



Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Dr. Struyckenplein en te besluiten dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan "Dr. Struyckenplein" vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan "Dr. Struyckenplein" heeft betrekking op de herontwikkeling van het winkelcentrum Dr. Struyckenplein in de wijk Heuvel. Het plangebied wordt begrensd door de Jan Ligthartstraat in het westen, de Monseigneur Zwijsenstraat in het noorden, de achterzijde van de woningen aan de Spitsbergenstraat en door de Bontekoestraat in het zuiden.

Voor de wijk Heuvel is op 6 januari 2009 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Het Dr. Struyckenplein vormt geen onderdeel van dit nieuwe bestemmingsplan. De herontwikkeling van het Dr. Struyckenplein was bij de vaststelling onvoldoende uitgekristalliseerd om in dit bestemmingsplan te worden opgenomen. De planontwikkeling is nu uitgekristalliseerd en nu is een apart bestemmingsplan voor dit plangebied opgesteld.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de nieuwe wet- en regelgeving en de daarbij behorende standaardregels.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 juli 2010 tot en met 11 augustus 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zes zienswijzen ingediend.

Beoogd effect van het besluit

Het onderhavige besluit biedt een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot herontwikkeling van het Dr. Struyckenplein voor o.a. winkels, maatschappelijke voorzieningen en woningen.

Uitvoering van het besluit

Nadat het bestemmingsplan "Dr. Struyckenplein" is vastgesteld, verloopt het proces verder zoals aangegeven onder de kop "juridisch".

Argumenten

1. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 1 juli 2010 tot en met 11 augustus 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn zes zienswijzen ingekomen. Aangezien de zienswijzen binnen de ter inzage termijn zijn ingekomen zijn deze ontvankelijk en kunnen bij de vaststelling van het plan in de beoordeling worden meegenomen.
2. Wel geven de zienswijzen aanleiding de toelichting van het plan op een enkel onderdeel aan te passen.
3. Zienswijzen.

Tegen het plan zijn zienswijzen ingediend door:

1. Dhr. Peijnenburg, Joshof 24;
2. Vereniging "Don Boscoplein", p/a dhr. A. Boot, Don Boscoplein 17;
3. Stichting Wijkbelang Heuvel, p/a Mgr. Nolensplein 11;
4. H. Kutlu, huurder "De Pizzastunter", Dr. Struyckenplein, vertegenwoordigd door M. Wolf van Rassers Advocaten en Notarissen;
5. Super de Boer, Pastoor van Spaandonckstraat 60, vertegenwoordigd door Lanen & Standhardt Advocaten uit Utrecht;



6. Bewoners danwel eigenaren garages;

- Verbeetenstraat 44, 44a, 44b, 46, 46a, 46b, 48, 48a, 48b, 50, 50a, 50b, 52, 52a, 52b, 54, 54a en 54b
- Architect Peutzweg 1, 3, 5 en 7 (garages)
- Dr. Struyckenplein 20, 21, 22 en 23 (garages)
- Mgr. Zwijsenstraat 1, 1a, 1b, 3, 3a, 3b, 5, 5a, 5b, 7, 7a, 7b, 9, 9a, 9b, 11, 11a, 11b.

Beoordeling zienswijzen.

De zienswijzen zijn kort samengevat en van een beoordeling voorzien. Daarna is een conclusie getrokken. Indien niet alle onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegewogen.

1. Zienswijzen van dhr. Peijnenburg.

Samenvatting

Reclamant is tegen het volbouwen van het Dr. Struyckenplein, tegen meer supermarkten, tegen hoogbouw en vindt dat het plein in de huidige staat moet blijven.

Beoordeling

Ad 1.

De zienswijze is algemeen gesteld zonder aan te geven waarom het plein niet veranderd mag worden. In zijn algemeenheid kunnen wij mededelen dat ruimtelijke ordening een dynamisch proces is. Dit brengt met zich mee dat planologische inzichten met betrekking tot de meest wenselijke inrichting van een bepaald gebied zich in de tijd kunnen wijzigen. In verband hiermede kan aan een bestaande, in een bestemmingsplan vastgelegde situatie, geen blijvend recht worden ontleend.

De zienswijze achten wij ongegrond.

2. Zienswijzen Vereniging "Don Boscolein"

Samenvatting

2.1.

De vereniging (optredend namens 44 huiseigenaren) constateert dat de voorgestane ontwikkeling van het Dr. Struyckenplein drastisch ingaat tegen de inhoud van de kaderbrief 2011 van het college, namelijk Koers@Breda. In de kaderbrief wordt gesproken over een moderne, toekomstgerichte visie die voor Breda ook de titel "Beste Woon-Werk en Leefstad" zou kunnen brengen. Uitgangspunt is het creëren van een aantrekkelijke stad en bouwen waar behoefte is, met genoeg groenvoorzieningen, goede bereikbaarheid en interessante architectuur.

Reclamant vindt dat het bouwplan, dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan, op vele vlakken drastisch ingaat tegen de inhoud van Koers@Breda en verouderde concepten bevat op het gebied van de woonvisie, wijkvernieuwing met hoogbouw en overlast door verkeersopstoppingen. Ook blijkt uit de nota "Koers gezet" dat de laatste prognoses over de demografische ontwikkeling duiden op een aanmerkelijk mindere groei dan voorzien was in de structuurvisie 2020 en er derhalve een overprogrammering aan woningen is.

Beoordeling

Ad 2.1.

De kaderbrief Koers@Breda is een agenda voor de komende bestuursperiode 2010-2014, het is een akkoord op hoofdlijnen. In de paragraaf Wonen@Breda in de kaderbrief is de visie verwoord dat er een gevarieerd aanbod aan woningen is voor verschillende doelgroepen en dat er gestreefd wordt naar een verhoging van de productie van woningen om daarmee een effectief beleid op "scheefwonen" te voeren en de doorstroming te bevorderen. Uitgangspunten daarbij zijn haalbaar en betaalbaar. Een integrale benadering van wonen, bedrijvigheid, voorzieningen en infrastructuur staat voorop.

Binnen het kader van die visie wordt de planvorming voor het Dr. Struyckenplein vormgegeven. Bij het ontwerp is de integrale benadering gekozen: woningen, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en openbare ruimte worden integraal ontwikkeld. Wat betreft het aantal en type woningen is een gevarieerd aanbod voor diverse doelgroepen terug te vinden. Er komen koop- en huurappartementen, waarvan een aantal binnen de bereikbaarheidsgrens vallen. Ook de oppervlakten van de appartementen zijn divers. Hiermee komt het plan tegemoet aan de uitgangspunten van de kaderbrief.



In de kaderbrief staat tevens dat de Structuurvisie Breda 2020 en de Woonvisie Breda 2007-2010 aan herijking toe zijn. Zolang die herijking nog niet heeft plaatsgevonden en er nog geen vastgesteld nieuw beleid is, wordt uitgegaan van bestaand beleid. Vooruitlopen op nieuw beleid geeft rechtsonzekerheid voor de burger. Het bestemmingsplan past binnen de kaders van het huidige beleid.

Tevens geeft de nota "stedelijke herprogrammering 2020; Koers gezet" aan dat wat betreft locatiekeuzen prioriteit wordt gegeven aan plannen waarvoor de planologische procedure loopt en/of waar een exploitatie-/samenwerkingsovereenkomst voor gesloten is. In februari 2010 is een koopovereenkomst met WonenBreda gesloten en sinds die tijd loopt de planologische procedure. Het voornemen in het bestemmingsplan is dus niet in strijd met de kaderbrief of met de stedelijke herprogrammering.

Samenvatting

2.2.

Op grond van het bestemmingsplan wordt nieuwbouw gerealiseerd voor 196 appartementen, 4000 m² commercieel, 318 m² dienstverlening, 600 m² maatschappelijke voorzieningen en 100 m² horeca, alles verdeeld over 3 bouwvolumes van 21 meter, 30 meter en 48 meter hoog. In de directe omgeving wordt eveneens zeer veel woningbouw gerealiseerd in hoogte variërend van 12 meter (is huidige hoogte van het Dr. Struyckenplein) tot circa 60 meter hoog. Deze concentratie van hoogbouw, in totaal gaat het om 482 nieuwe woningen, levert geen bijdrage aan een rustige uitstraling voor de omgeving en de leefbaarheid.

Reclamant vreest derhalve voor extra verkeersdruk en extra verkeersbewegingen bij hun woningen aan het Don Boscopein.

Beoordeling

Ad 2.2.

Een toename van het winkel- en appartementenaanbod in een woongebied zal altijd betekenen dat omliggende straten een toename krijgen van verkeer. Echter, de te verwachte druk op het Don Boscopein is klein.

De bewoners van de nieuwe appartementen aan de noordkant van het Dr. Struyckenplein zullen, vanaf het westen, met name gebruik maken van de Mgr. Zwijsenstraat-Architect Peutzweg en Verbeetenstraat. Vanaf de westkant zal vooral de Laan van Mertersem meer verkeer te verwerken krijgen.

Het Don Boscopein is momenteel zodanig ingericht dat het niet denkbaar is dat daar veel verkeer gebruik van zal maken en blijft op de huidige wijze ontsloten. Er is niet voorzien in extra aansluitingen richting het Dr. Struyckenplein en de Laan van Mertersem.

