 woningen. Hierbij zijn de gebiedsprofielen leidend. Op basis van de gebiedsprofielen is er in Bavel een grote behoefte aan seniorenwoningen. Dit zorgt voor doorstroming op de woningmarkt. In Bavel komen hierdoor betaalbare woningen vrij.

## Geluid

Als gevolg van het wegverkeer op de Rijksweg A27 wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Uit het onderzoek is gebleken dat het nodig is om een hogere waarde vast te stellen vanwege de geluidbelasting van de A27.



Het hogere waarden besluit is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Door de ontwikkeling treden er geen onaanvaardbare effecten op bij omliggende bestaande woningen.

## Groenkompas

Met voorliggende ontwikkeling worden acht woningen in een groene setting gerealiseerd. De totale oppervlakte van het plangebied is circa 3.025 m<sup>2</sup>, hiervan krijgt circa 32% (990 m<sup>2</sup>) een groenbestemming. Er wordt ruimschoots voldaan aan de eisen die gesteld worden vanuit het Groenkompas.

## Duurzaamheid

Voor woningen geldt een EPC-eis vanuit het Bouwbesluit. De woningen worden gebouwd volgens een duurzaam principe en zijn volledig gasloos en energieneutraal. Aan de ontwikkelaar is meegegeven om de mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen te onderzoeken voor deze ontwikkeling.

## Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bavel, Oude Bredaseweg ong.' heeft van 29 oktober 2022 tot en met 9 december 2022 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn hoofdzakelijk gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen hebben onder andere betrekking op de gebiedsvisie voor Bavel, maatregelen voor geluid en het woon- en leefklimaat. Volgens reclamant is de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan niet in lijn met de afspraken welke hierover zijn gemaakt met de Gemeente Breda in het kader van de Gebiedsvisie voor Bavel. Er is afgesproken dat er geen onomkeerbare besluiten worden genomen die eventuele plannen kunnen dwarsbomen tot dat de gebiedsvisie is vastgesteld. In het kader van het opstellen van de gebiedsvisie hebben de afgelopen tijd regelmatig diverse werkgroepen plaatsgevonden. In de werkgroep Infrastructuur is op 8 maart 2023 besloten om toestemming te geven aan het doorzetten van een tweetal woningbouwprojecten, waaronder het project aan de Oude Bredaseweg. Er is geconcludeerd dat dit bestemmingsplan passend is binnen de uitgangspunten van de nog vast te stellen gebiedsvisie. Dit is ook zo opgenomen in het verslag van deze werkgroep. Daarom kan dit bestemmingsplan voor vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Voor wat betreft geluid is het correct dat, omdat de locatie dichtbij de snelweg is gelegen, een hoge geluidsbelasting aanwezig is en dat hiervoor extra maatregelen aan de woningen worden getroffen. Echter, de geluidsbelasting is binnen de toegestane wettelijke mogelijkheden. Bij toepassing van de geluidwerende maatregelen kan een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat binnen in de woningen worden gewaarborgd, waardoor het onderhavige planvoornemen als akoestisch aanvaardbaar wordt beschouwd. De zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Bavel, Oude Bredaseweg ong.' samengevat weergegeven. Bij ieder punt van de zienswijze is de reactie van de gemeente opgenomen. De zienswijzen zijn ongegrond en hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Onderstaand is het overzicht opgenomen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

## **Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Bavel, Oude Bredaseweg ong.'**

### *Toelichting*

- Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de toelichting opgenomen
- Het participatieverslag is als bijlage bij de toelichting opgenomen
- Er zijn nieuwe AERIUS berekeningen uitgevoerd, die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

### *Regels*

- Artikel 5.2.2 onder b is verwijderd
- Artikel 5.2.2 onder c is verwijderd
- Artikel 5.2.5 is verwijderd, aangezien het beeldkwaliteitsplan als bijlage bij de toelichting is opgenomen en niet meer als bijlage bij de regels
- Bijlage 1 bij de regels (beeldkwaliteitsplan) is verwijderd, aangezien het beeldkwaliteitsplan als bijlage bij de toelichting zal worden opgenomen en niet meer als bijlage bij de regels.



