

COMMISSIESTUK

Onderwerp:

In te stemmen met het ontwerp van het bestemmingsplan Bavel Zuid, Roosbergseweg Noord.

Besluit college d.d.: 24 JAN. 2012 

In te stemmen met het ontwerp van het bestemmingsplan Bavel Zuid, Roosbergseweg Noord en dit als ontwerp ter inzage te leggen.

Commissie:	Ruimte	<u>alleen</u> invullen bij cie-stuk voor <u>alle</u> commissies (per cie. net zo agenderen als voor cie. Bestuur):
Datum:		-Ruimte d.d.
Actie:	ter kennisname	-Economie d.d.
		-Maatschappij d.d.

INLEIDING

In mei 2009 is een voorontwerpbestemmingsplan voor het gebied Bavel-Zuid in procedure gebracht met de mogelijkheid voor de bouw van maximaal 800 woningen. Vanwege een herziening van het gehele woningbouwprogramma van Breda is de planvorming eind 2009 stilgelegd. Er zijn echter wel contractuele afspraken gemaakt vanuit in-/verkoop overeenkomsten en zijn er verwachtingen gewekt naar twee woningbouwcollectieven. Ook zijn er verwachtingen gewekt naar verschillende eigenaren in het gebied. Voor een deel van het plangebied is al in 2006, vooruitlopend op een bestemmingsplanprocedure, een vrijstellingsprocedure gevoerd voor de bouw van 61 woningen. Een groot deel van de woningen is inmiddels gebouwd, enkele percelen zijn nog niet ingevuld. De bouwtitels hiervoor zijn inmiddels komen te vervallen, maar worden weer opgenomen in dit bestemmingsplan.

Tenslotte is het voor het plangebied geldende bestemmingsplan ouder dan de wettelijk voorgeschreven 10 jaar en is daarmee aan herziening toe. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden, hetgeen de noodzaak om te beschikken over actuele bestemmingsplannen versterkt.

Het doel van het ontwerpbestemmingsplan Bavel Zuid, Roosbergseweg Noord is het verkrijgen van een up-to-date bestemmingsplan voor het betreffende plangebied waarin de ontwikkelingen van de afgelopen jaren en de gewenste ontwikkelingen op korte termijn zijn opgenomen.

VRAAG AAN RAADSCOMMISSIE

Niet van toepassing.

TOELICHTING

1. Met het plan is aansluiting gezocht met de reeds in gang gezette ontwikkeling van het gebied via een verleende vrijstelling voor de bouw van een groot aantal woningen in het onderhavige plangebied Roosbergseweg Noord. Binnen het plan is nog ruimte voor ongeveer 49 woningen waarvan er een gedeelte (20) zal worden gerealiseerd door 2 collectieven. De rest van de percelen zal door individuele bouwers worden gerealiseerd. Binnen het plan is verder, langs de Roosbergseweg, ruimte gecreëerd voor het oprichten van twee maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een dierenartsenpraktijk en een praktijkruimte.

2. Uit een uitgevoerde akoestische rapportage is gebleken dat een aantal nog te bebouwen percelen langs de Roosbergseweg vanwege deze weg tot op een afstand van 21 meter uit de as van de weg een te hoge geluidbelasting op de gevels van de te bouwen woningen zal worden veroorzaakt. In het plan is het mogelijk gemaakt om toch geluidgevoelige ruimten binnen de zone van 21 meter uit de as van de weg te bouwen onder het vereiste van het maken van een dove gevel (geen te openen delen in de betreffende gevel). De keuze wordt hierbij overgelaten aan de bouwer.

3. Met betrekking tot de stedelijke programmering het volgende. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de te realiseren woningen voor de periode tot 2020. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende plancapaciteit in bestemmingsplannen beschikbaar is. De gemaakte regionale afspraken voor Breda houdt in dat voor de periode 2009- 2020 7350 woningen vertaald zouden moeten worden naar bestemmingsplannen om te kunnen voldoen aan de woningbouwbehoefte. In 2009 en 2010 zijn in totaal 1159 netto gerealiseerd. Dat betekent een resterend aantal van 6191 woningen per 1 januari 2011.

Op dit moment is reeds voor 5371 woningen opgenomen in de harde plancapaciteit. Dat betekent dat nog ruimte is om ruim 800 woningen te vertalen naar plancapaciteit in bestemmingsplannen. Deze woningen zijn toebedeeld aan projecten en een van deze projecten is het plan Roosbergseweg Noord. In het bestemmingsplan wordt de bouw van nog maximaal 49 woningen mogelijk gemaakt. Voor 6 woningen is reeds een vrijstelling verleend maar de bouw van de woningen is nog niet vergund. Conclusie is dat deze woningen passend zijn binnen de regionaal gemaakte afspraken.

4. In het kader van het vooroverleg is het ontwerp van het plan toegezonden aan de provincie, het Waterschap Brabantse Delta en de Inspectie VROM. Alle drie de instanties hebben gereageerd op het ontwerp. De Inspectie VROM heeft aangegeven geen op- of aanmerkingen op het plan te hebben. De provincie is op hoofdlijnen akkoord met het ontwerpbestemmingsplan, maar vraagt aandacht voor een verduidelijking in de toelichting op twee punten. De eerste betreft de verhouding van de plancapaciteit tot de regionale woningbouwafspraken. Daarnaast moet, voor het deel van het plangebied dat ten zuiden ligt van de Roosbergseweg (zoekgebied verstedelijking) en waar twee nieuwe woningen zijn gepland, worden voldaan aan de verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap conform artikel 2.1. en 2.2. van de Verordening Ruimte. In de toelichting zijn de gevraagde aanpassingen doorgevoerd (paragraaf 4.2.1.). In het kort komt de toevoeging er op neer dat de te bouwen woningen passen binnen de regionale woningbouwafspraken en de landschapsinvestering voor de twee woningen aan de zuidzijde van de Roosbergseweg zit in de natuurontwikkelingen rond de Gilzewouwerbeek.

Het Waterschap Brabantse Delta geeft in haar reactie aan onder voorbehoud een positief wateradvies af te willen geven. Het voorbehoud heeft betrekking op het toevoegen van het retentievolume aan de planregels en tekstuele toevoegingen aan de toelichting. In het plan zijn de gevraagde wijzigingen doorgevoerd (paragraaf 4.2.5).

VERVOLG BESTUURLIJKE ROUTE

Niet van toepassing.

BIJLAGEN

ontwerpbestemmingsplan Bavel Zuid, Roosbergseweg Noord

ANTWOORD COMMISSIE OP VRAAG *(in te vullen door de (fgd.) griffier)*

--