Om al het verkeer goed af te wikkelen worden de aansluitingen op het bestaande wegennet, zoals de Verbeetenstaat-Dr. Struyckenstraat en de Rijpstraat-Dr. Struyckenstraat meegenomen in de herinrichting van het Dr. Struyckenplein.

Samenvatting

2.3.

Daarnaast wordt gevreesd voor parkeeroverlast, zeker nu de gemeente rekent met een norm van 1,2. Een norm van 2 per woning is realistischer. Daarnaast zal de nieuwbouw in de directe omgeving ook zijn effect hebben op het beschikbare aantal parkeerplaatsen. Bewoners willen de garantie dat het Dr. Struyckenplein in de toekomst "vrij parkeren" blijft, zodat niet de behoefte zal ontstaan voor het parkeren uit te wijken naar het Don Boscopein.

Beoordeling

Ad 2.3.

Het aantal parkeerplaatsen op het Dr. Struyckenplein wordt conform de door de gemeenteraad vastgestelde nota "Parkeer- en stallingsbeleid Breda" aangebracht. De in deze nota neergelegde normen zijn gebaseerd op landelijke (CROW) richtlijnen, die vertaald zijn naar de Bredase situatie.

Voor woningen wordt een norm van 1,6 parkeerplaats per woning aangehouden, voor appartementen is dat 1,2 parkeerplaats.

Daarnaast worden er voor de overige voorzieningen ook aparte parkeerplaatsen aangelegd. Bij deze berekeningen is geen rekening gehouden met zogenaamd "dubbelgebruik". De voorzieningen (bijv. kantoren) hebben 's avonds en 's nachts geen parkeerplaatsen nodig en deze parkeerplaatsen kunnen dan als extra door de bewoners worden gebruikt. Het is daarom niet te verwachten dat er een forse toename van de parkeerdruk in de omgeving ontstaat.



De toename van het aantal winkels zit vooral aan de zuidkant van het Dr. Struyckenplein. De loopafstand van deze winkels naar het Don Boscopein is te groot voor het winkelend publiek. Van deze winkels is er dan ook geen parkeerdruk op het Don Boscopein te verwachten.

Garanties dat het Dr. Struyckenplein altijd "vrij parkeren" zal zijn, zijn niet te geven. Er is echter geen beleid in beeld om van dit gebied, en dus ook niet van het Don Boscopein, betaald parkeren te gaan maken.

De gehanteerde normen zijn als volgt:

Appartementen:	1,2 ppl/app
Zakelijke dienstverlening	2,0 ppl per 100 m ²
Horeca:	4,5 ppl per 100 m ²
Winkels:	3,5 ppl per 100 m ²

Om het huidige gebruik door omwonenden te compenseren moeten 8 parkeerplaatsen worden aangelegd.

Op basis van deze normen en de 8 parkeerplaatsen extra zijn 419 parkeerplaatsen nodig in het openbaar gebied en de gebouwde parkeervoorziening tezamen. Er zullen in totaal 422 plaatsen aangelegd worden, hetgeen betekent een overschot van 3, waarmee het bouwplan aan de parkeernorm voldoet.

Samenvatting

2.4.

Door hoogbouw kunnen luchtwervelingen ontstaan. Reclamanten vragen om een windstudie die hierin duidelijkheid kan verschaffen en deze moet er zijn voordat de plannen verder gaan.

Beoordeling

Ad 2.4.

De quickscan windonderzoek van 10 juni 2010 heeft uitgewezen dat er voor de woningen op het Don Boscopein en aan de zuidzijde van het Dr. Struyckenplein geen verslechtering zal ontstaan van het windklimaat. Aan andere zijden van het plein kan een eventuele beperkte verslechtering optreden. Een meer gedetailleerde uitspraak over de gevolgen van het windklimaat kan pas worden gedaan als de gebouwen en gevels gedetailleerd zijn uitgewerkt. Als het definitieve ontwerp van het bouwplan gereed is (naar verwachting december 2010) zal een uitgebreid windonderzoek plaatsvinden. De uitkomsten van dat onderzoek worden dan gebruikt om (eventuele) aanpassingen aan de gevel te doen zodat de negatieve effecten worden beperkt dan wel opgeheven.

Samenvatting

Ad 2.5.

Reclamanten vrezen overlast te krijgen door doorgaand verkeer in hun straat. Dit zou voorkomen kunnen worden door middel van het plaatsen van bloembakken of iets dergelijks in de Jan Ligthartstraat.

Beoordeling

Ad 2.5.

Het afsluiten van woonstraten is altijd een rigoureuze maatregel. Wordt hiertoe overgegaan, krijgen andere straten weer meer verkeer te verwerken en nood- en hulpdiensten worden in hun bewegingsvrijheid beperkt. Dit soort maatregelen kan alleen overwogen worden als de verkeersonveiligheid of leefbaarheid in een straat onacceptabel wordt. Dat is op het Don Boscopein echter niet het geval.

Samenvatting

2.6.

De voorgestelde nieuwbouw bestaat voor bijna 90% uit appartementen en dit levert een eenzijdige samenstelling van de bewoners op.

Beoordeling

Ad 2.6.

Het project bestaat inderdaad uit appartementen, maar wel in verschillende types. Het bevat in elk bouwblok variëteit in woonoppervlakte, koop of huur, buitenruimte, etc. Er worden voor ouderen geschikte woningen toegevoegd nabij de (winkel)voorzieningen aansluitend bij het GWI-beleid (Geschikt Wonen voor Iedereen). Dit levert een ander woonmilieu op dan bijvoorbeeld de appartementen in de Talmazone. Daarnaast zijn de woningen op het Dr. Struyckenplein ook zeer geschikt voor jonge huishoudens.



In samenhang met dit project worden juist op de aangrenzende (bekend onder de naam F1 en F2) appartementen gesloopt en eengezinswoningen gebouwd. Hiermee wordt in de omgeving van het Dr. Struyckenplein de variëteit aan woningen vergroot en de kans vergroot voor gezinnen om in Heuvel een nieuwbouwwoning te betrekken.

Zie voorts ook de beoordeling onder 2.11.

Samenvatting

2.7.

In zijn algemeenheid dragen bomen en struiken bij aan een prettige woonomgeving en kunnen bovendien als "vuilfilter" werken. Bij realisatie van het voorgestelde bouwplan zal het nu aanwezige volume aan groen echter ernstig verminderen.

Beoordeling

Ad 2.7.

Er verdwijnen ongeveer 110 bomen op en in de omgeving van het plein. Een aantal staat op de plekken waar de gebouwen en de ondergrondse parkeergarage gebouwd worden. Een andere deel van de bomen moet wijken omdat het plein opnieuw wordt ingericht met parkeerplaatsen, of moet wijken ter verhoging van de verblijfskwaliteit (met verblijfs-elementen, het water-element, bushaltes enz.).

De meeste bomen op het plein hebben nu al een beperkte levensvatbaarheid. Deze wordt nog minder op het nieuw te realiseren plein.

Per saldo is het niet mogelijk het zelfde aantal bomen terug te planten. Omdat de pleinruimte kleiner wordt zou het terugplanten van hetzelfde aantal bomen de gebruikswaarde van de ruimte beperken.

In het Schetsontwerp openbare ruimte voor het Dr. Struyckenplein van 26 mei 2010 wordt daarom uitgegaan van de volgende hoeveelheid nieuwe bomen om een aangenaam verblijfskwaliteit te realiseren.

Op het plein zelf komen ongeveer 12 grote bomen terug in een gestrooid patroon. Hiermee markeren deze telkens verschillende verblijf- of zitplekken, te samen met 4 te handhaven bomen aan de noordzijde van de Mgr. Zwijsenstraat. In de Jan Ligthartstraat wordt een nieuwe dubbele bomenrij geplant aan weerszijden van de straat met ongeveer 10 bomen. Per saldo neemt het aantal bomen hier toe met enkele bomen. Omdat de Rijpstraat wordt verlegd komen de bomen hier te vervallen. De nieuwe inrichting gaat uit van een dubbele bomenrij rond het parkeerterrein met ongeveer 12 bomen.

Er wordt daarbij geïnvesteerd in het aanplanten van bomen in een grotere maat dan gebruikelijk en een goede ondergrondse groeistandplaats.

De intentie is het aantal bomen verder te vergroten, ten einde de verblijfskwaliteit te optimaliseren. Dit krijgt zijn uitwerking in het VO en het DO. Het aantal van 110 terug te planten bomen wordt echter niet nagestreefd omwille van bovengenoemde redenen.

Samenvatting

2.8

In de straat van reclamanten (aanlooproute naar scholen in de buurt) wordt reeds veel zwerfvuil achtergelaten en men vreest dat dit alleen maar zal toenemen.

Beoordeling

Ad 2.8.

Het bestemmingsplan kan niet voorkomen dat er zwerfvuil op het plein ligt. Op het plein zullen prullenbakken geplaatst worden. Natuurlijk is zwerfvuil niet op voorhand te voorkomen, maar dit zal niet anders zijn dan in de huidige situatie.

Samenvatting

2.9.

