



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Bavel, Dorstseweg 9'

Aantal bijlagen: 5

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, Dorstseweg 9' naar voren gebrachte zienswijze ongegrond te verklaren, overeenkomstig wat is aangegeven in het raadsvoorstel;
2. Het bestemmingsplan 'Bavel, Dorstseweg 9' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2022224014-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

27 JUNI 2024

, voorzitter

, griffier



Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Bavel, Dorstseweg 9' naar voren gebrachte zienswijze ongegrond te verklaren, overeenkomstig wat is aangegeven in het raadsvoorstel;
2. Het bestemmingsplan 'Bavel, Dorstseweg 9' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2022224014-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Portefeuillehouder:
Weth. Förster

Samenvatting

De planlocatie is gelegen aan de Dorstseweg 9 in het dorp Bavel. Het betreft de herontwikkeling van een voormalig kinderdagverblijf dat in 2014 op deze locatie is beëindigd. Sindsdien is er geen maatschappelijke functie gevestigd geweest op deze locatie. De eigenaar van de gronden heeft de gemeente verzocht om hier woningbouw te realiseren. Aangezien in Bavel ook een grote behoefte aan woningen is, is het voorstel om hier aan mee te werken.

Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling van acht woningen. Aan de Dorstseweg wordt één vrijstaande woning gerealiseerd. Op het achterterrein zijn twee levensloopbestendige twee-kappers en vijf rijwoningen voor starters voorzien. Het realiseren van woningen past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Bavel'. Om aan de ontwikkeling te kunnen meewerken is het bestemmingsplan 'Bavel, Dorstseweg 9' opgesteld. Qua programmering past het voorgestelde woonprogramma net niet in de gestelde lijn (30% sociaal, 40% middelduur en 30% vrije sector) van het huidige bestuursakkoord. Het project heeft minder dan 20 woningen, waardoor er voor de acht woningen maatwerk is toegepast. Daarbij is het stadsbrede programma van 30-40-30 zoveel mogelijk in het oog gehouden en aangesloten op het gebiedsprofiel voor Bavel. Er is gekozen voor een stedenbouwkundige mix van verschillende woningtypen. Het project is gericht op woningen voor starters (vijf woningen), ouderen/ empty nesters (twee woningen) en gezinnen (één woning) en levert hiermee een bijdrage aan het gebiedsperspectief van Bavel.

Vaststellen bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bavel, Dorstseweg 9' heeft van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze naar voren gebracht. Deze zienswijze heeft onder andere betrekking op de hoogte van de woningen en de vrees van reclamant voor verlies privacy en de waarde van de woning van reclamant. De zienswijze heeft 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. Dit betreffen ondergeschikte wijzigingen, waardoor het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

Kostenverhaal

Tussen de gemeente Breda en de ontwikkelaar is op 18 december 2023 een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over onder meer de plankosten. Op 3 april 2024 is een aanvullende allonge gesloten. Besloten kan daarom worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.

Beoogd effect van het besluit

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Bavel, Dorstseweg 9' biedt het juridische kader om acht woningen 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

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.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Nu het ontwerpbestemmingsplan 'Bavel, Dorstseweg 9' 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.

Motivering

Het plan

Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling van acht woningen aan de Dorstseweg 9 in Bavel. Aan de Dorstseweg wordt één vrijstaande woning gerealiseerd, bestaande uit twee volledige bouwlagen met kap als voortzetting van het bestaande bebouwingslint van de Dorstseweg dat voornamelijk uit vrijstaande en grotere woningen bestaat. Op het achterterrein (binnengebied) zijn twee levensloopbestendige twee-kappers en vijf rijwoningen (één bouwlaag met kap) gesitueerd.



Woonprogramma

In juni 2022 is er een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid voor woningen voor dit project te onderzoeken. Dit naar aanleiding van het principebesluit dat op 10 december 2019 is genomen door het college. In het principebesluit is meegegeven dat er maximaal acht woningen mogen worden gebouwd. De woningen dienen voor de doelgroep starters gerealiseerd worden, eventueel in combinatie met levensloopbestendig uitgevoerde woningen voor de doelgroep senioren. Ook is toen meegegeven dat er behoefte is aan betaalbare woningen op basis van het destijds geldende bestuursakkoord 'Lef en liefde'. Over de ontwikkelvisie heeft het college op 14 maart 2023 een besluit genomen. Geconcludeerd is toen dat de ontwikkelingsvisie ruimtelijk, maatschappelijk en financieel-economisch in beginsel haalbaar is. Bij de vaststelling van de ontwikkelvisie heeft het college ook besloten om akkoord te gaan met het huidige woonprogramma.



Het plan van acht woningen komt op het volgende neer:

5 sociale koopwoningen betaalbaarheidsgrens (max. € 355.000,-= prijspeil 2023)	Waarvan:		62,5%
	3 tussenwoningen	€ 300.000,- t/m € 355.000,-	
	2 hoekwoningen	€ 300.000,- t/m € 355.000,-	
3 vrije sector koopwoningen	Waarvan:		37,5%
	2 levensloopbestendige woningen met volledig woon- en slaap programma op begane grond.	€ 450.000,- t/m € 550.000,-	
	1 eengezinswoning	> € 550.000,-	

Qua programmering past het voorgestelde woonprogramma net niet in de gestelde lijn (30% sociaal, 40% middelduur en 30% vrije sector) van het huidige bestuursakkoord. Het project heeft minder dan 20 woningen, waardoor er voor de acht woningen maatwerk is toegepast. Daarbij is het stadsbrede programma van 30-40-30 zoveel mogelijk in het oog gehouden en aangesloten op het gebiedsprofiel voor Bavel. Er is gekozen voor een stedenbouwkundige mix van verschillende woningtypen. Het project is gericht op woningen voor starters (vijf woningen), ouderen/ empty nesters (twee woningen) en gezinnen (één woning) en levert hiermee een bijdrage aan het gebiedsperspectief van Bavel. Uit de gebiedsprofielen blijkt dat er in Bavel vooral behoefte is aan woningen voor starters en ouderen. Er is de dorpen een sterke behoefte aan woonruimte voor starters, waardoor de jongeren aan de dorpen gebonden kunnen blijven. De vijf starterswoningen kunnen voorzien in de behoefte aan starterswoningen voor Bavel. In de planregels is opgenomen dat de vijf rijwoningen als sociale koopwoningen (sociale koop tot 355.000 (prijspeil 2023)) dienen te worden gebouwd en in stand dienen te worden gehouden. In het beleid is ook als doel opgenomen dat woningen levensloopbestendig dienen te worden gebouwd, 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. 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 twee levensloopbestendige woningen zijn bedoeld voor empty nesters en/of ouderen, omdat dit zorgt voor doorstroming waardoor eengezinswoningen vrijkomen. In de anterieure overeenkomst is een inspanningsverplichting opgenomen voor de ontwikkelaar om de twee levensloopbestendige woningen te verkopen als seniorenwoning. Ook is er een vrijstaande woning aan de Dorstseweg opgenomen om zo binnen het project een mix van verschillende woningtypen toe te voegen. Het toevoegen van een vrijstaande woning aan de Dorstseweg is stedenbouwkundig de meest wenselijke optie gelet op het voortzetten van het huidige bebouwingslint van de Dorstseweg dat voornamelijk uit vrijstaande en grotere woningen bestaat. In deze situatie draagt de toevoeging van de vrijstaande woning bij aan de functionele kwaliteit en draagt deze woning ook bij aan de behoefte van meer woningen. De bouw van de acht woningen draagt dan ook aan bij de gewenste woningbouw voor Bavel.

Ruimtelijke inpassing en parkeren





Aan de Dorstseweg wordt één vrijstaande woning gerealiseerd. Op het achter terrein zijn twee levensloopbestendige twee-kappers en vijf rijwoningen (één bouwlaag met kap) gesitueerd. De scheiding van bouwen aan het lint en bouwen aan het binnenterrein is het logische ontstaan van buiten naar binnen. Centraal in het binnengebied ligt een groenvoorziening. Vanaf de Dorstseweg zijn alle woningen waarneembaar die de zichtbaarheid en leefbaarheid van deze plek ten goede komt. De totale parkeerbehoefte wordt gerealiseerd binnen het plangebied. In het plangebied zijn totaal 15 parkeerplaatsen voorzien (voor auto's) en twee fietsnietjes, waarmee wordt voldaan aan de parkeernormen voor auto en fiets.

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 voor het milieu te verwachten zijn. Hieronder wordt een aantal relevante aspecten toegelicht.

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.

Bodem

Er is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd om te onderzoeken of de bodemkwaliteit geen onaanvaardbare risico's oplevert voor de (toekomstige) gebruikers van de bodem. Uit dit onderzoek is gebleken dat er in het zuidwestelijk deel van het plangebied mogelijk een verontreinigde bodem is. Om dit verder te onderzoeken is nader onderzoek nodig voor dit specifieke gebied. Er is geen verontreiniging ten aanzien van asbest te verwachten, nader asbest onderzoek is niet nodig. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat eerst moet blijken dat er geen verontreiniging in de bodem aanwezig is, voordat de woningen gebouwd kunnen worden.

Groenkompas

Het betreft een ontwikkeling van acht woningen, waardoor de initiatiefnemer in principe moet voldoen aan de gestelde norm uit het groenkompas. Het groenkompas stelt dat 20% van een herontwikkeling als openbaar groen terug dient te komen. Aangezien dit een ontwikkeling is met beperkte ruimte en het verminderen van het aantal woningen ten behoeve van groen (nu in totaal acht woningen) niet mogelijk is vanwege de haalbaarheid van het plan en niet wenselijk is vanwege de woningbouwopgaven, kan dit plan niet voldoen aan de 20%. In dit geval is 18,9% van het plangebied het hoogst haalbare percentage zonder dat dit effect heeft op de haalbaarheid van het plan. Er is zoveel als mogelijk gedaan om aan de gewenste groene uitstraling te kunnen voldoen. Naast openbaar groen langs de toegangsweg en de aanwezige parkeervoorzieningen is er tevens een groen (centraal gelegen) speelveldje voorzien. De entree van het gebied ligt aan een groenstrook voorzien van opgaand groen en heesters. De platte daken worden voorzien van een groene dakbedekking en de openbare parkeervoorzieningen worden met waterdoorlatende (groene) bestrating waarvan 20% van het oppervlakte van die twee maatregelen meetellen als groen.



Ecologie

Uit de quickscan natuuwetgeving is gebleken dat de bebouwing mogelijk dient als voortplantingsplaats en rustplaats voor de steenmarter. Uit het aanvullende onderzoek is gebleken dat in het nog aanwezige gebouw een verblijfplaats aanwezig is van de steenmarter. In eerste instantie was een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Later is gebleken dat er geen ontheffing noodzakelijk was. Dit besluit is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

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.

Duurzaamheid

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.

Participatie

In het kader van de omgevingsdialoog is door de ontwikkelaar een inloopavond op 26 juli 2022 georganiseerd. Op deze avond is het schetsontwerp en stedenbouwkundig plan nader toegelicht aan de buurt (waaronder het gezondheidscentrum). Alle genodigden hebben vervolgens de mogelijkheid gekregen om gedurende twee weken online via een website te reageren op het plan. Tijdens de inloopavond hebben omwonenden positief gereageerd op de ontwikkeling aan de Dorstseweg 9 te Bavel. Met name de differentiatie qua woningtypen en de aansluiting op de bestaande bebouwing werd goed ontvangen.

Wel was er het verzoek om het perceel (in huidige staat) voldoende af te sluiten met bouwhekken, te ontdoen van rotzooi en zo snel mogelijk de resterende bebouwing te slopen. In de weken na de inloopavond zijn er online via de website naast aanmeldingen/interesses voor de woningen en positieve/instemmende reacties ook enkele verbeterpunten ingebracht. De verbeterpunten hebben allemaal betrekking op het type boom dat als afscheiding is ingetekend waarbij er een bepaalde voorkeur is omschreven. Deze informatie is verwerkt in het plan. De locatie bevindt zich binnen de molenbiotop van Korenmolen 'De Hoop'. De molenaar heeft kennis genomen van het plan en schriftelijk diens akkoord gegeven. Het participatieplan en het -verslag is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bavel, Dorstseweg 9' heeft van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er is één zienswijze naar voren gebracht. De gemeenteraad is het bevoegd gezag om een besluit te nemen op de zienswijze die is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is hieronder samengevat beschreven. Bij iedere beschrijving is de reactie van de gemeente opgenomen. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijze in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) is de zienswijze geanonimiseerd en worden de persoonsgegevens van de indiener van de zienswijze niet openbaar gemaakt. De indiener wordt aangeduid als reclamant 1.



Zienswijze reclamant 1

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamant zijn achtertuin grenst aan de achtertuinen van de vijf rijwoningen. De hoogte van de rijwoningen betekenen met inzicht een fors verlies aan privacy dat ten koste gaat aan het woongenot en waarde van de woning van reclamant.	Conform het vigerende bestemmingsplan is op de verbeelding een maximale goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter opgenomen. Het bouwvlak lag op de perceelsgrens, waardoor het in de huidige situatie mogelijk is dat er een gebouw van 6 meter hoog wordt gebouwd op de perceelsgrens met reclamant. In het nieuwe bestemmingsplan wordt een maximale goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 8 meter toegestaan. Dit betekent een toename van de bouwhoogte van 2 meter, echter het bouwvlak is op circa 10 meter van de perceelsgrens met reclamant gelegen. De voorgestane wijziging ten opzichte van de geldende planologische mogelijkheden gaat van een maximale bouwhoogte van 6 meter naar 8 meter waarbij het bouwvlak eerst op de perceelsgrens lag en nu verschuift naar een afstand van 10 meter. Het is correct dat er iets hoger gebouwd mag gaan worden, echter de afstand tussen het bouwvlak en de perceelsgrens wordt vergroot van 0 meter naar 10 meter. Er is sprake van een toename van de bouwhoogte, maar wel op grotere afstand van het perceel van reclamant. Met het vaststellen van de bebouwingsmogelijkheden (bouwvlak, bouwhoogte, afstanden tot perceelsgrenzen) is in het bestemmingsplan rekening gehouden met de omliggende percelen. De voorgestane bouwmogelijkheden sluiten goed aan op de directe omgeving en achten wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt alleszins aanvaardbaar.
b. Hoewel er op dit moment geen ramen zijn voorzien aan de achterzijde van de schuine daken is het volgens reclamant logisch dat nieuwe bewoners direct na oplevering dakkapellen op de achtergevels aangebracht worden om de leefruimte te vergroten. Dit gaan dan een forse inbreuk op de privacy en de waarde van de woning van reclamant betekenen.	Er is momenteel een klein raam aan de achterzijde van het dak van de woning voorzien. Verder is het schuine dak voorzien van zonnepanelen. Doordat de woningen worden opgeleverd met zonnepanelen, wordt hiermee indirect ook voorkomen dat er dakkapellen geplaatst kunnen worden aan de achterzijde.
c. Reclamant maakt bezwaar tegen dit bouwplan en hij zal bij de gemeente een planschade procedure starten als het plan door gaat.	Indien reclamant van mening is 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.
d. De bouwactiviteiten van de Tolakker hebben destijds schade aan de woning van reclamant opgeleverd. Reclamant is bang dat dit bij dit bouwplan weer gaat gebeuren.	Voor wat betreft de hinder tijdens de bouwfase kan dit inderdaad tijdelijk enige vorm van overlast met zich mee brengen. We hebben begrip voor uw zorgen over de kans op schade aan uw woning. De projectontwikkelaar heeft aangegeven voor de start van de werkzaamheden een 0-meting uit te voeren. Het



	bestemmingsplan is echter geen instrument om hierover afspraken vast te leggen.
--	---

Conclusie zienswijze reclamant 1

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

Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Bavel, Dorstseweg 9'

Daarnaast is een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpplan, deze aanpassingen zijn hieronder opgenomen. Dit betreffen ondergeschikte wijzigingen, waardoor het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 10, 'Stikstofonderzoek', is vervangen door een versie die gebaseerd is op een recentere rekenmethode
- Bijlage 11, 'Participatieverslag' is vervangen door een versie die aangepast is naar de laatste stand van zaken

Bijlage bij regels

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

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 2 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 en aanvullende allonge 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, Dorstseweg 9'
5. Geanonimiseerde zienswijze



Te tekenen document(en)

1. Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris

ZIENSWIJZENNOTA

Bestemmingsplan 'Bavel, Dorstseweg 9'

2 april 2024

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Bavel, Dorstseweg 9' voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de bouw van maximaal 8 woningen aan de Dorstseweg 9 in Bavel. Voorliggende zienswijzennota hoort bij het bestemmingsplan 'Bavel, Dorstseweg 9' 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, Dorstseweg 9”

Procedure

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 22 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Bavel, Dorstseweg 9' (NL.IMRO.0758.BP2022224014-ON01) ter inzage gelegd. Gedurende zes weken bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

De terinzagelegging liep van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024. Er is één zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht.

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

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) is de zienswijze geanonimiseerd en worden de persoonsgegevens van de indiener van de zienswijze niet openbaar gemaakt. De indiener wordt aangeduid als reclamant 1.

Beantwoording zienswijzen

Zienswijze reclamant 1

Zienswijze		Beantwoording
a.	Reclamant zijn achtertuin grenst aan de achtertuinen van de vijf rijwoningen. De hoogte van de rijwoningen betekenen met inkijk een fors verlies aan privacy dat ten koste gaat aan het woongenot en waarde van de woning van reclamant.	Conform het vigerende bestemmingsplan is op de verbeelding een maximale goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter opgenomen. Het bouwvlak lag op de perceelsgrens, waardoor het in de huidige situatie mogelijk is dat er een gebouw van 6 meter hoog wordt gebouwd op de perceelsgrens met reclamant. In het nieuwe bestemmingsplan wordt een maximale goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 8 meter toegestaan. Dit betekent een toename van de bouwhoogte van 2 meter, echter het bouwvlak is op circa 10 meter van de perceelsgrens met reclamant gelegen. De voorgestane wijziging ten opzichte van de geldende planologische mogelijkheden gaat van een maximale bouwhoogte van 6 meter naar 8 meter waarbij het bouwvlak eerst op de perceelsgrens lag en nu verschuift naar een afstand van 10 meter. Het is correct dat er iets hoger gebouwd mag gaan worden, echter de afstand tussen het bouwvlak en de perceelsgrens wordt vergroot van 0 meter naar 10 meter. Er is sprake van een toename van de bouwhoogte, maar wel op grotere afstand van het perceel van reclamant. Met het vaststellen van de bebouwingsmogelijkheden (bouwvlak, bouwhoogte, afstanden tot perceelsgrenzen) is in het bestemmingsplan rekening gehouden met de omliggende percelen. De voorgestane bouw mogelijkheden sluiten goed aan op de directe omgeving en achten wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt alleszins aanvaardbaar.
b.	Hoewel er op dit moment geen ramen zijn voorzien aan de achterzijde van de schuine daken is het volgens reclamant logisch dat nieuwe bewoners direct na oplevering dakkapellen op de achtergevels aangebracht worden om de leefruimte te vergroten. Dit gaan dan een forse inbreuk op de privacy en de waarde van de woning van reclamant betekenen.	Er is momenteel een klein raam aan de achterzijde van het dak van de woning voorzien. Verder is het schuine dak voorzien van zonnepanelen. Doordat de woningen worden opgeleverd met zonnepanelen, wordt hiermee indirect ook voorkomen dat er dakkapellen geplaatst kunnen worden aan de achterzijde.
c.	Reclamant maakt bezwaar tegen dit bouwplan en hij zal bij de gemeente een planschade procedure starten als het plan door gaat.	Indien reclamant van mening is 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.
d.	De bouwactiviteiten van de Tolakker hebben destijds schade aan de woning van reclamant opgeleverd. Reclamant is bang dat dit bij dit bouwplan weer gaat gebeuren.	Voor wat betreft de hinder tijdens de bouwfase kan dit inderdaad tijdelijk enige vorm van overlast met zich mee brengen. We hebben begrip voor uw zorgen over de kans op schade aan uw woning. De projectontwikkelaar heeft aangegeven voor de start van de werkzaamheden een 0-meting uit te voeren. Het bestemmingsplan is echter geen instrument om hierover afspraken vast te leggen.

Conclusie zienswijze reclamant 1

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

B. Staat van wijzigingen

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 10, 'Stikstofonderzoek', is vervangen door een versie die gebaseerd is op een recentere rekenmethode
- Bijlage 11, 'Participatieverslag' is vervangen door een versie die aangepast is naar de laatste stand van zaken

Bijlage bij regels

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