



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Bavel, Kerkstraat 36 en 36A'

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. Het bestemmingsplan 'Bavel, Kerkstraat 36 en 36A' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2022224013-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

08 FEB. 2024

, voorzitter

, griffier



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Bavel, Kerkstraat 36 en 36A'

Aantal bijlagen: 4

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Bavel, Kerkstraat 36 en 36A' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP202224013-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Portefeuillehouder:
Weth. Förster

Samenvatting

Bestemmingsplan

Aanleiding voor het maken van het bestemmingsplan is dat er een initiatiefplan is ingediend voor de transformatie van een deel van het bedrijfsp perceel naar een woonperceel waarbij de bouw van één woning aan de Kerkstraat 36 en 36A in Bavel mogelijk wordt gemaakt. De bedrijfswoning blijft behouden en een deel van de bedrijfsbebouwing blijft aanwezig en is onderdeel van het plan. Op 17 mei 2021 is besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit initiatiefplan. Er zijn onder andere randvoorwaarden gesteld ten aanzien van positionering, hoogte en oppervlakte van de woning. Vervolgens is het initiatiefplan aangepast aan de gestelde voorwaarden en is op basis hiervan het ontwerpbestemmingsplan met de benodigde onderzoeken opgesteld.

Het initiatiefplan past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Bavel', waarin de locatie de bestemming 'Bedrijf' heeft. Binnen deze bestemming is de realisatie van een woning niet toegestaan. Om aan deze ontwikkeling medewerking te kunnen verlenen, dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bavel, Kerkstraat 36 en 36A' heeft van 24 oktober 2023 tot en met 4 december 2023 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Het bestemmingsplan kan nu ongewijzigd worden vastgesteld.

Kostenverhaal

Tussen de gemeente Breda en de ontwikkelaar is op 5 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.

Beoogd effect van het besluit

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Bavel, Kerkstraat 36 en 36A' biedt het planologisch juridische kader om een deel van het bedrijfsp perceel te transformeren en één woning te realiseren.

Kostenverhaal

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

Uitvoering van het besluit

Bevoegd gezag

De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de afdeling Veiligheid en Leefomgeving te zijner tijd de omgevingsvergunning verlenen.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Nu het ontwerpbestemmingsplan 'Bavel, Kerkstraat 36 en 36A' 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.

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 0: 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 zowel mondeling als schriftelijk geïnformeerd over het project. De omwonenden hebben over het algemeen positief gereageerd op plan. Met een ingediende suggestie vanuit de omgeving over parkeren is rekening gehouden en verwerkt in het plan. Het participatieverslag is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bavel, Kerkstraat 36 en 36A' heeft van 24 oktober 2023 tot en met 4 december 2023 ter inzage gelegen. Omwonenden van de planlocatie zijn via een Breda bericht hiervan op de hoogte gebracht. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Motivering

Bouwplan

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de wens van de initiatiefnemer om een deel van het perceel aan de Kerkstraat 36 en 36A in Bavel duurzaam te herontwikkelen en een deel van de bedrijfsbebouwing te saneren. Hiervoor is in mei 2021 een initiatiefplan ingediend en onder voorwaarden positief beoordeeld.

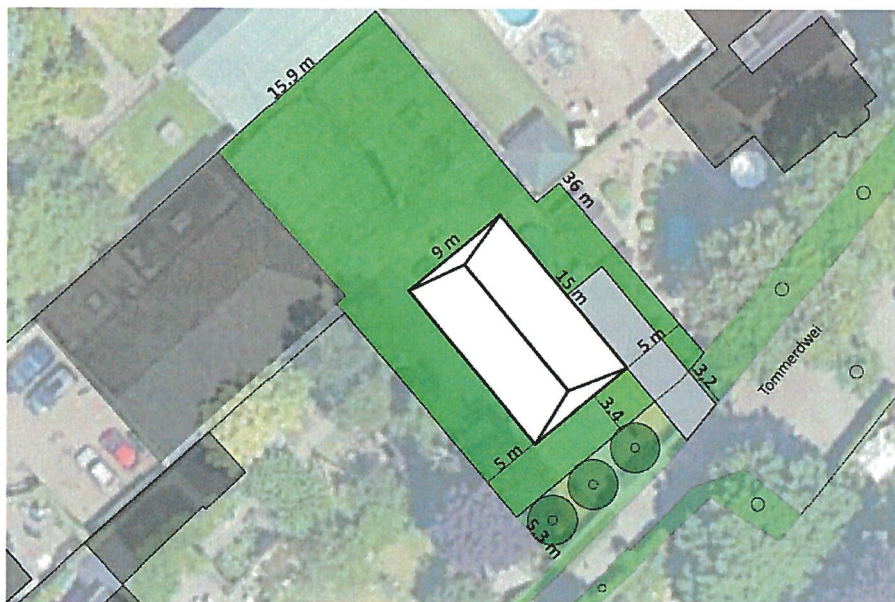
Op het perceel Kerkstraat 36 en 36A is momenteel een garagebedrijf gevestigd. Langs de Kerkstraat is een bedrijfswoning (nummer 36) en het kantoor behorende bij het garagebedrijf gevestigd. Aan de zijde van de Kerkstraat vindt er geen verandering in de situatie plaats, de bedrijfswoning/kantoor en het garagebedrijf blijven aanwezig. Dit deel van het perceel wordt wel meegenomen in het bestemmingsplan, zodat het gehele perceel juist bestemd wordt.