Reclamanten vragen ook om een duidelijke en juiste schaduwstudie, waaruit het effect van de nieuwbouw op de omgeving blijkt. Tot op heden heeft dit ontbroken.

Beoordeling

Ad 2.9.

Er zijn schaduwdiagrammen gemaakt om het effect van de nieuwbouw op de bestaande woonomgeving in beeld te krijgen. Deze diagrammen zijn getoond en toegelicht tijdens de inspraakavond van 14 april 2010.



De diagrammen zijn gemaakt voor verschillende perioden van het jaar, te weten: 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december. Bij elke periode zijn de diagrammen gemaakt voor de verschillende tijdstippen op een dag, te weten: 10.00 uur, 12.00 uur, 14.00 uur, 16.00 uur en 8.00 uur. Bij elke periode en bij elk tijdstip zijn de volgende situaties beoordeeld: bestaande situatie, situatie op basis van het geldende bestemmingsplan en situatie op basis van het nieuwe bestemmingsplan/bouwplan.

Bestudering van deze schaduwdiagrammen leert dat er weliswaar op sommige tijden en sommige perioden een extra schaduwwerking optreedt ten opzichte van de huidige situatie, maar als dit vergeleken wordt met de bouwmogelijkheden van het nu nog vigerende bestemmingsplan wordt de schaduwwerking op sommige locaties gunstiger.

Samenvatting

2.10.

Zijn de hulpdiensten voldoende toegerust om bij calamiteiten in woontorens van 48 meter en hoger effectief hun werk te doen?

Beoordeling

Ad 2.10.

Het bestemmingsplan geeft aan welke bestemmingen gerealiseerd kunnen worden. Zodra het bestemmingsplan de procedure doorlopen heeft, kunnen de concrete bouwvergunningen aangevraagd en afgegeven worden. Elk verzoek om bouwvergunning wordt voor advies voorgelegd aan de brandweer en zij toetst op zaken als brandveiligheid, toegankelijkheid etc. Ook de vraag of hulpdiensten bij calamiteiten hun werk in het appartementengebouw hun werk goed kunnen doen, wordt daarbij getoetst. Een hoogte van 48 meter is geen ongekende hoogte binnen Breda. De Sculptura-woontorens (eveneens in de wijk Heuvel) zijn van een vergelijkbare hoogte en ook in de wijken Hoge Vucht, IJpelaar, Heusdenhout en Boeimeer zijn woongebouwen van deze hoogte. Er is derhalve geen enkele aanleiding te veronderstellen dat de hulpdiensten onvoldoende zouden zijn toegerust voor de bestrijding van calamiteiten.

Samenvatting

2.11.

Reclamanten geven aan dat de samenhang van het voorgestane bouwproject met de omliggende omgeving ontbreekt. De uitgangspunten van het bouwplan staan haaks op de uitgangspunten als leefbaarheid en kwaliteit van de woonomgeving. In zijn algemeenheid vragen reclamanten zich af hoe de voorgestane kwaliteit, neergelegd in vele nota's (o.a. Koers@Breda) zich verhoudt tot de kwantiteit die met dit bouwplan is gemoeid. Dit wordt door reclamanten uitgebreid verwoord in allerlei vragen, waarvan de bovenstaande samenvattingen de hoofdpunten bevatten. Reclamanten vragen o.a. om de geplande toren van 48 meter in heroverweging te nemen, hetgeen bijdraagt aan het terugdringen van de overprogrammering aan woningen.

Beoordeling

Ad 2.11.

In de Ontwikkelingsvisie Heuvel 2010-2015 is de samenhangende visie op Heuvel beschreven. Daarin is dat door nieuwbouw de vernieuwde woonmilieus aanvullend op elkaar zijn en een verscheidenheid bieden aan woningtype en prijsklasse. Daarom staan in de Talmazone duurdere koopwoningen, enkele vrijstaande woningen en eengezinswoningen en in het Heinsiushof en Carré Molière zijn onder andere sociale huurwoningen gebouwd. Daarnaast is op het VOS-terrein veel ruimte voor woon-werkwoningen en kleinschalige bedrijfsruimte. Bij de herontwikkeling van de locatie F1/F2 (grenzend aan het Dr. Struyckenplein) worden voornamelijk eengezinswoningen gebouwd. Appartementen, waarvan een groot deel met een huur onder de bereikbaarheidsgrens, is een woonmilieu dat aanvullend is op de andere woonmilieus in Heuvel.

Wat betreft winkelstructuur is in de Ontwikkelingsvisie uitgesproken dat het Dr. Struyckenplein en het Mgr. Nolensplein aanvullend op elkaar zijn; het Dr. Struyckenplein een winkelcentrum en het Mgr. Nolensplein een kleinschalig plein met een buurtfunctie.

Tevens is in deze Ontwikkelingsvisie Heuvel, die door de raad is vastgesteld op 17 november 2009, opgenomen dat de planontwikkeling op het Dr. Struyckenplein doorgaat conform de ingezette ontwikkeling.



De zienswijze achten wij ongegrond.

3. Zienswijzen Stichting Wijkbelang Heuvel

Samenvatting

3.1.

De Stichting maakt zich zorgen om het parkeren. De gekozen huidige Bredase parkeernormen, vastgelegd in de parkeernota, sluiten volgens de stichting niet aan op de landelijk gehanteerde richtlijnen. Daarnaast is in de vergadering van de commissie Milieu en Mobiliteit van 26 januari 2010 aangegeven dat de gehanteerde normen aan herijking toe zijn. Stichting vraagt zich af waarom met de minimale normen rekening gehouden wordt en niet met de normen voortkomend uit de voorgenomen herijking.

Beoordeling

Ad 3.1.

Voor ons oordeel verwijzen wij naar het gestelde onder Beoordeling, 2.3.

Bij het hanteren van de parkeernormen wordt overigens altijd uitgegaan van vastgesteld gemeentelijk beleid. Zou dit niet op elke locatie gebeuren, dan ontstaat er rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid. Meer parkeerplaatsen aanleggen dan volgens de norm nodig is, mag overigens altijd.

Samenvatting

3.2.

De Stichting geeft aan dat ze de benadering van de parkeercijfers onderschrijft; desondanks komt zij toch met een andere parkeerbalans. Zij constateert namelijk dat de bewoners van de bestaande woningen aan de Jan Ligthartstraat parkeren binnen het plangebied en deze zijn niet meegenomen in de aantallen. Is een extra parkeerdruk van 36 plaatsen. Weliswaar wordt in de inspraaknota verwezen naar de toekomstige ontwikkelingen van de locatie F2 doch de Stichting vindt dit onjuist, gezien het feit dat die locatie nog niet is gerealiseerd en er geen zekerheid daaromtrent is.

Beoordeling

Ad 3.2.

Het complex aan de Jan Ligthartstraat (evennummers) grenst aan twee plangebieden, te weten het Dr. Struyckenplein en locatie F2. Beide gebieden betreffen een herontwikkelingslocatie. Voor beide gebieden is sloop en nieuwbouw gepland. Wij zullen de opstellen op het Dr. Struyckenplein medio april 2011 slopen. WonenBreda heeft met de bewoners van het complex aan de Jan Ligthartstraat op 13 januari 2010 het "Sociaal Plan Herstructurering Heuvel" ondertekend conform de omgangscodes Breda. In de periode van 1 februari 2010 tot 1 augustus 2011 worden alle bewoners van het betreffende complex aan de Jan Ligthartstraat (evennummers) herhuisvest. Hierdoor zullen de betreffende woningen vrij van gebruik zijn op het moment dat de realisatie van het Dr. Struyckenplein wordt gestart waardoor er geen sprake kan zijn van parkeerdruk van deze woningen op het plein. Met de bestaande parkeerbehoefte hoeft dus geen rekening meer gehouden te worden. Voor beide projecten zal bij herontwikkeling worden voldaan aan de "Nota parkeer- en stallingsbeleid Breda".

Samenvatting

3.3.

Een deel van de bewoners van de omliggende straten Dr. Struyckenstraat, Planciusplein, Columbusstraat en Mgr. Zwijsenstraat, parkeert op het Dr. Struyckenplein en deze parkeerbehoefte is niet in de parkeerbalans meegenomen. Dit is een extra behoefte van 28 plaatsen. Weliswaar wordt weer verwezen naar de toekomstige ontwikkeling van, in dit geval, de locaties F1 en F2, maar dat is onjuist en onzeker.

Beoordeling

Ad 3.3.

De getekende parkeerplaatsen op het Dr. Struyckenplein zijn bedoeld voor de bezoekers van de winkels. Deze plaatsen zijn openbaar toegankelijk. In de parkeerbalans is rekening gehouden met een aantal parkeerplaatsen voor bewoners uit het omliggende gebied die nu op het Dr. Struyckenplein parkeren. Een extern bureau heeft tellingen verricht naar dit huidige gebruik en er blijken 8 extra parkeerplaatsen nodig te zijn. Deze worden ook gerealiseerd op het nieuwe plein. De parkeercapaciteit voor bewoners van het omliggende gebied moet in het openbaar gebied ter plaatse opgelost worden.

Om tegemoet te komen aan de zorgen van reclamant heeft inmiddels onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijkheden om op het Planciusplein extra parkeerplaatsen te realiseren.



