



Burgemeester en wethouders van Breda,

gezien het voorstel voor burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen,

gelet op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, artikel 4.6, eerste lid, sub h en artikel 4.6, tweede lid, sub a, onder 2, van de Invoeringswet Omgevingswet en artikel 7.3 van het bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar';

besluiten:

1. De ingediende zienswijzen ongegrond verklaren;
2. Het wijzigingsplan 'Nieuw Wolfslaar, Klein Wolfslaar 14b-16' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.WP2023225003-VG01 ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd vaststellen;
3. Voor dit plan geen exploitatieovereenkomst vast te stellen aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten.

Breda, 5 februari 2024

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

gemeentesecretaris.



Collegevoorstel

Vaststellen van het wijzigingsplan 'Nieuw Wolfslaar, Klein Wolfslaar 14b-16'

Behandeld door:	Portefeuillehouder:
Auteur: Frans Kanters Directie/Afd: RED/RUIVO/RUI Ruimte Telefoon: (076) 5299165 Datum: 18 december 2023	1 ^e : Weth. Förster 2 ^e : 3 ^e : 4 ^e :

Voorstel procedure na besluit

Vaststellen te tekenen document(en). Aantal: 1

Voorstel aan Agendacommissie bijgevoegd: Nvt.

Behandeling:

**Voorstel/besluit naar
gemeenteraad?: Ja**

Voorgestelde actie:
Ter kennisname

Raadsvoorstel/-besluit bijgevoegd: Nvt.

Voorstel besluit

1. De ingediende zienswijzen ongegrond verklaren;
2. Het wijzigingsplan 'Nieuw Wolfslaar, Klein Wolfslaar 14b-16' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.WP2023225003-VG01 ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd vaststellen;
3. Voor dit plan geen exploitatieovereenkomst vast te stellen aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten.

Opdrachtverlening

Bestuurlijk opdrachtgever: Weth. Förster
Ambtelijk opdrachtgever: Thijs Koerselman

Samenvatting

Initiatiefnemers zijn eigenaar van de locatie Klein Wolfslaar 14b en 16 te Bavel. Op dit perceel bevinden zich momenteel twee woningen binnen een bestaand agrarisch bouwvlak. Zij hebben het plan om een derde woning te realiseren tussen de woningen van nummers 14b en 16 in. Daarnaast willen zij het gehele agrarische bouwvlak omzetten naar een burgerwoonbestemming.

De gewenste ontwikkeling is op grond van het bestemmingsplan niet rechtstreeks toegestaan. In het bestemmingsplan is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Om de ontwikkeling juridisch/planologisch mogelijk te maken is een ontwerp wijzigingsplan opgesteld, het plan 'Nieuw Wolfslaar, Klein Wolfslaar 14b-16'. Uw college heeft eerder ingestemd met dit ontwerp wijzigingsplan waarna dit is vrijgegeven voor tervisielegging. Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 11 november 2023 tot en met 22 december 2023 ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen geven geen aanleiding om het plan gewijzigd vast te stellen ten aanzien van het ontwerp.

Beoogd effect van het besluit

Na vaststelling van het wijzigingsplan wordt de agrarische bestemming van het perceel gewijzigd in een burgerwoonbestemming met toevoeging van één extra burgerwoning.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling door uw college wordt de besluitvorming bekend gemaakt en start de beroepstermijn van 6 weken. Bekendmaking geschiedt op grond van de Wet elektronische publicaties in het Gemeenteblad. Pas na het aflopen van de beroepstermijn treedt het wijzigingsplan in werking.

Motivering

Bouwplan

De planlocatie is gelegen aan de weg Klein Wolfslaar te Bavel. Klein Wolfslaar is een belangrijke historische weg die vroeger het buitengebied rondom het Ginneken en Bavel met elkaar verbond. Door de verdergaande verstedelijking en de aanleg van de snelweg is het gebied rondom de planlocatie in de loop der tijd sterk veranderd. Waar eerst het agrarisch landschap domineerde, is het gebied ten noorden van de planlocatie na 2000, getransformeerd naar woongebied. Hier ligt nu de woonwijk Nieuw Wolfslaar. Ten oosten van de planlocatie ligt de snelweg A27. Het gebied ten zuiden is grotendeels nog in agrarisch gebruik.