## 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 beroepschriften 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](http://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, Oude Bredaseweg ong.'
5. Beeldkwaliteitsplan (als bijlage bij het bestemmingsplan)
6. Geanonimiseerde zienswijzen
7. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Bavel, Oude Bredaseweg ong.' d.d. maart 2023

### Te tekenen document(en)

1. Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,

  
, burgemeester  
  
, gemeentesecretaris

**ZIENSWIJZENNOTA  
BESTEMMINGSPPLAN**

**‘Bavel, Oude Bredaseweg ong.’**

## Inleiding

Het bestemmingsplan 'Bavel, Oude Bredaseweg ong.' voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor de bouw van acht woningen aan de Oude Bredaseweg in Bavel. Voorliggende zienswijzennota hoort bij het bestemmingsplan 'Bavel, Oude Bredaseweg ong.' 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, Oude Bredaseweg ong.'

### Procedure

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 29 oktober 2022 het ontwerpbestemmingsplan 'Bavel, Oude Bredaseweg ong.' (NL.IMRO.0758.BP2022224012-ON01), het ontwerpbesluit hogere waarde en het concept beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd. Gedurende zes weken bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan, ontwerpbesluit hogere waarde en het concept beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van acht woningen aan de Oude Bredaseweg in Bavel.

De terinzagelegging liep van 29 oktober 2022 tot en met 9 december 2022. Er zijn 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

### Samenvatting zienswijze reclamant 1

Het Platform Lange Bunder Gilzeweg geeft aan dat er een co-creatieproces loopt met diversie partijen om de gebiedsvisie 2040 te ontwikkelen. Naast de Bavelse Vallei is een rondweg een essentieel onderdeel van die beleidsnota. De rondweg is een middel om alle ambities op het gebied van wonen, werk en recreatie te realiseren zonder noemenswaardige extra belasting van de huidige infrastructuur (een van de uitgangspunten van de themagroep infrastructuur). Er is afgesproken dat er geen onomkeerbare besluiten worden genomen die eventuele plannen kunnen dwarsbomen totdat de gebiedsvisie is vastgesteld. Volgens het Platform Lange Bunder Gilzeweg is deze bestemmingswijziging een dergelijk besluit. Door de bestemming "woningbouw" is het realiseren van een rondweg minimaal lastiger en zou de mogelijkheid van een rondweg kunnen dwarsbomen. De rondweg is een mogelijkheid die op dit moment door de themagroep "Infrastructuur" wordt onderzocht. Het publiceren en in behandeling nemen door de gemeente van de onderhavige bestemmingswijziging is volgens het Platform Lange Bunder Gilzeweg niet in lijn met de afspraken welke hierover zijn gemaakt met de Gemeente Breda.

### Beoordeling zienswijze reclamant 1

Het is correct dat er momenteel een proces loopt met diverse partijen om een gebiedsvisie 2040 voor het dorp Bavel te ontwikkelen. Tevens is het correct dat er afspraken zijn gemaakt waarbij afgesproken is dat er geen onomkeerbare besluiten worden genomen die de realisatie van de gebiedsvisie in de weg kunnen zitten totdat de gebiedsvisie is vastgesteld. Een voorbeeld van een onomkeerbaar besluit is onder andere het vaststellen van een bestemmingsplan. Dit is ook zo benoemd in de raadsbrief van 16 juni 2022. Echter, de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan is geen onomkeerbaar besluit. In het kader van het opstellen van de gebiedsvisie hebben de afgelopen tijd regelmatig diverse werkgroepen plaatsgevonden. In de werkgroep Infrastructuur is op 8 maart 2023 besloten om toestemming te geven aan het doorzetten van een tweetal woningbouwprojecten, waaronder het project aan de Oude Bredaseweg. Er is geconcludeerd dat dit bestemmingsplan passend is binnen de uitgangspunten van de nog vast te stellen gebiedsvisie. Dit is ook zo opgenomen in het verslag van deze werkgroep. Daarom kan dit bestemmingsplan voor vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