Dit blijkt mogelijk, maar omdat dit gezien de parkeerbalans niet nodig is wordt daartoe nog niet besloten. Mocht in de toekomst blijken dat de parkeerdruk in de omliggende straten toeneemt, dan kan alsnog aan de raad worden gevraagd te besluiten tot het toevoegen van deze extra plaatsen.

Bij de nieuwbouw in het gebied F1/F2 zal voor de betreffende nieuwe woningen ook voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd.

Samenvatting

3.4.

Er is een discrepantie tussen een aantal in het bestemmingsplan opgenomen functies en de gehanteerde parkeernormen. Binnen de bestemming "gemengde doeleinden" zijn vele functies toegelaten met een hogere parkeernorm dan met de gerekende norm voor alleen maatschappelijke voorzieningen en bibliotheek. Deze hogere, benodigde normen, zijn niet terug te vinden in de gehanteerde parkeernorm voor het bestemmingsplan. Reclamant geeft aan dat behoefte is aan in totaal 9 extra parkeerplaatsen. Daarnaast is een horecavoorziening mogelijk met een behoefte van 7 extra parkeerplaatsen.

Beoordeling

Ad 3.4.

Bij de uiteindelijke toewijzing van de functie wordt bekeken of de functie voldoet aan het aantal aanwezige parkeerplaatsen. Als de functie meer parkeerplaatsen nodig heeft dan aanwezig zijn, moeten deze alsnog aangebracht worden. Behoort dit niet tot de mogelijkheden, dan zal de functie niet toegelaten kunnen worden.

Samenvatting

3.5.

Reclamanten willen inzicht in de effecten van de geplande hoogbouw op de omliggende woningen en wijzen er op dat er nog een definitief windtunnel onderzoek zou komen om de effecten te kunnen beoordelen.

Beoordeling

Ad 3.5.

Voor onze motivering verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling, 2.4.

Samenvatting

3.6.

Ook missen reclamanten inzichtelijkheid in de schaduweffecten vanwege de hoogbouw op de omliggende omgeving.

Beoordeling

Ad 3.6.

Voor onze motivering verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling, 2.9.

Samenvatting

3.7.

Hoogbouw draagt architectonisch niet bij aan de samenhang van de wijk en heeft een negatief effect op het verblijfsgebied en de woonkwaliteit.

Beoordeling

Ad 3.7.

Stedenbouwkundig is een plan ontworpen waarbij de bebouwing op elkaar is afgestemd. In dit plan wordt het Dr. Struyckenplein verkleind tot een plein met een afmeting van 114 m x 90 m, waarop de toren staat. Om een plein van deze omvang schaal te geven zijn grotere gebouwen nodig, vandaar dat de twee nieuwe wanden van het plein 21 en 30 meter hoog worden. De richting van de nieuwe gebouwen is gebaseerd op de richting van de bestaande gebouwen in de omgeving, waardoor verwantschap ontstaat. De toren vormt een passend en gewenst accent gezien de omvang van de ruimte én gezien de betekenis van het Dr. Struyckenplein voor de stad. Het plan is een uitwerking van het winnende prijsvraagplan uit 2005. In 2005 is in samenspraak met bewoners, winkeliers en de betrokken corporaties uit de Heuvel uit de prijsvraaginzendingen deze keuze gemaakt voor de revitalisering van het Dr. Struyckenplein. Deze keuze is gebaseerd op kwalitatieve ambities welke in het plan verder worden uitgewerkt.



Een concreet voorbeeld waarmee de kwaliteit wordt geborgd is het realiseren van parkeervoorzieningen in een parkeerkelder en op niveau +1, waardoor er op het maaiveld ruimte beschikbaar blijft voor verblijfsfuncties.

Samenvatting

3.8.

Reclamanten vrezen dat door de komst van 2 supermarkten de bestaande supermarkt aan het Mgr. Nolensplein zal verdwijnen. Het is echter wenselijk een kleine buurtsuper/versmarkt op het Mgr. Nolensplein te behouden. In het bestemmingsplan "Heuvel" is de detailhandel als bestemming voor het Mgr. Nolensplein niet meer opgenomen en afgevraagd wordt dan ook hoe hard de toezegging uit de inspraaknota is dat er plaats blijft voor een kleine detailhandelsvestiging.

Beoordeling

Ad 3.8.

In het bestemmingsplan "Heuvel" is voor de vestigingen rondom het Mgr. Nolensplein de bestemming "gemengde doeleinden (GD-I)" opgenomen. In de voorschriften is aangegeven dat binnen deze bestemming detailhandel is toegestaan tot een maximum van 150 m², met dien verstande dat één vestiging is toegestaan tot een maximum van 400 m².

Middels deze voorschriften blijft detailhandel, al dan niet in de vorm van een supermarktje, op het Mgr. Nolensplein mogelijk.

Samenvatting

3.9.

Door het grote aantal bouwprojecten in de wijk Heuvel is het onduidelijk wat de verwachte verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling van het Dr. Struyckenplein is en hoe deze zich verdeelt over de verschillende straten.

Beoordeling

Ad. 3.9.

Voor de diverse projecten in Heuvel is bekend hoeveel woningen/winkels/voorzieningen het betreft. Op grond van kengetallen ten aanzien van de hoeveelheid verkeersbewegingen die dat oproept, kan een redelijk nauwkeurige inschatting worden gemaakt voor de verkeersdruk op de diverse straten. De aansluitingen op het bestaande wegennet bij de Verbeetenstraat-Dr. Struyckenstraat en de Rijpstraat-Dr. Struyckenstraat zullen worden verbeterd (zie ook onder beoordeling, 2.2). De Dr. Struyckenstraat zal als grootste toevoerweg voor de voorzieningen gebruikt worden. Dat een enkele bewoner of bezoeker ook over andere straten richting het Dr. Struyckenplein zal rijden is niet uit te sluiten, maar de verwachting is dat dit minimaal zal zijn.

Om de verkeersdruk op de Rijpstraat te verlichten zal een extra aansluiting van de Dr. Struyckenstraat op het parkeerterrein gemaakt worden.

De zienswijze achten wij ongegrond.

4. Zienswijzen H. Kutlu, de "De Pizzastunter"

Samenvatting

4.1.

De heer Kutlu en Horecasa Exploitatie b.v. (verder aan te duiden als Kutlu) huren van de gemeente de "Pizzastunter" op het Dr. Struyckenplein, zijnde een afhaalpizzeria annex snackbar. Zij beschikken over een huurovereenkomst, welke eerst per 1 februari 2017 op zijn vroegst opgezegd kan worden.

Reclamant maakt dan ook bezwaar tegen het "wegbestemmen" van de Pizzastunter, nu op de locatie in het bestemmingsplan de bestemmingen "Gemengde doeleinden" en "verkeer" zijn opgenomen. Hieruit wordt opgemaakt dat geen plaats meer is voor deze functie. Het bedrijf zal dus moeten wijken voor de nieuwe ontwikkeling en een en ander is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Reclamant beseft natuurlijk dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten ontleend kunnen worden en dat op grond van gewijzigde inzichten de gemeenteraad andere bestemmingen dan een bestaande situatie zou rechtvaardigen, voor de grond mag vaststellen.

Echter, van belang is ook dat bij het wegbestemmen van bestaande rechten moet duidelijk zijn dat het belang van de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde belangen en rechten.



En er moet duidelijkheid bestaan dat de beoogde bestemming binnen de planperiode (van 10 jaar) gerealiseerd kan worden.

Reclamanten zijn van mening dat aan deze laatste voorwaarden niet voldaan kan worden. In het ontwerpbestemmingsplan is niet geschreven over de mogelijkheid dat de beoogde bestemming binnen de planperiode gerealiseerd kan worden. Ook is niets aangegeven over de kans dat het bedrijf van reclamant binnen de planperiode verplaatst kan worden dan wel dat een voldoende financiële tegemoetkoming kan worden aangeboden.

Beoordeling

Ad 4.1.

Bij de ontwikkeling van het Dr. Struyckenplein is de locatie van de Pizzastunter niet meer opgenomen op de plankaart, en reclamant heeft dus gelijk dat hij "wegbestemd" is. Wij zijn het met reclamant eens dat bestaande rechten gerespecteerd dienen te worden indien geen voorzieningen hiervoor worden dan wel zijn getroffen. Gedacht moet hierbij worden aan het aanbieden van een vervangende locatie, danwel aan het aanbieden van een financiële vergoeding.

In dit verband is het volgende van belang.

Op 16 maart 2009 is de gemeente eigenaar geworden van de kiosk gelegen aan het Dr. Struyckenplein 9. Op het moment dat duidelijk was dat de Nederlandse Bouw Unie (NBU) en WonenBreburch het project aan het Dr. Struyckenplein zouden gaan uitvoeren en er concrete plannen lagen, is door de gemeente contact gezocht met de ondernemers (eigenaren en huurders) op het Dr. Struyckenplein.

Vanaf maart 2009 heeft reclamant, de heer Kutlu, de huur maandelijks overgemaakt aan de gemeente. Daarna zijn gesprekken gestart met de heer Kutlu, de eerste keer op 19 januari 2010. In dit eerste gesprek is aangekondigd dat de gemeente voornemens is het huurcontract in minnelijk overleg te beëindigen.