De planlocatie heeft een agrarische bestemming. Voorheen was ter plaatse een tuinbouwbedrijf gevestigd. De bedrijfsvoering hiervan is inmiddels beëindigd. Binnen het agrarisch bouwvlak zijn twee woningen aanwezig, te weten Klein Wolfslaar 14b en Klein Wolfslaar 16. Tussen deze woningen staat voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Deze bebouwing heeft een oppervlakte van circa 455 m².

Initiatiefnemers hebben het plan om een vrijstaande woning te realiseren tussen de woningen Klein Wolfslaar 14b en 16 te Bavel. De bestaande schuren worden hiervoor gesloopt en er wordt een nieuwe kavel gecreëerd. De planlocatie zal zodoende bestaan uit drie aparte kavels. Voor de beoogde ontwikkeling wordt qua kavelgrootte, maatvoering en situering aangesloten bij de bouwregels van het vigerend bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar'. Het gehele plangebied heeft nog een agrarische bestemming deze dient overeenkomstig de feitelijke situatie te worden gewijzigd in 'Woondoeleinden'.



Gewenste situatie Klein Wolfslaar 14b-16



Bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Nieuw-Wolfslaar' geldt. De percelen hebben hierin een agrarische bestemming. De voorgestelde ontwikkeling is in strijd met dit bestemmingsplan. Op grond van artikel 7.3 van dit bestemmingsplan kan uw college de bestemming wijzigen in 'Woondoeleinden' waarbij tevens de bouw van 2 vrijstaande woningen mogelijk wordt gemaakt. Eerder is op 23 maart 2007 met toepassing van het destijds geldende artikel 19.2 Wet op de ruimtelijke ordening een reguliere bouwvergunning verleend voor een woning (Klein Wolfslaar 16). Dit betekent dat alleen de bouw van één extra woning nog is toegestaan. Het bestemmingsplan is in deze kaderstellend.

Stedenbouwkundige afwegingen

De nieuwe kavel zal een oppervlakte krijgen van circa 1.007 m² en voldoet daarmee aan de omvang van een kavel voor de bouw van een nieuwe vrijstaande woning in de wijk Nieuw Wolfslaar. Het toevoegen van de vrijstaande woning in het bebouwingslint van Klein Wolfslaar is voorts passend binnen het karakter van het lint. De voorgevel van de nieuwe woning zal gelijk liggen met de andere woningen aan het Klein Wolfslaar. Voor de situering en de maatvoering van de nieuwe vrijstaande woning (goot- en bouwhoogte, bebouwingsoppervlakte en de minimale afstand tot de perceelsgrens) wordt aangesloten bij de bouwregels van het vigerend bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar' hetgeen ook als voorwaarde geldt voor het toepassen van de wijzigingsbevoegd.

Participatie

Gelet op de aard van de ontwikkelingen is er voor gekozen om overeenkomstig de participatieleidraad de direct-omwonenden te informeren. Zij hebben een informatiebrief ontvangen en ze zijn vervolgens door initiatiefnemer persoonlijk benaderd waarbij zij de gelegenheid kregen om vragen te stellen. Men heeft in overwegende mate positief gereageerd op de omzetting van het agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming. Omwonenden zouden echter graag zien dat er minder bouw mogelijkheden aan het perceel zouden worden toegekend. Hiervan is een verslag gemaakt dat als bijlage bij de Toelichting is opgenomen.

Inspraak

Uw college heeft eerder ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan en dit vrij gegeven voor tervisielegging. Het plan heeft van 11 november 2023 tot en met 22 december 2023 ter visie gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn tijdig ontvangen en dus ontvankelijk. Hierna wordt aangegeven of de zienswijzen gegrond of ongegrond zijn.

Zienswijze 1

'Belanghebbende'

Reclamant geeft aan dat hij als direct-omwonenden 'belanghebbende' is in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Zijn zienswijze zou om die reden ontvankelijk zijn.

Onze reactie

De wet stelt niet de eis dat je 'belanghebbende' moet zijn voor het indienen van een zienswijze. Op grond van artikel 3.8 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan een ieder een zienswijze indienen tegen een ontwerpplan. Dit geldt dus onverminderd ook voor reclamant.