### Conclusie zienswijze reclamant 1

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

### Samenvatting zienswijze reclamant 2

- a. *Geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.* Vanwege de ligging van het plangebied dicht bij de A27 zijn er voor de te realiseren woningen diverse maatregelen voorzien om te voldoen aan de geluidsnormen. Reclamant vraagt zich af of met deze maatregelen een dergelijk woonklimaat voor de toekomstige bewoners wordt gerealiseerd. Daarnaast is de A27 een gevaarlijke stoffenroute. Toekomstige bewoners dienen hierdoor geïnformeerd en geïnstrueerd te worden over wat te doen in geval van een calamiteit op de A27. De zelfredzaamheid en daarmee de mobiliteit is daarbij belangrijk. Volgens reclamant wringt dit met de beoogde doelgroep voor de woningen. Reclamant vraagt zich af of er elders binnen de gemeente Breda een meer geschikte plek kan worden gevonden.
- b. *Geen goot- en bouwhoogte opgenomen.* Volgens reclamant ontbreekt de maximaal toegestane bouw- en goothoogte. Daarnaast ontbreekt het voorschrift over de toegestane dakvorm en/of maximale hellingshoek en de peilhoogte.

- c. *Bestemming groen*. De opgenomen bestemming groen is ver vanaf de openbare weg gelegen en niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg. Als dit gebied als openbaar groen wordt ingericht, dan bestaat het risico dat volgens reclamant hier zaken gaan gebeuren die het daglicht niet kunnen verdragen en/of overlast voor de omwonenden gaan veroorzaken. Reclamant vraagt of het mogelijk is om het stuk groen de bestemming tuin te geven, zodat het een privé karakter krijgt en potentiële overlast voor omwonenden wordt beperkt.
- d. *Achterpad*. De achtertuinen van de nieuwe woningen gaan ontsloten worden via een achterpad vanaf waar inkijk is op de achtertuin van reclamant. Dit is een aantasting van de privacy volgens reclamant en hij heeft hij bezwaar tegen dit achterpad. Als het achterpad er toch komt, dan is het verzoek van reclamant om dit achterpad in te richten als voetpad, zodat er geen autoverkeer mogelijk is over dit achterpad.
- e. *Aantasting woongenot*. De woningbouw tast het woongenot van de woning van reclamant aan, omdat het uitzicht vanuit de achtertuin van een tamelijk landelijk uitzicht over boomgaarden en een akker verandert in een stads en versteend uitzicht. Ook wordt de privacy van de woning en achtertuin van reclamant aangetast. Deze aspecten zorgen voor waardevermindering. In verband hiermee is reclamant voornemens een planschadevergoeding aan te vragen.

#### Beoordeling zienswijze reclamant 2

- a) Het klopt dat er op deze locatie, omdat de locatie dichtbij de snelweg is gelegen, een hoge geluidsbelasting aanwezig is en dat hiervoor extra maatregelen aan de woningen worden getroffen. Echter, de geluidsbelasting is binnen de toegestane wettelijke mogelijkheden. Bij toepassing van de geluidwerende maatregelen kan een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat binnen in de woningen worden gewaarborgd, waardoor het onderhavige planvoornemen als akoestisch aanvaardbaar wordt beschouwd. Hierdoor is er sprake van een goede ruimtelijke ordening en zijn er geen belemmeringen om op deze locatie woningen mogelijk te maken.  
De toekomstige bewoners zullen bij de koop van een woning door de ontwikkelaar geïnformeerd worden over de aanwezige risico's van het feit dat de woningen dicht bij de snelweg zijn gesitueerd. Bewoners dienen op de hoogte te zijn dat ze van de snelweg A27 af moeten vluchten bij een calamiteit ter hoogte van de snelweg. Toekomstige bewoners kunnen zo zelf een zorgvuldige afweging maken bij de keuze voor het bewonen van een woning op deze locatie. Wat betreft de doelgroep voor de beoogde woningen; in het beleid is onder andere als doel opgenomen dat woningen levensloopbestendig dienen te worden, omdat het aantal ouderen toeneemt en er te weinig woningen zijn die geschikt zijn voor ouderen. De opgave om woningen levensloopbestendig te maken concentreert zich vooral in de dorpen. In de dorpen lijkt het aanbod op levensloopbestendige woningen het meest krap. Uit de gebiedsprofielen blijkt dat er in Bavel behoefte is aan woningen voor starters en ouderen. De beoogde woningen zijn bedoeld voor empty nesters en/of ouderen, omdat dit zorgt voor doorstroming waardoor eengezinswoningen vrijkomen, evenals woonruimte voor starters die jongeren bindt aan het dorp. De bouw van acht levensloopbestendige woningen sluit dan ook aan bij de gewenste woningbouw voor de oudere doelgroep. Door het realiseren van dit woningtype worden de ouderen in staat gesteld zo lang mogelijk zelfstandig te wonen en mee te doen in de maatschappij. De beoogde woningen sluiten hiermee aan bij de woonbehoefte in Bavel.
- b) Het is onjuist dat de maatvoeringen (goot-, bouwhoogte en peil) niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Op de verbeelding is aangegeven dat een maximum goothoogte van 3,5 meter en een maximum bouwhoogte van 7 meter is toegestaan en in artikel 2 van de regels is bepaald hoe het peil en de goot- en bouwhoogte moeten worden gemeten. Het is correct dat er niks is vastgelegd over de dakvorm in het bestemmingsplan. Het is niet noodzakelijk om iets over de dakvorm vast te leggen, aangezien de goot- en bouwhoogte al zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