Vervolgens zijn vele gesprekken gevoerd met reclamant, de heer Kutlu, dan wel met zijn vertegenwoordigers, waaronder Zuyderleven Makelaars, in een latere fase Rassers Advocaten en Notarissen, en over en weer zijn voorstellen voor een financiële vergoeding aangegeven, waarover thans nog nader overleg plaatsvindt. Dit overleg over de financiële vergoeding verloopt constructief.

Ons inziens is het duidelijk dat reclamant als partij heeft ingestemd met het in gang zetten van het minnelijke overleg tot beëindigen van het huurcontract, en daarmee het "wegbestemmen" van de betreffende locatie.

De ontwikkeling van het Dr. Struyckenplein zal ter hand genomen worden door de Nederlandse Bouw Unie (NBU) en WonenBreburch.

Op 3 februari 2010 is tussen de gemeente Breda (verkoper) en WonenBreburch (koper) een koopovereenkomst gesloten voor verkoop van de gronden ten behoeve van de realisering van woningen, winkels en bijbehorende voorzieningen op het Dr. Struyckenplein. Hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan gaat hier nader op in.

Ons inziens is op deze wijze voldoende aangegeven dat de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling van het Dr. Struyckenplein is gewaarborgd.

Samenvatting

4.2.

De beoogde nieuwe woningbouw bevindt zich binnen de zone van de Dr. Struyckenstraat. Voor de woningen geldt dat de hoogst toelaatbare waarde 48 dB mag bedragen en dat een akoestisch onderzoek nodig is om dit aan te tonen.

Een deel van de Dr. Struyckenstraat zal in de toekomst uitgevoerd gaan worden als een 30 km/u-gebied. Voor woningen, gelegen in een 30 km/u-zone, hoeft op grond van artikel 74, lid 2 niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder (Wgh).

Reclamant geeft echter aan dat de Dr. Struyckenstraat op dit moment nog niet is ingericht als 30 km/u zone en dat de uitzondering van artikel 74, lid 2 Wgh nog niet kan worden toegepast (verwezen wordt o.a. naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uit 2008)

Met andere woorden: reclamant stelt derhalve dat wel degelijk op dit moment nog getoetst moet worden aan de voorschriften van de Wet geluidhinder en dat dit in het kader van het ontwerpbestemmingsplan niet is geschiedt.



Beoordeling

Ad 4.2.

In het kader van de ontwikkeling van het Dr. Struyckenplein is momenteel een verkeersbesluit in voorbereiding. De verwachting is dat het verkeersbesluit begin 2011 definitief genomen wordt. De datum van inwerkingtreding van het verkeersbesluit wordt gekoppeld aan de oplevering van het nieuwbouwplan, naar verwachting medio 2014 geschiedt.

Middels het in gang zetten van de procedure tot het nemen van een verkeersbesluit is er concreet zicht op legalisatie van de situatie. Overigens zijn de specifieke begrenzings van de 30 km/h-zone in de procedure rond het bestemmingsplan recentelijk pas inzichtelijk geworden. Een verkeersbesluit is niet eerder genomen omdat de exacte begrenzings nog niet bekend waren.

Samenvatting

4.3.

Uit de rekenresultaten blijkt voorts dat niet te allen tijde voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde en dat er dus strijd is met artikel 76 van de Wet geluidhinder. Een procedure hogere geluidwaarde is noodzakelijk, maar reclamant ziet geen daartoe strekkend ontwerpbesluit bij de ter inzage gelegde stukken.

Samenvattend: een hogere waardebesluit is voorbereid noch vastgesteld.

Beoordeling

Ad 4.3.

In de akoestische rapportage, welke als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen, wordt in de conclusies aangegeven dat maatregelen noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarden. Deze maatregelen staan samengevat in paragraaf 6.3, waarbij gesteld wordt dat deze moeten worden geëffectueerd (toepassing stil wegdek, 30 km/uur en de randvoorwaarden hierin). Bij 4.3 wordt reeds aangegeven op welke wijze het verkeersbesluit wordt genomen. De toepassing van een geluidreducerend wegdek wordt eveneens afgestemd op het nieuwbouwplan. Hierover is reeds in januari 2010 contact geweest met de wegbeheerder van de gemeente Breda. De afspraak hierin is dat het wegbeheer (in dit geval toepassing van geluidreducerend asfalt) wordt afgestemd op de specifieke bouwplannen. Verder is in beleidstukken opgenomen dat de zogenaamde "gele wegen", waar mogelijk, worden uitgevoerd met een geluidreducerend asfalt. De Dr. Struyckenstraat is een dergelijke weg en komt op basis hiervan in aanmerking voor de bronmaatregel. Middels toepassing van de besproken maatregelen wordt voldaan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder. Er is dan ook geen sprake van de noodzaak een hogere waarde te verlenen middels een hogere waardebesluit of een procedure die hieraan gekoppeld is.

Samenvatting

4.4.

Uit het akoestisch onderzoek kan voorts afgeleid worden dat de hoogst berekende cumulatieve geluidbelasting 65 dB L_{den} bedraagt. Het is onduidelijk voor reclamant hoe hiermee wordt omgegaan en vooralsnog stelt hij dat er strijd met de Wet geluidhinder is op dit punt.

Beoordeling

Ad 4.4.

In de rekenresultaten van het akoestische onderzoek staan wel degelijk de effecten weergegeven van de maatregelen. Deze effecten zijn zowel numeriek (voldoen aan voorkeursgrenswaarden, maar tevens, in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing, welke geluidbelastingen worden berekend), alsmede grafisch weergegeven (zie figuren in hoofdstuk 6 van het akoestisch onderzoek). Op basis hiervan is afdoende inzichtelijk gemaakt wat de effecten zijn van de maatregelen en wat de te verwachten akoestische invloeden zijn naar de omgeving toe.

Verder, in de procedure die betrekking heeft op de aanvraag omgevingsvergunning vormt de cumulatieve geluidbelasting het uitgangspunt voor het bepalen van de noodzakelijke maatregelen teneinde te voldoen aan de eisen voor het binnenniveau zoals gesteld in het Bouwbesluit.



Samenvatting

4.5.

Nog op een ander punt is er vooralsnog strijd met de Wet geluidhinder. In paragraaf 6.3 van het akoestisch onderzoek is aangegeven dat zowel bronmaatregelen als maatregelen bij de ontvanger nodig zijn voor een goede ruimtelijke ordening. De doeltreffendheid van de in aanmerking komende maatregelen hadden in het akoestisch onderzoek betrokken moeten worden. De wens om de verharding met "stille" klinkers uit te voeren moet in dit verband als onvoldoende worden beschouwd.

Samenvattend: gesteld nog gebleken is dat bron- dan wel maatregelen bij de ontvanger genomen zullen worden en/of effect zullen hebben.

Beoordeling

Ad 4.5.

In bovenstaande punten is reeds aangegeven dat wel degelijk voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde. De effectiviteit en rechtszekerheid van de maatregel is eveneens aangegeven en een goed woon- en leefklimaat is ons inziens dan ook wel degelijk gegarandeerd.

Samenvatting

4.6.

Reclamant verwijst voorts naar de (ontwerp) AMvB Ruimte en de Verordening Ruimte van de provincie. In het ontwerpbestemmingsplan wordt op geen enkele wijze ingegaan op deze beide regelingen, terwijl die bepalingen bevat ten aanzien van de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen. Verwezen wordt specifiek naar de artikelen 2.8 en 3.3. van de (ontwerp) AMvB Ruimte als ook op de artikel 2.1.6, 2.1.7 en 2.1.8 en 3..8.10 van de Verordening Ruimte. Kortweg komt het er op neer dat, indien bij een bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die de (bestaande) detailhandelsstructuur bedreigen, dit in strijd is met de genoemde regelgeving.

Samenvattend stelt reclamant verwijzing naar de (ontwerp) AmvB-Ruimte en de Verordening Ruimte ontbreekt in de toelichting. Een nadere onderbouwing van de bestaande detailhandelsstructuur en een onderbouwing van het feit dat twee nieuwe supermarkten in het plan niet ten koste gaan van de bestaande detailhandelstructuren in (andere) wijkwinkelcentra en de binnenstad, ontbreekt eveneens. Niet duidelijk is overigens of een distributie-planologisch onderzoek is verricht. Een onderzoek van BRO adviseurs wordt genoemd, maar heeft niet ter inzage gelegen.

Beoordeling

Ad 4.6.

Reclamant heeft gelijk ten aanzien van het gestelde over de Verordening Ruimte van de provincie. Deze is inmiddels vastgesteld en de toelichting van het bestemmingsplan, hoofdstuk 3, paragraaf 3, is hierop aangepast.

Dit onderdeel van de zienswijze is derhalve gegrond.

Voor wat betreft de (ontwerp) AMvB, deze is nog in procedure en derhalve werkt de inhoud van deze regeling nog niet door in dit bestemmingsplan.