Minimale afstand tot de perceelsgrens

Reclamant had graag gezien dat er een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt aangehouden van 7 meter in plaats van 3 meter. Dit zou ook zo met initiatiefnemer



besproken zijn in het participatietraject en ook door hem zijn toegezegd. Het ontwerpwijzigingsplan voorziet in een bestemmingswijziging waarbij in feite 3 nieuwe kavels worden gecreëerd waardoor er geen sprake meer is van een bestaande situatie, lees oorspronkelijk bebouwingslint zoals omschreven in het bestemmingsplan 'Nieuw-Wolfslaar'. In dat geval dient er volgens reclamant een minimale afstand van 7 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens in acht genomen te worden.

Onze reactie

In het kader van het voorliggende wijzigingsplan wordt er toepassing gegeven aan de in artikel 7.3 van het bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar' opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Op grond hiervan dient voor de situering en de maatvoering van de nieuwe vrijstaande woning aangesloten te worden bij de bouwregels van dit bestemmingsplan. Dit geldt o.a. voor de goot- en bouwhoogte, het bebouwingsoppervlakte maar ook voor de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

Op grond van artikel 3.2.2 sub d van het bestemmingsplan mag de afstand tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen bij vrijstaande woningen inderdaad niet minder dan 7 meter bedragen. Een uitzondering wordt evenwel gemaakt voor vrijstaande woningen die zijn gelegen in de oorspronkelijke bebouwingslinten Koolpad, Hertenlaar/Valkenlaar, Klein Wolfslaar en de Nieuw Wolfslaarlaan (de Oude Bredaseweg). In dat geval mag de afstand niet minder dan 3 meter bedragen.

De gebouwen aan het Klein Wolfslaar bestonden al op het tijdstip van ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwe Wolfslaar'. Dit betreft dus het oorspronkelijk bebouwingslint. Hiervoor geldt een minimale afstand van vrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter. In het voorliggende wijzigingsplan is deze bebouwingsregeling overgenomen hetgeen conform het hiervoor gestelde ook is voorgeschreven. Het staat initiatiefnemer uiteraard vrij om een grotere afstand aan te houden en hierover met omwonenden afspraken te maken. Er is immers sprake van een minimale afstand van 3 meter. Een afstand van 7 meter is uiteraard ook toegestaan. Desgevraagd heeft initiatiefnemer aangegeven dat zijnerzijds deze toezegging niet is gedaan en dat hij indien nodig, ook gebruik wil maken van de bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Gelijkheidsbeginsel

Reclamant stelt dat de bewoners van het naastgelegen Bijenlaar 3 een afstand van 7 meter tot de zijdelingse perceelsgrens in acht dienden te houden. Voor het Klein Wolfslaar geldt een minimale afstand van 3 meter. Dit is strijd met het gelijkheidsbeginsel.

Onze reactie

De Bijenlaar 3 is in tegenstelling tot het Klein Wolfslaar geen oorspronkelijk bebouwingslint. Het betreft immers een nieuwe weg in een nieuwe wijk (Nieuw Wolfslaar). Een beroep op het gelijkheidsbeginsel is in dit geval dan ook onterecht.

Zienswijze 2

Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Ook deze reclamant zag graag dat een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 7 meter in acht wordt gehouden.

Onze reactie

Zie hiervoor onder 1.

Conclusie



Er wordt voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar'. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het plan gewijzigd vast te stellen ten aanzien van het ontwerp.

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling van het wijzigingsplan door uw college wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het wijzigingsplan in werking. Indien er beroepschriften worden ingediend treedt het wijzigingsplan wel in werking maar is het plan nog niet onherroepelijk. Indien er naast het beroep ook verzocht wordt om een voorlopige voorziening dan treedt het wijzigingsplan pas in werking als het verzoek om een voorlopige voorziening wordt afgewezen. Pas nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak heeft gedaan op de beroepen treedt het wijzigingsplan onherroepelijk in werking.

Bevoegdheid

Op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is uw college bevoegd tot het vaststellen van een wijzigingsplan.

Bekendmaking

Het vaststellingsbesluit wordt bekend gemaakt via overheid.nl.

Financieel

De kosten voor deze planwijziging zullen worden verhaald via de Legesverordening. Eventuele overige kosten, zoals planschade, kunnen op initiatiefnemer worden verhaald op basis van een met hen afgesloten anterieure overeenkomst.

Risicomanagement

N.v.t.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Voor college

Informatieblad ter kennisname t.b.v Bredaasberaad

Geanonimiseerde zienswijzen (2)

Voor college en raad

Link ruimtelijke plannen

Geanonimiseerde zienswijzen (2)

Te tekenen document(en)

Vaststellingsbesluit