- c) Er is een bestemming groen opgenomen voor het noordelijk deel van het plangebied. Binnen de bestemming groen is het niet mogelijk om te bouwen, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het deel van de bestemming groen dat recht achter de meest noordelijke woning is gelegen zal als tuin bij deze woning worden betrokken en ook als zodanig worden ingericht. Dit stuk grond zal hierdoor een privé karakter krijgen. Het overige stuk groen is zichtbaar vanaf de parkeerplaats en de Oude Bredaseweg, waardoor er ons inziens geen plek ontstaat die mogelijk overlast zou kunnen gaan geven.
- d) Het is correct dat er aan de oostkant van het plangebied een achterpad wordt aangelegd om de achtertuinen van de woningen te kunnen bereiken. Tussen het beoogde achterpad voor de nieuwe woningen en het perceel van reclamant ligt nog een strook grond van circa 5,5 meter. Deze strook biedt de toegang tot het gebied aan de noordzijde van de woning van reclamant. Daarnaast staat er ook erfafscheiding/beplanting in de tuin van reclamant. Ons inziens is er daarom geen sprake van directe inkijk vanaf het achterpad in de achtertuin van reclamant. Het beoogde achterpad zal ingericht worden als een voetpad. Gelet op de breedte van het voetpad is het onmogelijk dat hierover autoverkeer plaats vindt.
- e) Voor wat betreft de eventuele gevolgen voor het woongenot, moet er allereerst worden opgemerkt dat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht, ook niet als het geldende plan ter plaatse geen bebouwing toestaat (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2014:3260). Daarnaast zijn wij van mening dat er geen sprake is van een onevenredige inbreuk op de privacy en het uitzicht. In dit geval is op basis van een zorgvuldige belangenafweging gekomen tot dit ontwerpbestemmingsplan. Niet valt uit te sluiten dat als gevolg van de realisatie van de woningen er eventueel enige vermindering van privacy en het uitzicht ervaren zal worden. Indien reclamanten van mening zijn dat het besluit zal leiden tot een waardevermindering van de gronden of de woning, kan hiervoor afzonderlijk een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Hiertoe bestaat gedurende vijf jaar de mogelijkheid vanaf het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Conclusie zienswijze reclamant 2

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

## **B. Staat van wijzigingen**

### *Toelichting*

- Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de toelichting opgenomen
- Het participatieverslag is als bijlage bij de toelichting opgenomen
- Er zijn nieuwe AERIUS berekeningen uitgevoerd, die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

### *Regels*

- Artikel 5.2.2 onder b is verwijderd
- Artikel 5.2.2 onder c is verwijderd
- Artikel 5.2.5 is verwijderd, aangezien het beeldkwaliteitsplan als bijlage bij de toelichting is opgenomen en niet meer als bijlage bij de regels
- Bijlage 1 bij de regels (beeldkwaliteitsplan) is verwijderd, aangezien het beeldkwaliteitsplan als bijlage bij de toelichting zal worden opgenomen en niet meer als bijlage bij de regels.