Ten aanzien van de nadere onderbouwing van de detailhandelsstructuur kan worden geconstateerd dat het zuidwestelijke stadsdeel van Breda momenteel een tamelijk versnipperde winkelstructuur kent en het gemiddelde aanbod per inwoner relatief beperkt is. Een volwaardig winkelcentrum ontbreekt in het zuidelijke deel van het stadsdeel. De inwoners zullen daardoor in relatief sterke mate georiënteerd zijn op het aanbod buiten de eigen wijk. Een kwalitatieve versterking van de verzorgingsstructuur is gewenst om de inwoners van met name de wijk Heuvel een volwaardig dagelijks aanbod te kunnen voorzien. Daarom is er al geruime tijd geleden beleidsmatig voor gekozen het Dr. Struyckenplein te ontwikkelen als het centrale winkelcentrum voor de wijk Heuvel.

Om de functie als winkelcentrum waar te kunnen maken, zal het vernieuwde winkelcentrum twee supermarkten moeten omvatten die complementair aan elkaar zijn. Dat wil zeggen, bij voorkeur een fullservice supermarkt in het hogere segment en een prijsvriendelijke supermarkt of discounter. Het supermarktenkoppel vormt de ruggengraat van het winkelcentrum en zorgt voor de nodige aantrekkingskracht. Goede bereikbaarheid en parkeervoorzieningen vormen onmisbare randvoorwaarden voor het functioneren van het beoogde winkelcentrum.



Door de herontwikkeling van het Dr. Struyckenplein tot volwaardige aankoopplaats voor de dagelijkse boodschappen wordt de bewoners van de wijk Heuvel een modern, perspectiefrijk winkelcentrum geboden waarmee de verzorgingsstructuur wordt verbeterd en de inwoners sterker op het aanbod in de eigen wijk georiënteerd zullen zijn. Het versterkte winkelcentrum is daarmee aanvullend aan het winkelaanbod in de wijk en in de stad. Het nieuwe Dr. Struyckenplein wordt verder omringd door kleinere centra, waardoor er sprake is van een hiërarchische opbouw van de dagelijkse detailhandelsstructuur in het stadsdeel.

Deze onderbouwing ligt vast in het rapport van BRO uit 2007 waarin de haalbaarheid en wenselijkheid van verschillende initiatieven zijn getoetst. Uit deze onderbouwing blijkt dat er binnen de gemeente rekenkundig enige ruimte bestaat het dagelijkse aanbod uit te breiden. Naar de toekomst toe neemt deze ruimte verder toe. Uitgangspunten daarbij zijn een toenemend draagvlak en, als gevolg van versterking van het aanbod, een toenemende koopkrachttoevloeiing. Duidelijk komt naar voren dat de marktruimte ingezet dient te worden ter versterking van de voorzieningenstructuur en dat de herontwikkeling van het Dr. Struyckenplein in belangrijke mate bij zal dragen aan een versterking van de verzorgingsstructuur in Breda Zuidwest en meer specifiek de wijk Heuvel.

Samenvatting

4.7.

Niet duidelijk is overigens of een distributie-planologisch onderzoek is verricht. Een onderzoek van BRO adviseurs wordt genoemd, maar heeft niet ter inzage gelegen.

Beoordeling

Ad 4.7.

Het genoemde BRO rapport is een distributieplanologisch onderzoek dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 20 december 2007 en bevat een kwalitatieve en kwantitatieve onderbouwing van vijf grote retailinitiatieven in de stad, waaronder het Dr. Struyckenplein.

BRO komt tot de conclusie dat o.a. het Dr. Struyckenplein bijdraagt aan de versterking van bestaande winkelcentra. De gemeente heeft in haar detailhandelsbeleid de ambitie uitgesproken deze centra te versterken.

Voor het tot stand komen van het DPO-rapport hebben wij gekozen voor een zorgvuldig traject met belanghebbenden en initiatiefnemers. Zo is het onderzoek begeleid door een begeleidingsgroep en heeft regelmatig overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemers van de verschillende retailprojecten in de stad.

Het rapport is voorts op 29 november 2007 besproken in de vergadering van de raadscommissie Economie en tenslotte, zoals al aangegeven, door de raad vastgesteld op 20 december 2007.

De zienswijze achten wij ongegrond.

Samenvatting

4.8.

Vraagtekens worden gezet bij de uitvoerbaarheid van het plan. De toelichting in hoofdstuk 7 is erg summier en geeft geen inzicht in de financiële uitvoerbaarheid. Gesteld wordt dat de gemeente alle gronden in eigendom heeft, maar niet hoe die in eigendom verkregen zijn.

Beoordeling

Ad 4.8.

Voor de uitvoerbaarheid wordt verwezen naar het gestelde onder beoordeling 4.1.

Samenvatting

4.9.

Reclamant vraagt zich af of het plan uitvoerbaarheid is nu er een grootschalige grondwaterverontreiniging aanwezig is.



Beoordeling

Ad 4.9.

In het gebied is een grondwaterverontreiniging aanwezig, afkomstig van de locatie aan de Haagweg 241-243. Deze verontreiniging wordt echter reeds door de eigenaar van het bronperceel gesaneerd, en hiervoor is een saneringsbeschikking afgegeven (beschikking KW 2007.006, locatie: Haagweg 241-243 te Breda.). Bij werkzaamheden in de ondergrond, (grofweg alles beneden de 5m onder maaiveld) zoals funderingspalen, warmte-koude opslag (WKO) en brandputten dient hiermee rekening gehouden te worden.

Een en ander speelt echter in het kader van de omgevingsvergunning en uiteraard moet en zal hiermee rekening gehouden worden.

Samenvatting

4.10.

Er zijn geen rapporten bekend bij reclamant over ecologie/flora en fauna en luchtkwaliteit.

Beoordeling

Ad 4.10.

Flora en Fauna

In de toelichting hoofdstuk 5.4 Ecologie, Flora- en Faunawet, wordt ingegaan op de situatie ten aanzien van flora en fauna. Zoals aangegeven dient voorafgaand aan de werkzaamheden (sloopactiviteiten) een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd te worden, eventueel gevolgd door een vervolgonderzoek.

De quickscan is inmiddels uitgevoerd en hieruit blijkt dat van de bedreigde soorten alleen vleermuizen aangetroffen zijn. Op basis van vervolgonderzoek kan bepaald worden of er een ontheffing noodzakelijk is en/of er compenserende maatregelen moeten worden genomen.

Een en ander wordt getoetst bij de omgevingsvergunning voor de sloop van de gebouwen.

Luchtkwaliteit

Ook voor de luchtkwaliteit is in hoofdstuk 5.7 Luchtkwaliteit van de toelichting uitvoerig aandacht geschonken aan de luchtkwaliteit en de mogelijke verandering ten gevolge van het (toekomstige) bouwplan.

In de toelichting wordt verwezen naar de regelgeving in de Wet milieubeheer omtrent de "luchtkwaliteitseisen". Conform artikel 5.16 van deze wet is voor een ontwikkeling die "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek nodig en kan de ontwikkeling zonder toetsing aan de luchtkwaliteitseisen doorgang vinden.

Uit de toelichting blijkt dat het bouwplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Genoemd wordt o.a. een eerder uitgevoerd rapport, waarbij nog werd uitgegaan van een grote bouwprogramma dan het bestemmingsplan nu mogelijk maakt, van Cauberg-Huygen Raadgevende ingenieurs BV van 9 juli 2007).

De eindconclusie is dat de beoogde ontwikkeling geen bezwaar vormt ten aanzien van de luchtkwaliteit ter plaatse.

Samenvatting

4.11.

Het windonderzoek is niet bekend bij reclamant en heeft ook niet ter visie gelegen.

Beoordeling

Ad 4.11.

De constatering van reclamant is juist. Zoals bij de beoordeling onder 2.4 al is aangegeven, zal het definitieve windonderzoek gedaan worden als het definitieve ontwerp van het bouwplan gereed is.

De zienswijze achten wij gegrond voor zover dit betreft het onderdeel Verordening ruimte en de toelichting is op dit onderdeel aangepast.

De zienswijze is voor het overige ongegrond.



5. Zienswijzen Super de Boer, Pastoor van Spaandonckstraat 60

Samenvatting

5.1.

Reclamant maakt bezwaar tegen de komst van de 2 supermarkten, aangezien dit een sterke invloed zal hebben op de voortbestaanmogelijkheden van de Super de Boer supermarkt aan de Pastoor van Spaandonckstraat, gelegen op een afstand van circa 2,5 kilometer.

Reclamant geeft aan, en vindt voor haar stelling steun in het BRO-rapport, dat er in zijn algemeenheid in Breda sprake is van een zeer volledig aanbod op het gebied van vierkante meters supermarktruimte, bedoeld voor de dekking van de dagelijkse behoeften van inwoners en eventueel van klanten buiten Breda. In de sector dagelijkse artikelen zou er sprake zijn van een dekking van 98%.

Voor het vinden van ruimte voor 2 extra supermarkten gaat het BRO-rapport ervan uit dat koopkrachttoevloeiing van buiten Breda zal plaatsvinden van circa 2%, zodat dit geheel van 4% naar 6% zal stijgen. Reclamant geeft aan dat het hier slechts om een aanname gaat en niet is gebaseerd op een uitgevoerd onderzoek.

Een toename van het draagvlak zou volgens reclamanten pas in 2015 draagvlak bieden voor een uitbreiding van de dagelijkse artikelensector. Docht dit heeft betrekking op Breda als geheel. Als er al klanten van buiten Breda naar Breda komen, dan zijn zij niet specifiek geïnteresseerd in het aanbod in de dagelijkse sector, maar komen vooral voor het "winkelen".

Beoordeling

Ad 5.1.

De uitbreidingsruimte is o.a. gebaseerd op een toename van de koopkrachttoevloeiing. De toename is, gebaseerd op referenties en ervaringscijfers. Een toename tot 6% is reëel, maar blijft een aanname. Het is namelijk onmogelijk te voorzien hoe het consumentengedrag zich over een periode van meerdere jaren zal gaan ontwikkelen. Uit het BRO onderzoek blijkt dat de marktruimte in de dagelijkse artikelensector tot 2015 toeneemt tot 6.885 m² wvo. Mocht het aanbod er echter niet in slagen een hogere toevloeiing te realiseren dan in de uitgangssituatie, dan zal er nog steeds sprake zijn van een uitbreidingsruimte van ruim 5.600 m² wvo. Dit is nog altijd ruim 10% van het aanwezige dagelijkse aanbod op gemeentelijke niveau.

Marktberekeningen zijn indicatief en bedoeld om effecten in kaart te brengen. De berekeningen hebben zoals gesteld betrekking op de stad als geheel.

Het Dr. Struyckenplein ligt in het stadsdeel Zuidwest. Er wordt in dit gebied verouderd en slecht gesitueerd aanbod verplaatst/gesaneerd en samengevoegd op het Dr. Struyckenplein. Hierdoor ontstaat een beter functionerend winkelcentrum zodat de koopkracht van de consument in zuidwest vastgehouden kan worden en niet wegvloeit naar andere gebieden.

Verder liggen het Dr. Struyckenplein en het winkelcentrum in Princenhage op ruime afstand van elkaar en hebben ieder hun eigen verzorgingsgebied, namelijk de omliggende wijken.

De mogelijke toename van de koopkrachtbinding, die goed is voor circa een vijfde van de uitbreidingsruimte, is niet gebaseerd op een lokaal en op buurt/wijkniveau gerichte uitbreiding van winkelcentrum Dr. Struyckenplein, maar op een versterking van het dagelijkse aanbod én de dagelijkse detailhandelsstructuur binnen de gemeente Breda als geheel.

Samenvatting

5.2.

De komst van de 2 supermarkten zou een versterking betekenen van de buurtwinkelstructuur in zuid-west Breda, volgens het BRO-rapport. Het nieuwe winkelcentrum zou complementair zijn aan een deel van de omringende kleinere centra. Reclamant gaat ervan uit dat hiermee ook de Super de Boer-supermarkt van reclamant wordt bedoeld. Echter, reclamant geeft aan dat, indien op zo korte afstand van zijn supermarkt, nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd, de ervaring leert dat de nabijgelegen buurtvoorzieningen geen lang leven meer beschoren zijn.

Met andere woorden: upgradering van het Dr. Struyckenplein heeft negatieve invloed op de bestaande voorzieningen, zoals o.a. de supermarkt van reclamant.



Beoordeling

Ad 5.2.

Het zuidwestelijke stadsdeel van Breda kent momenteel een tamelijk versnipperde winkelstructuur en het gemiddelde aanbod per inwoner is relatief beperkt. Een volwaardig winkelcentrum ontbreekt in het zuidelijk deel van het stadsdeel. De inwoners zullen daardoor in relatief sterkte mate georiënteerd zijn op het aanbod buiten de eigen wijk. Een kwalitatieve versterking van de verzorgingsstructuur is gewenst om de inwoners van met name de wijk Heuvel een volwaardig dagelijks aanbod te kunnen voorzien. Daarom is er al geruime tijd geleden beleidsmatig voor gekozen het Dr. Struyckenplein te ontwikkelen als het centrale winkelcentrum voor de wijk Heuvel.

Verder liggen het Dr. Struyckenplein en het winkelcentrum in Princenhage op ruime afstand van elkaar en hebben ieder hun eigen verzorgingsgebied, namelijk de omliggende wijken.

Om de functie als (versterkt) winkelcentrum waar te kunnen maken, zal het vernieuwde winkelcentrum twee supermarkten moeten omvatten die complementair aan elkaar zijn. Dat wil zeggen, bij voorkeur een fullservice supermarkt in het hogere segment en een prijsvriendelijke supermarkt of discounter. Het supermarktenkoppel vormt de ruggengraat van het winkelcentrum en zorgt voor de nodige aantrekkingskracht. Goede bereikbaarheid en parkeervoorzieningen vormen onmisbare randvoorwaarden voor het functioneren van het beoogde winkelcentrum.

Met de herontwikkeling van het Dr. Struyckenplein is een opheffing van reeds aanwezig (verspreid) supermarktaanbod gemoeid. Er is daardoor geen sprake van de komst van twee extra supermarkten in deel van de gemeente. De Jumbo supermarkt aan de Haagweg zal naar verwachting verplaatsen naar de Stadionlocatie en de Albert Heyn-supermarkt aan de Flierstraat zal naar verwachting verplaatsen naar het Dr. Struyckenplein.

In de gemeentelijke Detailhandelsnota van 2002 is al van de opwaardering van het Dr. Struyckenplein uitgegaan.

In het verleden is een onderzoek verricht naar de effecten die met de ontwikkeling van een tweetal supermarkten gepaard gaan. Uit dit onderzoek (gemeente Breda, Effecten van twee supermarkten op eht Dr. Struyckenplein, BRO 2006) is naar voren gekomen dat de effecten specifiek voor winkelcentrum Princenhage beperkt zullen zijn. Voor dit centrum, dat als wijkwinkelcentrum is gepositioneerd, zal er voldoende draagvlak blijven bestaan voor een rendabel functioneren vanwege de ligging ten opzichte van het Dr. Struyckenplein, de bestaande trekkracht door het specifieke karakter en de omvang van het "eigen" verzorgingsgebied.

De herontwikkeling van het Dr. Struyckenplein zal ons inziens geen negatieve effecten hebben op de verzorgingsstructuur. In het geval onverhoeds toch een aanbieder zal "omvallen" dan is er nog steeds geen sprake van duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur op stadsdeelniveau. Uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat er pas sprake is van duurzame ontwrichting als de inwoners van een gemeente niet meer op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde aankopen kunnen blijven doen.

Onderlinge concurrentie is overigens geen argument om duurzame ontwrichting aan te tonen.

Samenvatting

5.3.

Naast de veronderstelde verhoging van de koopkracht toevloeiing is de geprognoseerde bevolkingstoename een 2^e pijler voor de aanname van verhoging van de draagkracht voor de supermarktvoorzieningen in Breda.

Reclamant twijfelt hier echter of een verbreding van het draagvlak, gebaseerd op een toename van de bevolking, wel invloed heeft op het draagvlak in de wijk zuid-west Breda. Reclamant geeft aan dat voor zuid-west Breda sprake is van een volledig verstedelijkt gebied, waardoor een relevante toename van de bevolking nodig voor het draagvlak, juist ontbreekt.

Beoordeling

Ad 5.3.

De toekomstige uitbreidingsruimte is gebaseerd op gemeentelijke bevolkingsprognoses. De toenemende bevolkingsomvang tot 2015 legitimeert een uitbreiding van het dagelijkse aanbod. Aangezien de toename van het inwonertal zich geleidelijk ontwikkelt, ontwikkelt de marktruimte zich eveneens geleidelijk. Deze komt dus niet ineens per 2015 ter beschikking.



Overigens gaan de bevolkingsprognoses uit van een verdere toename van het inwonertal na 2015, waardoor de marktruimte voor uitbreiding van de dagelijkse artikelensector in de gemeente na 2015 verder zal toenemen.

Marktberekeningen zijn indicatief en bedoeld om effecten in kaart te brengen. De berekeningen hebben zoals gesteld betrekking op de stad als geheel.

Het Dr. Struyckenplein ligt in het stadsdeel Zuidwest. Er wordt in dit gebied verouderd en slecht gesitueerd aanbod verplaatst/gesaneerd en samengevoegd op het Dr. Struyckenplein. Hierdoor ontstaat een beter functionerend winkelcentrum zodat de koopkracht van de consument in zuidwest vastgehouden kan worden en niet wegvloeit naar andere gebieden.

Verder liggen het Dr. Struyckenplein en het winkelcentrum in Princenhage op ruime afstand van elkaar en hebben ieder hun eigen verzorgingsgebied, namelijk de omliggende wijken.

Samenvatting

5.4.

Voor invulling van één van de twee supermarkten is de Jumbo aan de Haagweg in beeld middels verplaatsing. Dit kan alleen als in de regels van het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat voor vestiging binnen het plangebied alleen die supermarktondernemers of organisaties in aanmerking komen die elders reeds aanwezig zijn. Een dergelijke voorkeursregeling ontbreekt echter in het bestemmingsplan.

Mocht de Jumbo aan de Haagweg daadwerkelijk verhuizen, dient zeker gesteld te worden dat op de achter te laten locatie geen andere supermarkt zich meer kan vestigen. Reclamant heeft hiervan niets kunnen vinden.

Beoordeling

Ad 5.4.