Aan de noordoostkant van het plangebied zijn een loods, privé hobbyruimte en overige bebouwing aanwezig. De bestaande bedrijfsbebouwing ligt in een woonomgeving en maakt geen onderdeel uit van een werk- of winkelconcentratie. Er wordt niet ingezet op behoud van solitair gelegen locaties. Deze bedrijfsbebouwing hoeft niet behouden te blijven. Er is vanuit economisch oogpunt geen bezwaar om hier een andere functie toe te staan. Deze (bedrijfs) bebouwing van circa 350 m² zal gesloopt worden en er zal één levensloopbestendige woning gerealiseerd gaan worden. De nieuwe woning krijgt een maximale goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 5 meter. De nieuwe levensloopbestendige woning wordt georiënteerd op de openbare ruimte van de Tommerdwei en wordt ontsloten via de bestaande inrit vanaf deze straat, ter hoogte van de groenstrook. De nieuwe woning vormt op deze wijze de zuidelijke afronding van het bouwblok met woningen tussen de Kerkstraat, Baayewei en Tommerdwei. Door de herontwikkeling ontstaat de kans om de openbare ruimte van de Tommerdwei te verbreden en te vergroenen. Er zal een groene berm aan het openbare gebied toegevoegd worden waarin ruimte is voor meerdere bomen. Door deze extra openbare groene ruimte, en het realiseren van een voorkantensituatie verbetert de verblijfskwaliteit langs de Tommerdwei. In plaats van de achterkantensituatie met verouderde bedrijfsbebouwing wordt er extra groen en een nieuwe woning met zicht en oriëntatie op de Tommerdwei gerealiseerd. Met het planvoornemen is sprake van een (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering door het opruimen van verouderde bedrijfsbebouwing, het verminderen van bebouwd oppervlak op het perceel en het realiseren van een nieuwe woning. Er ontstaat meer ruimte voor groen en daardoor aan klimaatadaptatie, gezondheid en dus omgevingskwaliteit. De woonkwaliteit van de omringende woonkavels verbetert door de sloop van de verouderde bedrijfsbebouwing. Het bestaande garagebedrijf heeft geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat voor de toekomstige woning. De toekomstige woning heeft ook geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van het bestaande garagebedrijf. Navolgend zijn twee situatietekeningen opgenomen; een tekening van de huidige situatie en een tekening van de toekomstige situatie.



- 1 Woonhuis en kantoor
Kerkstraat 36
- 2 Autobedrijf Wetsteijn
Kerkstraat 36A
- 3 Prive hobby-ruimte
(voormalig autobedrijf)
- 4 Prive opslag
5 boxen en duivenkooien

Situatietekening huidige situatie



Situatietekening toekomstige situatie

Toetsing gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Breda heeft op 21 oktober 2021 de 'Omgevingsvisie Breda 2040' vastgesteld. De stad en haar dorpen staat voor grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, 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.

Naast dit beleid is het beleid vanuit Woonvisie Breda relevant 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 woonbeleid 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 het gebiedsprofiel voor de Bredase dorpen blijkt dat er in Bavel een groot tekort is aan woningen voor ouderen. Dit stagneert de doorstroming, waardoor er weinig eengezinswoningen vrijkomen. De beoogde woning wordt levensloopbestendig uitgevoerd en is hiermee geschikt voor empty nesters en/of ouderen.



De maximale bouwhoogte die in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, bedraagt 5 meter. Hiermee wordt een eenlaagse woning mogelijk gemaakt, waarbij alle voorzieningen gelijkvloers en dus levensloopbestendig worden gesitueerd.

Senioren kunnen hierdoor in het dorp blijven wonen en er komt een eengezinswoning vrij voor gezinnen. Gelet op de locatie is verdere verdichting van deze locatie in de vorm van realisatie van meerdere woningen stedenbouwkundig niet wenselijk. Het toevoegen van een vrijstaande woning is stedenbouwkundig de meest wenselijke optie gelet op de aanwezige vrijstaande woningen in de omgeving. De bouw van deze levensloopbestendige woning sluit ook aan bij de gewenste woningbouw voor de oudere doelgroep. Bovendien wordt het woonmilieu aangepast doordat bedrijfsbebouwing wordt vervangen door een woning. 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. De beoogde woning sluit hiermee aan bij de woonbehoefte in Bavel.

Duurzaamheid

De woning wordt 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. We stimuleren het om meer circulair te bouwen.

Ter visie legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bavel, Kerkstraat 36 en 36A' 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 geen zienswijzen naar voren gebracht. Het bestemmingsplan kan nu ongewijzigd worden vastgesteld.

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling door de raad 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.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is op grond artikel 4.6 lid 1 Invoeringswet Omgevingswet jo. artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

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

1. Raadsvoorstel
2. Raadsbesluit
3. Advies college aan Agendacommissie
4. Informatieblad Ruimte
5. Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Bavel, Kerkstraat 36 en 36A'

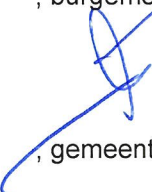
Te tekenen document(en)

1. Raadsvoorstel
2. Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris