

Participatieverslag wijzigingsplan 'Nieuw Wolfslaar, Klein Wolfslaar 14b en 16'

Initiatiefnemers zijn eigenaar van de locaties Klein Wolfslaar 16 en 14b. Hier zijn momenteel twee woningen aanwezig, binnen een bestaand agrarisch bouwvlak. Het voornemen is om een derde woning te realiseren tussen de woningen van nummers 16 en 14b in en daarbij het gehele agrarische bouwvlak om te zetten tot woonbestemming. Binnen dat woonbestemmingsvlak zijn dan met de gewijzigde planologische situatie drie afzonderlijke woningen toegestaan.

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar'. De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarische Doeleinden' met bouwvlak. Rondom het bestemmingsvlak is de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid' opgenomen. In de voorschriften van het bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar' is beschreven dat hier ter plaatse de bestemming gewijzigd kan worden in 'Woondoeleinden', waarna drie wooneenheden op locatie toegestaan zijn. Om de ontwikkeling juridisch/planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen voor het opstellen van onderhavig wijzigingsplan.

Het participatieniveau

Het veranderen van de bestemming gebeurt bij voorkeur in afstemming met de omgeving. Er kan gekozen worden uit de participatie niveaus; informeren +, raadplegen, adviseren, coproduceren. De aanvraag bestemmingsplanwijziging heeft betrekking op het gebruik maken van een wijzigingsbevoegdheid, om de bestemming van agrarisch bouwvlak naar wonen te veranderen. Na deze herbestemming is het mogelijk om tussen de woningen met nummer 14b en 16 één nieuwe woning te realiseren, daarvoor zal separaat wel een vergunning traject moeten worden doorlopen. Het wijzigingsplan voorziet in dit geval dus in de bestemmingsverandering, maar nog niet in de daadwerkelijke bouwaanvraag van één nieuwe woning.

De volgende punten worden als motivatie meegenomen:

- Naast functioneel wordt er nu ook formeel een einde aan bedrijfsmatige agrarische activiteiten gebracht of de mogelijkheid tot hervatten hiervan;
- Potentiële verstorende effecten behorende bij de uitoefening van een agrarisch bedrijf komen hiermee te vervallen;
- Middels een wijzigingsbevoegdheid in het vigerend bestemmingsplan is al een voorzet gedaan tot deze concrete ontwikkeling, hier wordt nu gebruik van gemaakt;
- Binnen de gemeentelijke kaders is het initiatief al ver vastgelegd, er moet namelijk voldaan worden aan de bouwvoorschriften uit het vigerend bestemmingsplan;
- Bestaande woningen blijven gehandhaafd, enkel tussenin is de bouw van één nieuwe woning na de wijziging van de bestemming mogelijk. Er wordt dus als het ware 'ingebreed' en niet uitgebreid tegen of in de richting van woningen van derden.

Aangezien de impact van deze wijziging wordt ingeschat als beperkt, valt de keuze op "niveau 0 - informeren +". De belanghebbenden hebben geen formele inbreng, wel kunnen ze het initiatief aanhoren en reageren. Omwonenden hoeven niet akkoord te gaan met het initiatief.

Belanghebbenden

Gezien het voorgaande nemen we aan dat de omgeving beperkt geraakt of beïnvloed wordt door de gevraagde wijzigingsplan. De omliggende burens, met zicht op de locatie, worden betrokken bij de aanvraag. Het gaat om de adressen;

- Klein Wolfslaar 16a;
- Klein Wolfslaar 14a;
- Bijenlaar 3;
- Bijenlaar 14 tot en met 24.

Uitvoer

Vanuit een goede maatschappelijke uitvoerbaarheid is het wenselijk dat omwonenden zijn geïnformeerd over het plan, alvorens het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage komt gedurende 6 weken. Initiatiefnemer heeft een informatiebrief opgesteld en heeft in september 2023 deze brief bij alle bovenstaande adressen

afgegeven. Deze informatiebrief is als bijlage toegevoegd aan het verslag. Met enkele burens is op dat moment en daarna, persoonlijk contact geweest. Zowel in persoon als via de telefoon. De omwonenden zijn overwegend positief over de herbestemming van agrarisch naar wonen, wel zijn er wat zorgen geuit over de bouw van de nieuwe woning of eventuele herbouwplannen van de bestaande woningen. De omwonenden hebben (gebundeld met meerdere omwonenden) twee verslagen bij initiatiefnemer aangeleverd, met daarin hun reacties verwerkt. Deze verslagen zijn in de bijlage van dit verslag toegevoegd. Hieronder wordt een reactie op deze verslagen gegeven en de conclusie van het participatietraject gegeven.

Resultaat en afronding

De omwonenden hebben overwegend positief gereageerd op de omzetting van het agrarisch bouwvlak naar woonbestemming. Tijdens de gesprekken tussen de omwonenden zijn de meeste gerezen vragen gesteld en positief beantwoord. Wel zijn er nog wat vragen en/of opmerkingen, welke met name op de bouw van de nieuwe woning dan wel herbouw van bestaande woningen, zijn gericht.

Hieronder wordt op de overeenkomende wensen/opmerkingen uit de verslagen van de omwonenden gereageerd:

Allereerst wordt in beide verslagen meermaals gesproken over afspraken die de initiatiefnemer zou maken met omwonenden. Initiatiefnemer heeft geen afspraken gemaakt maar enkel de wensen en opmerkingen van omwonenden aangehoord. Het maken van afspraken behoort ook niet tot de uitvoer conform het participatieniveau 'informer en'. Daarnaast wordt beschreven dat omwonenden notariële afspraken willen maken, ook hier gaat initiatiefnemer niet mee akkoord en heeft dit dan ook niet afgesproken met omwonenden. Het wijzigingsplan geeft de kaders van de ontwikkeling aan en er moet voldaan worden aan de voorschriften van het bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar'. Het aangaan van extra afspraken is niet nodig omdat het wijzigingsplan in samenhang met het bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar' het juridisch bindende document is. De gegeven reacties waarbij omwonenden afspraken zouden maken met initiatiefnemer, is dus in beide verslagen onjuist. Daarnaast wordt een aantal keer zwaar gewogen aan een zogenaamde 'participatieavond'. Het waren allen korte gesprekken welke persoonlijk dan wel via de telefoon hebben plaatsgevonden. Een formele participatieavond was geen onderdeel voor dit participatietraject.

Initiatiefnemer is bereid om de kadastrale grenzen aan te laten passen, daarmee kan ook het nieuw perceel tussen Klein Wolfslaar 16 en Klein Wolfslaar 14b worden ingetekend en wordt de verkaveling bij Klein Wolfslaar 14b aangepast. Dit maakt verder geen onderdeel uit van de wijzigingsprocedure, voor het aanpassen van de bestemming. Dit hoeft dan ook niet vast te worden gelegd in het plan. De kadastrale aanpassing geschiedt via het Kadaster en zal t.z.t richting onherroepelijk worden van het wijzigingsplan worden uitgevoerd.

Het is onjuist dat omwonenden suggereren dat er met een onderverkaveling sprake zou kunnen zijn van een opsplitsing van de woonboerderij bij huisnummer Klein Wolfslaar 14b. Een woning is uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één uitzonderlijk huishouden. Een verdere opsplitsing van de woning aan Klein Wolfslaar 14b is dus niet mogelijk. Daarnaast wordt binnen het wijzigingsplan vastgelegd (in regels en verbeelding) dat er maximaal drie wooneenheden mogen zijn binnen het desbetreffende gebied. Een verdere opsplitsing/herbouw/bouw waarin een vierde wooneenheid wordt gemaakt, zal dus niet aan de orde zijn en is in strijd met die regels.

Indien omwonenden willekeur zien in het straatbeeld dan wel strijdigheid met het bestemmingsplan is en blijft er op het moment van ter inzage legging van bouwvergunningen en dergelijke de mogelijkheid tot het indienen van een bezwaar of zienswijze. Mochten er zaken zijn die volgens omwonenden nog niet kloppen, dan bestaat de mogelijkheid tot het verzoek op handhaving. De gemeente kan via kruimelgevallen ook in sommige gevallen afwijken van een bestemmingsplan, hier wordt dan een vergunning voor ter inzage gelegd. Verder bestaan er landelijke vergunningsvrije regels, waar de gemeente geen invloed op heeft. Dat er situaties in de omgeving zijn ontstaan die nu duiden op willekeur is geen argument waar onderhavig wijzigingsplan invloed op heeft en hoeft daarvan ook geen gevolgen te ondervinden.

Dit wijzigingsplan kan enkel worden doorgezet indien aan de wijzigingsbevoegdheid kan worden voldaan. De wijzigingsbevoegdheid beschrijft dat de bouwvoorschriften uit de bestemming 'Woondoeleinden' conform bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar' overeenkomstig van toepassing wordt verklaard. Voor de bouwvoorschriften van de bestaande woningen, alsmede de nieuwe woning binnen het plangebied van dit

wijzigingsplan, wordt dan ook één-op-één verwezen naar deze voorschriften uit het bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar'. Het is immers niet mogelijk of wenselijk om van deze regels af te wijken of om een van deze regels inhoudelijk aan te passen, dan zou er namelijk geen sprake meer zijn van een wijzigingsplan. De wens van omwonenden dat de bouwvoorschriften op enkele gevallen wordt aangepast (bebouwingspercentage, oppervlakte woning, goothoogte, afstand tot perceelsgrens) wordt om die reden dan ook niet gevolgd. De bouwvoorschriften van het gemeentelijk bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar' zijn ten tijde van het opstellen van dat bestemmingsplan zorgvuldig gekozen, het plan is inmiddels onherroepelijk van kracht. Voor alle woningen in/aan het Klein Wolfslaar gelden dan ook dezelfde bouwvoorschriften. Op het moment dat een bouwvergunning wordt ingediend, dient te worden voldaan aan deze bouwvoorschriften. Dit geldt ook bij een herbouw van een woning.

Het doortrekken en handhaven van de groene hederhaag aan de randen en achterzijde van het plangebied is een wens waar initiatiefnemer aan mee wil werken. Dit maakt verder geen planologisch onderdeel uit van dit wijzigingsplan.

De woningen binnen het plangebied zijn en blijven ontsloten aan de weg Klein Wolfslaar. Er wordt geen nieuwe inrit gemaakt aan de Bijenlaar. Mocht er toch een inrit komen, dan moet hier eerst een uitritvergunning voor worden aangevraagd. Op dat moment zal ook de gemeente overwegen of dit wenselijk is en wordt de vergunning (bij afgifte) ter inzage gelegd. Het is op dat moment ook voor omwonenden mogelijk om hier bezwaar tegen in te tekenen. Overigens zijn initiatiefnemers dus niet van plan om hier een nieuwe inrit aan te leggen.

Bij het doorlopen van de bouwvergunning voor de nieuwe woning zal ook het op dat moment vigerende beleid in ogenschouw worden genomen (groen, schaduw, etc.). De verdere bouwfase ligt dan bij bouwtoezicht, maar van deze uitvoeringsfase is nu nog geen sprake. Bouwtoezicht is op dat moment het aanspreekpunt om hinder vanuit de bouw te minimaliseren voor omwonenden. Op dit moment heeft dat geen relatie dan wel gevolgen voor onderhavig wijzigingsplan. Verdere afspraken over deze uitvoerfase hoeven dan ook niet te worden vastgelegd.

Vervolg procedure

Het participatieplan is met dit verslag afgerond en afgestemd met de gemeente Breda, er is voldaan aan het participatieniveau 'informereren +'. Verdere reacties in het kader van het participatietraject worden niet meer verwerkt. Tijdens de ter inzage termijn van het ontwerp-wijzigingsplan kunnen omwonenden, indien wenselijk, een reactie geven op het plan door middel van een zienswijze. De ter inzage legging zal bekend worden gemaakt in het gemeenteblad van de gemeente Breda. Hiervoor zal ook de gemeente Breda een bekendmaking verzorgen.

Bijlagen

- *Informatiebrief (geanonimiseerd)*
- *Reactieformulier Klein Wolfslaar 14a en Bijenlaar 3 (geanonimiseerd)*
- *Reactieformulier bewoners Bijenlaar (geanonimiseerd)*

Adres: Bijenlaar , Bavel

Datum: 16 september 2023

Beste buurtbewoner,

Graag willen wij je informeren over de procedure Bestemmingswijzigingsplan die wij gestart zijn met als doel om de agrarische bestemming die thans op de percelen Klein Wolfslaar 14B en Klein Wolfslaar 16 zit, te wijzigen naar woonbestemming. Hierdoor kan een extra woonkavel toegevoegd worden voor één extra vrijstaande woning tussen de bestaande woningen 14B en 16 in, waar thans bedrijfsgebouwen staan (zie tekening).

Concrete plannen voor de sloop van de bedrijfsgebouwen en de realisatie van de woning zijn er op dit moment niet, maar na het succesvol doorlopen van een wijzigingsprocedure zou dit eventueel in de toekomst mogelijk kunnen zijn.

Wij willen je vriendelijk verzoeken om binnen 2 weken eventuele opmerkingen op ons plan per mail [redacted] of in een gesprek aan ons kenbaar te maken.

Waarom doen wij dit?

De gemeente verwacht dat wij de omwonenden in de omgeving betrekken bij het maken van onze plannen. De reacties die wij krijgen worden in een verslag opgenomen. Dit verslag betreft de gemeente bij het beoordelen van ons plan.

In een later stadium is het ook nog mogelijk om een reactie in te dienen bij de gemeente.

Heb je vragen?

Als je na deze brief nog vragen hebt, dan kun je contact opnemen met ons op telefoonnummer [redacted] of per e-mail [redacted]

Met vriendelijke groeten,

[redacted] (mede namens [redacted] Wolfslaar 14B),
Klein Wolfslaar 16
4854 PK Bavel



Visie Klein Wolfslaar 14a Bijenlaar 3 aangaande initiatief bestemmingsplanwijziging

Achtergrondinformatie

Er is initiatief aangevraagd om de bestemming van Kavel Klein Wolfslaar 14B inclusief de loods en 16 te wijzigen van agrarisch naar woonbestemming vrijstaand. Feitelijk zouden de bewoners van 14B en 16 hun huidige woningen met agrarische bestemming niet afzonderlijk particulier kunnen verkopen dit is als reden opgegeven in het participatiegesprek van 27-09-2023.

Het doel is om de bestemmingswijziging voor de ingang van de Omgevingswet per 1 januari 2024 te hebben bewerkstelligd. Onduidelijk is namelijk wat deze wet voor gevolgen heeft voor de bevoegdheid van de Gemeente Breda tot vrijstelling in het bestemmingsplan welke rust op het perceel van de initiatiefnemers.

De initiatiefnemers willen graag de wijzigingsbevoegdheid van de Gemeente Breda voor het bouwen van nog 1 extra woning en de wijziging van agrarisch naar wonen vrijstaand borgen richting de toekomst.

Op het perceel is het bestemmingsplan uit 2008 van toepassing.

Onderdeel van de procedure tot bestemmingswijziging is om een omgevingsdialoog te voeren met de buurtbewoners en geïnteresseerden. Daartoe hebben de bewoners van Klein Wolfslaar 14B en 16 de directe burens uit de Bijenlaar en Klein Wolfslaar op 16 september 2023 een brief gestuurd met een beknopte uitleg van de situatie met een beknopte situatietekening van de mogelijke toekomstige situatie.

In de participatie zijn meegenomen de adressen Klein Wolfslaar 16a, 14a, Bijenlaar 3 en nog enkele twee-onder 1 kap woningen aan de Bijenlaar huisnummers ons onbekend. Het participatiegesprek is telefonisch voorgesproken 21-09-2023 waarin de afspraak is gemaakt voor een participatieavond te houden op 27-09-2023 met aanwezigheid van [REDACTED]

[REDACTED] Tevens heeft er een kort gesprek plaatsgevonden met [REDACTED] 29-9-2023. Tijdens deze gesprekken zijn de meeste gerezen vragen gesteld en positief beantwoord.

Aandachtspunten

Er zijn een paar aandachtspunten:

1. Kavel 14B is reeds onderverkauwd en wordt verder verkaveld in 3 kavels volgens het initiatief hetgeen er op kan duiden dat het perceel waar de boerderij 14B op staat in de toekomst zou kunnen worden verdeeld in 2 percelen met elk een eigen woning waarvan 1 perceel met mogelijk een 2 onder 1 kap woning.
2. Daarnaast speelt een rol dat diverse afwijkingen op de zorgvuldig gekozen bouwvoorschriften die zijn opgenomen in het bestemmingsplan door de Gemeente Breda veelvuldig worden gedoogd door de Gemeente Breda op verzoek van bewoners. Hierdoor ontstaat onder andere een willekeur in het straatbeeld en de strijdigheid met het bestemmingsplan Wonen vrijstaand met name op het gebied van naleving van de bouwvoorschriften.
3. De loodsen en voormalige winkel zullen over enige jaren geheel worden gesloopt en daarvoor in de plaats zal een woning worden gebouwd conform het initiatief. Nu ontstaat er een tijdelijke situatie waarbij loodsen agrarisch worden gebruikt op een kavel aangemerkt Wonen vrijstaand. De tijdsduur daar kan de initiatiefnemer nog niets over zeggen.

Voor omwonenden is het van belang dat het bestaande agrarisch gebruik te weten opslag van fruit en verpakkingsmateriaal behouden blijft en niet wijzigt of intensificeert.

4. De woning die op de brief van 16 september 2023 is aangegeven op de kavel waar nu de loods staat (kavel 2 op de tekening) is indicatief. De kavel is meer dan 1.000m² en dus zou bebouwing tot 40% van het perceel toegestaan zijn. Dit zou kunnen leiden tot een woning van 400m².
5. Men sloopt 455m² ofwel alle loodsen. Door de verkaveling staat de oudere boerderij relatief dicht op het nieuwe kavel 2 i.p.v. meer centraal. Het ligt in de lijn der verwachting dat de boerderij huisnummer 14B of grondig wordt verbouwd of dat herbouw plaatsvindt in de toekomst.

Visie bewoners Bijenlaar Klein Wolfslaar

De bewoners uit de Bijenlaar en Klein Wolfslaar wonen in een landelijke omgeving met veel groen in de vorm van hagen, gazons en bomen. De tuinen van beide woningen zijn diep en / of breed waardoor de bewoners veel zon en privacy genieten wat ook nodig is voor onder andere beplantingen, zonnepanelen en het zwembad. We ondervinden momenteel weinig tot geen inkijk, geluidsoverlast ed. van de initiatiefnemers.

De bewoners wensen dan ook het landelijke karakter en bouwstijl te behouden in dit gedeelte van Klein Wolfslaar. Dit straatbeeld is tot op heden namelijk nog intact i.t.t. verderop in deze straat. Het landelijk straatbeeld conform zoals ook is beschreven in respectievelijk de VAB Agrarische Transitie Beleid en het bestemmingsplan. Zij wensen dat de wijziging van bestemming geen opmaat of potentieel risico is naar een verder volbouwen van het boerenerf naast de genoemde extra woning in het initiatief. Het laatste is ook uitdrukkelijk niet de bedoeling volgens VAB Agrarische Transitie Beleid van de gemeente en past ook niet binnen de vrijstellingsbevoegdheid van de gemeente. De bewoners willen rechten uit het bestemmingsplan borgen zoals de initiatiefnemer dit ook wenst dit betreft namelijk de toedracht van het initiatief.

Aan de andere kant willen de bewoners van de Bijenlaar en Klein Wolfslaar de initiatiefnemers graag helpen bij de ontstane situatie van lastige verkoopbaarheid van gronden en woningen en derhalve de uitnutting van de vrijstellingsbevoegdheid bestemmingswijziging en het laten verdwijnen van de loodsen.

Concreet is de visie van de genoemde bewoners aan de Bijenlaar het volgende:

1. De onderverkaveling van het huidige perceel Klein Wolfslaar 14B wordt ongedaan gemaakt. Bovengenoemd is tijdens participatiegesprek besproken d.d. 27-09-2023 en akkoord bevonden. Het initiatief wordt hierop voor ter visie legging aangepast door Bureau Schoenmakers
2. Indien de loodsen gesloopt worden betreft dit alle loodsen en komt daar 1 woning voor terug. Bovengenoemd is tijdens participatiegesprek besproken d.d. 27-09-2023 en akkoord bevonden en dit staat ook in het initiatief waarvan we dus vanuit mogen gaan dat het waarheidsgetrouw is.
3. De bouwvoorschriften uit het bestemmingsplan Wonen vrijstaand blijven onverminderd van kracht. Te weten onder andere bouwvlakgrens 7 m¹ van de straat en de zijdelingse erfgrens, goothoogte woning maximaal 4 m¹, bouwhoogte woning maximaal 12 m¹, bouwhoogte

berging maximaal 6 m1, goothoogte berging maximaal 3 m1, hoogte erfafscheiding maximaal 2 m1.

- a. De nieuw te bouwen woning is passend in het straatbeeld dus geen 400 m2 bebouwing maar maximaal 200m2, eventueel met bijgebouwen als omschreven in bestemmingplan.
- b. De eventueel later te verbouwen of herbouwen woning nr. 14B wordt ook niet vergroot en blijft passend in straatbeeld maximaal 200 m2.

Bovengenoemd is tijdens participatiegesprek besproken d.d. 27-09-2023 en akkoord bevonden. De initiatiefnemers hebben geen wensen om van het bestemmingsplan af te wijken. De 7 meter grenzen van het bouwvlak wordt duidelijker in het initiatief vermeld betreffende de grenzen aan straten en de zijdelingse perceelgrenzen.

De vrijstelling verkleining afstand tot 3 meter inzake erfgrenzen in het oorspronkelijke bebouwingslint Klein Wolfslaar worden niet uitgenut deze zijn bedoelt voor situaties waarin het echt niet anders kan en daar is in deze situatie met een perceel grootte huisnummer 14B van 1461 m2 ook geen enkele aanleiding voor. Dit is besproken d.d. 27-09-2023 en akkoord bevonden.

4. De bewoners uit de Bijenlaar en Klein Wolfslaar wensen dat de groene hederen haag zoals die nu aan de zijdelings perceelgrenzen van de woningen Klein Wolfslaar 14B en 16 gehandhaafd blijft. Aangegeven is dat de haag bij sloop van de schuur zal worden doorgetrokken.
5. Voor de nieuw te bouwen of te verbouwen woning kan een inrit worden gemaakt aan Klein Wolfslaar.
6. De bewoners van Klein Wolfslaar en Bijenlaar wensen op de hoogte te worden gehouden wanneer de loodsen worden gesloopt resp. er woningen of andere wijzigingen zijn op de percelen van Klein Wolfslaar 14B en 16. Hierbij dienen aanvullende zaken worden aangetoond als schaduwberekeningen maar ook een beetje goed te worden nagedacht over routes bouwverkeer i.v.m. zwaar verkeer schade aan de bestrating, plaatsing kranen, overlast, asbestsanering etc. Ook zijn meerdere bewoners dagelijks bezig met duurzaamheid, het klimaat en het milieu. We gaan ervan uit dat het groene aspect wat misschien nog niet in wetten staat maar waar gemeente Breda volop mee bezig is zoals kampioenschap tegelwippen, vergroening van (bedrijven) terreinen, opwarming van klimaat met als gevolg hitte stress in uitwerking van plannen wordt meegenomen zodanig dat er niet minder maar minstens evenveel of liefst nog meer groen komt. We merken namelijk nu al dat het in de zomer behoorlijk warm wordt in de wijk en dat het aan de randen nu nog enkele graden koeler is dit houden we natuurlijk graag zo.
7. Participatie we voelden ons allen toch een beetje verrast door de korte termijn om te reageren op het initiatief en daarmee de wijze van participeren. Er is geen publicatie van het initiatief van gemeente wegen gezien en hopen ook dat in de toekomst de gemeente Breda zich een pro-actievere houding aan neemt. Naast de initiatiefnemer hebben natuurlijk ook wij als burger behoefte aan een gesprek met de planbeoordelaars. We gaan ervan uit dat de gemeente Breda welke in tegenstelling tot de burgers kennis heeft omtrent participatieprocessen de wijze van participatie toetst op zaken als transparantie, volledigheid, tijdsdruk, vertrouwen etcetera. We gaan ervan uit dat de gemeente ook het plan toetst op volledigheid en dat bovengenoemde afspraken worden vermeld in het initiatief en/of minimaal toegevoegd worden door gemeente Breda aan de voorwaarden van deze uitvoering

van de bevoegdheid tot wijziging van het bestemmingsplan. Om teneinde bezwaren tijdens de ter visie legging te voorkomen.

8. Bewoners Klein Wolfslaar 10, 12, 14 hebben ook aangegeven het straatbeeld te willen behouden zoals het nu is en daarvoor te tekenen.
9. Na doorlopen ter visie legging en bezwaartermijn gaan we tezamen met alle directe burens naar de notaris ten einde de afspraken in een notariële akte vast te leggen richting toekomst met een termijn van 60 jaar. Dit is 27-09-2023 besproken en akkoord bevonden.
10. Mocht het initiatief en de ter visie gelegde stukken niet voldoen aan de gemaakte afspraken dan kunnen we helaas niet anders als bezwaar maken en tegen het initiatief zijn en verzoeken aan de gemeente Breda geen gebruik te maken van de bevoegdheid tot wijziging van het bestemmingsplan. De genoemde punten en afspraken kunnen derhalve als ontbindende voorwaarden aan de voorlopige goedkeuring worden gezien.
11. We gaan er echter vanuit dat dit niet het geval is en dat we tezamen er een succes van gaan maken!

Voor akkoord Voornaam, Achternaam, Straatnaam, Huisnummer, Handtekening, Datum.

[illegible]

Bijlage: uitgebreide informatie omtrent regelgeving

Bestemmingsplan snede wijzigingsbevoegdheid gemeente:

Artikel 1. Begripsbepaling

Woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 3. Woondoeleinden

3.2.1. Algemene bepalingen

- a. de, ten tijde van het van kracht worden van het plan, bestaande bebouwing mag, met inachtneming van hetgeen in de volgende leden is gesteld, worden gehandhaafd, hersteld, veranderd, uitgebreid en vervangen;*
- b. daar waar dit op de plankaart nader is aangegeven zijn woongebouwen toegestaan;*
- c. de oppervlakte van bouwpercelen bij vrijstaande woningen, op de plankaart aangeduid met "Wv", mag niet minder dan 1000 m² bedragen; de oppervlakte van bouwpercelen bij bestaande vrijstaande bebouwing mag niet minder bedragen dan de ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande perceelsoppervlakte indien deze minder is dan 1000 m²;*
- d. de op plankaart aangegeven bouwgrenzen mogen slechts worden overschreden voor geringe uitbreidingen zoals erkers en balkons met ten hoogste 1 meter over een breedte van maximaal de breedte van het hoofdgebouw minus 2 meter;*
- e. als de maatvoering van de bestaande bebouwing afwijkt van hetgeen in de volgende leden is aangegeven, mag deze afwijkende maat ter plaatse worden gehandhaafd;*
- f. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:*

vrijstaande woningen

bouwperceel < 1000 m² 40% maximum 450 m² (hoofdgebouw incl. aanen uitbouw en aangebouwde bijgebouwen) + max .50 m² aan vrijstaande bijgebouwen

bouwperceel >= 1000 m² 40% maximum 450 m² (hoofdgebouw incl. aanen uitbouw en aangebouwde bijgebouwen) + max. 150 m² aan vrijstaande bijgebouwen halfvrijstaande en geschakelde woningen 50% maximum 200 m² aaneengebouwde woningen 60% patiowoningen 70% woongebouwen 100%

3.2.2. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

49

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;*
- b. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte, tenzij op de plankaart anders is aangegeven of voor zover het vrijstaande woningen betreft, in welk geval de goothoogte niet meer dan 7 meter mag bedragen;*
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande hoogte tenzij op de plankaart anders is aangegeven of voor zover het vrijstaande woningen betreft, in welk geval de hoogte niet meer dan 12 meter mag bedragen;*
- d. de afstand tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen mag bij vrijstaande woningen niet minder dan 7 meter bedragen, met uitzondering van vrijstaande woningen die zijn gelegen in de oorspronkelijke bebouwingslinten Koolpad, Hertenlaar/Valkenlaar, Klein Wolfslaar en de Nieuw Wolfslaarlaan (de Oude Bredaseweg), in welk geval de afstand niet minder dan 3 meter mag bedragen dan wel de ten tijde van kracht worden van het plan bestaande afstand als deze minder is; bij halfvrijstaande of geschakelde woningen aan de zijde waar niet is aangebouwd aan een ander hoofdgebouw, mag de afstand niet minder dan 3 meter bedragen dan wel de ten tijde van kracht worden van het plan bestaande afstand als deze minder is;*
- e. de diepte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 12 meter bedragen, met uitzondering van vrijstaande woningen waarvan de diepte maximaal 15 meter mag bedragen en woongebouwen;*

3.2.3. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. **situering uitsluitend binnen een bouwvlak;**
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in 3.2.1 onder f. en van het bepaalde in 3.2.2 onder d.;
- c. *in aanvulling op het bepaalde onder b. mogen vrijstaande bijgebouwen bij een perceelsoppervlakte tot 1000 m² een gezamenlijk oppervlak hebben van niet meer dan 50 m²; per elke 200 m² aan perceelsoppervlakte meer dan 1000 m² mag 10 m² aan vrijstaande bijgebouwen extra worden toegevoegd tot een maximaal gezamenlijk oppervlak van 150 m²;*
- d. het bepaalde onder b. is niet van toepassing op vrijstaande bijgebouwen bij vrijstaande woningen met dien verstande dat aan één zijde tegen de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd, mits de vrijstaande bijgebouwen niet minder dan 5 meter uit de voorgevel van het hoofdgebouw en niet minder dan 2 meter uit het hoofdgebouw worden gebouwd;
- e. **de goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk niet meer dan 3 en 6 meter bedragen;**

3.2.4. **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. **de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte buiten het bouwvlak niet meer dan 1 meter mag bedragen, met uitzondering van percelen op straathoeken waar de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen, mits deze erf- en terreinafscheidingen minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw worden gebouwd;**
- b. **de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.**

7.3. Wijzigingsbevoegdheid

2. in de bestemming Woondoeleinden, voorzover dit op de plankaart met een aanduiding wijzigingsbevoegdheid (perceel Klein Wolfslaar 16) is opgenomen, voor de bouw van 2 vrijstaande woningen met dien verstande dat:

- a. de bestaande woning Klein Wolfslaar 16 mag worden behouden;
- b. voor de bouw van de woningen het bepaalde in artikel 3 van overeenkomstige toepassing is.

Snede omgevingsvisie Breda 2040

Kleinschalig cultuurlandschap – versterken. Het (van oorsprong) kleinschalige cultuurlandschap in De Rith, Lies, Overa, rondom Ulvenhout, het Hoeveneind en Klein-Overveld versterken we. Dit doen we door de aanleg van houtwallen en het stimuleren van landschaps- en/of natuurinclusieve landbouw, waaronder voedselbossen en boslandbouw. De gemeente gaat graag in gesprek met de agrariërs over kavelruil om zodoende zowel de agrarische als de landschappelijke structuur te kunnen versterken. Daarnaast zien we kansen voor (verblijfs)recreatie, mits dergelijke initiatieven bijdragen aan de vitaliteit van het buitengebied, aan de groenblauwe waarden (natuur, landschap, cultuurhistorie etc.) en passen in de agrarische structuur.

Snede agrarisch transitiebeleid gemeente Breda (onderdeel van omgevingsvisie)

Voor transformatieplannen waar woningen zijn opgenomen geldt dat de keuze voor woningtypologie en de architectuur en beeldkwaliteit moeten worden gevolgd die past bij het landelijk gebied en de directe omgeving. Daarmee wordt bedoeld dat het uitdrukkelijk niet de bedoeling is om nieuw- bouw woningen op erven te realiseren als ware het vrijstaande, twee- onder-een-kap of rij woningen zoals in de gemiddelde woonwijk. Vorm, materiaal, volumes, ordening en richting dienen volledig afgestemd te zijn met waardevolle bebouwing op het erf of in de omgeving, kenmerken van

landelijke bebouwing te hebben. Donkere en gedekte kleuren en materialen voor gevel- en dakvlak zijn een uitgangspunt, evenals het nastreven om natuurlijke materialen en duurzaamheid voor toe te voegen gebouwen en bouwwerken te prefereren.

Afstemmen met buren en belanghebbenden Participatie met de omgeving staat bij de gemeente hoog in het vaandel. Ook in het licht van de Omgevingswet is het betrekken van buren en belanghebbenden in de planvorming belangrijk. Niet iedereen is hier bekend mee of heeft de ervaring over hoe dat aan te pakken. Meer informatie over de richtlijn voor participatie vindt u op: <https://www.breda.nl/file/240170/download>.

Nieuwe omgevingswet

Per 1 januari 2024 is de nieuwe omgevingswet van kracht. In deze omgevingswet staat dat de bestemmingsplannen dienen te worden getransformeerd naar omgevingsplannen. Deze dienden voor 2029 gereed te zijn deze datum is verschoven naar 2032. Tot deze tijd worden plannen getoetst aan de huidige bestemmingsplannen.

Mogelijkheden tot bezwaar

1^e Zienswijze bezwaar kenbaar maken tijdens participatie.

2^e Zienswijze bezwaar kenbaar maken na ter visielegging www.overheid.nl

3^e Beroep bezwaar maken tegen besluit.

Omgevingsdialoog Bijenlaar bestemmingsplanwijziging

Situatie

De bewoners van Klein Wolfslaar 14B en 16 wensen een aanvraag te doen voor een bestemmingsplanwijziging voor dit perceel van agrarische naar woonbestemming

Onderdeel van de procedure tot bestemmingswijziging is het voeren van een omgevingsdialoog met de buurtbewoners. Daartoe hebben de bewoners van Klein Wolfslaar 14B en 16 een aantal omwonenden uit de Bijenlaar op 16 september 2023 een brief gestuurd met een beknopte uitleg van de situatie en een tekening van de mogelijke toekomstige situatie. Op deze tekening staat op de plaats van de huidige loods (kavel 2 op de tekening) een nieuwe woning indicatief getekend. De kavel is meer dan 1.000m² en dus is volgens het bestemmingsplan Nieuw Wolfslaar uit 2008 bebouwing tot 40% van het perceel toegestaan.

De bewoners van Bijenlaar nummer 3 en 12 tot en met 24 hebben deze brief ontvangen.

Vanuit de Bijenlaar hebben [REDACTED] (Bijenlaar 20) en [REDACTED] (Bijenlaar 18) op 26 september 2023 een gesprek gevoerd met de initiatiefnemer van het verzoek tot bestemmingswijziging, [REDACTED] am. Daarbij was ook zijn partner [REDACTED] aanwezig. Daarnaast hebben we op 1 oktober 2023 telefonisch nog een aantal zaken besproken.

In het gesprek van 26 september 2023 kwam naar voren dat het doel is om de bestemmingswijziging voor de ingang van de Omgevingswet per 1 januari 2024 te hebben bewerkstelligd. Onduidelijk is namelijk wat deze wet voor gevolgen heeft voor dergelijke bestemmingswijzigingen. Feitelijk zouden de bewoners van 14B en 16 hun huidige woningen met agrarische bestemming niet afzonderlijk kunnen verkopen.

Deelnemende bewoners Bijenlaar omgevingsdialoog

- Bijenlaar 14, [REDACTED]
- Bijenlaar 16, [REDACTED]
- Bijenlaar 18, [REDACTED]
- Bijenlaar 20, [REDACTED]
- Bijenlaar 22, [REDACTED]
- Bijenlaar 24, [REDACTED]

Vastlegging omgevingsdialoog en gemaakte afspraken

De genoemde bewoners uit de Bijenlaar genieten nu aan de voorzijde van hun woningen veel privacy. Zij kijken aan de voorzijde uit op een groene haag met diepe tuinen (achterzijde nummers Klein Wolfslaar 14B en 16) en een loods. De bewoners van de Bijenlaar hebben daar geen inzicht, geluidsoverlast ed. van burens.

De bewoners wensen dan ook deze privacy te behouden. We begrijpen dat dit ook de bedoeling is van de Gemeente Breda en is beschreven in het beleid VAB (bron: website gemeente Breda). De bewoners van de Bijenlaar wensen dat de wijziging van bestemming geen opmaat naar een verder volbouwen van het erf van Klein Wolfslaar 14B en 16. Ook willen zij hun rechten uit het bestemmingsplan borgen.

Aan de andere kant willen de bewoners van de Bijenlaar graag helpen bij de bestemmingswijziging en het laten verdwijnen van de loodsen.

De bewoners van de Bijenlaar kunnen onder de hieronder genoemde voorwaarden welke we op 26 september en 1 oktober 2023 bespraken, akkoord gaan met de bestemmingswijziging:

1. De totale kavel met agrarische bestemming bestaat op dit moment uit 4 percelen (nummers 2513, 2514, 213 en 1864, bron perceelloep.nl). We spraken af dat de percelen 2514, 213 en 1864 anders zullen worden ingedeeld zodat twee woonkavels ontstaan waarop elk maximaal één woning mag worden gebouwd.

Dit betekent dat:

- De loodsen zullen over enige jaren geheel worden gesloopt en daarvoor in de plaats zal één woning worden gebouwd, een en ander zoals is opgenomen door de bewoners van Klein Wolfslaar 14B en 16 in de brief van 16 september 2023.
- Daarnaast ligt het in de lijn der verwachting dat de boerderij op termijn of grondig wordt verbouwd of dat herbouw plaatsvindt. Ook hiervoor geldt dat er maximaal één woning wordt gebouwd op het perceel Klein Wolfslaar 14B.

2. We bespraken op 26 september ook dat de bouwvoorschriften uit het bestemmingsplan Nieuw Wolfslaar uit 2008 van kracht zijn en blijven. De bewoners van Klein Wolfslaar 14B en 16 hebben geen wensen om van het bestemmingsplan af te wijken.

Dit betekent onder meer:

- Dat 7 meter van de straat / erfgrens mag worden gebouwd, dat de goothoogte van een woning maximaal 4 meter bedraagt, de bouwhoogte van een woning maximaal 12 meter. Voor een berging geldt volgens de genoemde bouwvoorschriften een bouwhoogte van maximaal 6 meter, een goothoogte van maximaal 3 meter. De hoogte van de erfafscheiding bedraagt maximaal 2 meter.
- Dat de nieuw te bouwen woning op de plaats waar nu de loods staat (kavel 2 op de tekening uit de brief van 16 september 2023) qua grootte passend is in de wijk. Dit betekent geen woning van 400 m2 bebouwing maar maximaal 200 m2.
- Hetzelfde geldt voor de eventueel te verbouwen of herbouwen woning nummer 14B.

3. De bewoners uit de Bijenlaar wensen dat de heg zoals die nu aan de achterzijde van de woningen Klein Wolfslaar 14B en 16 (en aan de voorzijde van de woningen aan de Bijenlaar) 'door te trekken' zodra de loodsen zijn gesloopt. Daarmee ontstaat een groenvoorziening die het beeld van de straat ten goede komt. Ook dit punt is besproken tijdens het gesprek van 26 september 2023 en akkoord bevonden door de bewoners van Klein Wolfslaar 14B en 16.
4. Een andere voorwaarde van de bewoners aan de Bijenlaar is dat voor de nieuw te bouwen of te verbouwen woningen geen toestemming wordt verleend om een 'achteruitgang' aan de kant van de Bijenlaar te realiseren. Dit punt is besproken tijdens het gesprek van 26 september 2023 en is ook de wens van de bewoners van Klein Wolfslaar 14B en 16. Zij zien er geen voordeel in om een 'achteruitgang' te realiseren aan de kant van de Bijenlaar omdat dit qua route minder praktisch is.
5. We spraken ook af dat de bewoners van de Bijenlaar door de bewoners van Klein Wolfslaar 14B en 16 op de hoogte worden gehouden wanneer de loodsen worden gesloopt resp. er woningen of andere wijzigingen zijn op de betreffende percelen.
6. Tot slot bespraken we dat dit verslag wordt opgenomen in de aanvraag voor bestemmingswijziging door de bewoners van Klein Wolfslaar 14B en 16 aan de Gemeente Breda.

Onze voorkeur gaat ernaar uit dat de genoemde afspraken worden opgenomen in de vergunningverlening door de gemeente Breda en met elkaar notarieel vast te leggen.

Mocht de bestemmingsplanwijziging niet voldoen aan de hiervoor opgesomde gemaakte afspraken dan behouden de bewoners van de Bijenlaar zich het recht voor om bezwaar te maken en de gemeente Breda te verzoeken geen gebruik te maken van de bevoegdheid tot wijziging van het bestemmingsplan. We gaan er echter vanuit dat dit niet nodig zal zijn.

Voor akkoord.
4 oktober 2023

Er zijn geen handtekeningen ter akkoord gezet!

De bewoners van Klein Wolfslaar

[Redacted]
Klein Wolfslaar 16
Bavel

[Redacted]
Klein Wolfslaar 14B
Bavel

De bewoners van de Bijenlaar

[Redacted]
Bijenlaar 18
Bavel

[Redacted]
Bijenlaar 20
Bavel

Mede namens:

[Redacted]
Bijenlaar 14
Bavel

[Redacted]
Bijenlaar 22
Bavel

[Redacted]
Bijenlaar 16
Bavel

[Redacted]
Bijenlaar 24
Bavel

* * *