Voor de sluiting van de Jumbo aan de Haagweg is met Jumbo op 2 juni 2010 een vaststellingsovereenkomst (privaatrechtelijk) gesloten, waarin is bepaald dat de Jumbo Supermarkt aan de Haagweg sluit op het moment dat de eerste supermarkt op het Dr. Struyckenplein wordt geopend. Hiermee is de sluiting van de supermarkt aan de Haagweg voldoende zeker gesteld.

Verder is in het bestemmingsplan Steenakker, Stadionstraat e.o. geregeld dat op de locatie Haagweg geen nieuwe supermarkt kan worden gevestigd.

Samenvatting

5.5.

In het verleden was een Albert Heijn supermarkt gevestigd aan het Dr. Struyckenplein. Hoewel het logisch lijkt dat deze supermarkt terugkeert op het Dr. Struyckenplein kan het bestemmingsplan dit niet voorschrijven. Ook andere ondernemingen kunnen/mogen zich hier vestigen, en indien dit gebeurt klopt het BRO rapport voor wat de rekensom betreft, niet meer.

Beoordeling

Ad 5.5.

In de regels van het bestemmingsplan kan dit inderdaad niet vastgelegd worden, daar wordt slechts aangegeven dat detailhandel is toegestaan. Met de ontwikkelaar van de nieuwe bebouwing zijn afspraken gemaakt dat Albert Heijn en Jumbo als eerste het recht hebben op onderhandeling om een winkel op het plein te mogen vestigen.

De zienswijze achten wij ongegrond.

6. Zienswijzen Bewoners Verbeetenstraat, Arch. Peutzweg, Dr. Struyckenplein en Mgr. Zwijsenstraat.

Samenvatting

6.1.

Reclamanten, allen eigenaren van een appartement, vrezen parkeerproblemen: er komen weliswaar 2 grote parkeergarages, bedoeld voor de bezoekers van het winkelcentrum, maar er komen geen parkeerplaatsen voor de nieuwe bewoners. Bovendien wordt een aanzienlijke hoeveelheid bestaande parkeerruimte (o.a. op het plein zelf) opgeofferd voor de voorziene nieuwbouw, terwijl er op dit moment al onvoldoende parkeergelegenheid is voor bewoners rondom het plein.



Beoordeling

Ad 6.1.

Voor ons oordeel omtrent het parkeren en het beleid verwijzen wij naar het gestelde onder 2.3. Daarnaast merken wij op dat de door de reclamanten genoemde twee grote parkeergarages bedoeld zijn voor de bewoners van de appartementen in de toren en de appartementen boven het winkelblok. De bewoners kunnen hierin over 1 parkeerplaats per appartement beschikken. De garages zijn juist niet bedoeld voor bezoekers van de winkels. Zij zullen gebruik maken van de openbare parkeerplaatsen op maaiveld.

Samenvatting

6.2.

Het lijkt alsof er bij de herinrichting geen rekening is gehouden met de bestaande parkeerboxen die grenzen aan het plein (de kopse kant van de appartementencomplexen Verbeetenstraat en Mgr. Zwijsenstraat). In het inrichtingsplan is de bereikbaarheid van de garageboxen niet gegarandeerd.

Beoordeling

Ad 6.2.

Dit is niet juist. Bij het maken van het ontwerp voor het plein is met de bestaande parkeerboxen en de bereikbaarheid daarvan rekening gehouden. De garageboxen zijn via de Jan Ligthartstraat en de Mgr. Zwijsenstraat te bereiken.

6.3.

Samenvatting

In het herinrichtingsplan is geen voorziening opgenomen om de bereikbaarheid te garanderen.

Beoordeling

Ad 6.3.

Zoals reeds aangegeven o.a. onder 2.2. zullen de aansluitingen op de bestaande wegen Verbeetenstraat-Dr. Struyckenstraat en Rijpstraat-Dr. Struyckenstraat verbeterd worden, een en ander om het verkeer af te wikkelen en de omliggende straten goed bereikbaar te houden.

Samenvatting

6.4.

Reclamanten geven aan dat volgens de overzichtstekeningen van de gemeente de Verbeetenstraat een toegangsweg naar het winkelcentrum wordt en dit zal een enorme verkeerstoename tot gevolg hebben.

Beoordeling

Ad 6.4.

De Verbeetenstraat zal de huidige functie behouden en geen toegangsweg worden voor het Dr. Struyckenplein. De Dr. Struyckenstraat zal als grootste toevoerweg voor de voorzieningen gebruikt gaan worden. Daarnaast wordt de Verbeetenstraat heringericht als 30 km/uur straat in het kader van de plannen voor het VOS-gebied en Kronenburgwerf. De vrees dat hier een enorme verkeerstoename zal gaan plaatsvinden is ongegrond: de verkeerstoename is marginaal te noemen.

Samenvatting

6.5.

Er is in de regelgeving niets voorzien voor het laden en lossen in de nacht door de leveranciers.

Beoordeling

Ad 6.5.

Het laden en lossen bij de supermarkten zal in pandig plaatsvinden aan de zijde van de Rijpstraat. Hier zal een laad- en losdok gerealiseerd worden.

Samenvatting

6.6.

Er zijn geen snelheidsbeperkende maatregelen opgenomen.



Beoordeling

Ad 6.6.

Op de Dr. Struyckenstraat ter hoogte van het plein zal een 30 km-zone worden ingesteld en dit zal ondersteund worden met bijbehorende inrichtingsmaatregelen. De procedure hiervoor is inmiddels in gang gezet.

Samenvatting

6.7.

Er zijn geen voorzieningen opgenomen om het parkeren op de stoepen te voorkomen.

Beoordeling

Ad 6.7.

Op de plaatsen waar het mogelijk parkeren op de stoep voor de hand ligt, worden obstakels geplaatst. Dit is besproken met de werkgroep "Inrichting Dr. Struyckenplein".

Samenvatting

6.8.

Op het plein komt een woontoren van 52 meter. Reclamanten vragen zich af waarom wordt afgeweken van de maat uit het vigerende bestemmingsplan van 35 meter. Het aanzicht van de wijk zal drastisch veranderen en zal de leefbaarheid beïnvloeden.

Beoordeling

Ad 6.8

Binnen de ontwikkeling van het Dr. Struyckenplein biedt de toren een bijzonder woonmilieu. Bovendien kan deze gezien worden als de markering van het nieuwe plein.

Door de hoogte kunnen meer woningen op het plein worden ontwikkeld, zodat tot er bij de herontwikkeling rond het plein meer grondgebonden woningen en minder appartementen kunnen worden gebouwd.

Voorts verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling 3.7.

Samenvatting

6.9.

De woontoren komt op circa 60 meter van het appartementencomplex aan de Mgr. Zwijsenstraat. Gevolg is vermindering van de zon in de tuin, minder lichtinval. Ook leidt dit tot aantasting van de privacy door inkijk in de huizen en de tuinen van de bewoners.

Beoordeling

Ad 6.9.

Dat de ontwikkeling van de toren zal leiden tot een verandering ten opzichte van de huidige situatie is correct. Hierbij moet echter worden bedacht dat op basis van het vigerende bestemmingsplan eveneens bebouwing mag worden opgericht. Ook die bebouwing leidt tot een vermindering van zonlicht en daglichttoetreding en tot een aantasting van de privacy. Ten aanzien van de schaduw van de toren tonen de studies aan dat deze weliswaar verder reikt dat met een hoogte van 35 meter, maar dat de schaduwkegel minder massaal is vergeleken met de bebouwing volgens het vigerende bestemmingsplan. In de bestaande stedelijke omgeving is een verlies aan zonlicht niet onaanvaardbaar. Ten aanzien van de vermindering van de daglichttoetreding is er een vergelijkbare situatie. Bovendien heeft bij de berekening voor daglichttoetreding bij bestaande bouw geen rekening gehouden te worden met belemmeringen buiten het eigen perceel. Ook hier is geen sprake van een onaanvaardbare situatie.

Ten aanzien van de aantasting van de privacy is, vergeleken met de vigerende bouwmogelijkheden, slechts sprake van een beperkte toename van de privacyaantasting. In een stedelijk gebied is dit geen onaanvaardbaar verschijnsel.

Al eerder is overigens aangegeven dat de schaduwdiagrammen bij dit besluit gevoegd worden.

Samenvatting

6.10.

Reclamanten vrezen voor schade door de sloop-, bouw- en voorbereidingswerkzaamheden. Bewoners hebben hieromtrent al ervaring uit het verleden en nu zullen deze werkzaamheden nog dichterbij de appartementen worden uitgevoerd.



Beoordeling

Ad 6.10.

Schade door bouwwerkzaamheden is geen onderwerp dat in een bestemmingsplanprocedure thuishoort, maar bij de omgevingsvergunning voor het bouwen. De bouwer/ontwikkelaar is aansprakelijk voor eventuele schade.

Samenvatting

6.11.

Het huidige herinrichtingsplan voorziet niet in groen- en speelvoorzieningen. De groenvoorzieningen in de eigen tuinen zal door het nieuwe plan negatief beïnvloedt worden. Bovendien zullen een aantal monumentale bomen en struikgewassen verdwijnen.

Beoordeling

Ad 6.11.

Voor de ontwikkeling van het plan is het nodig de meeste bestaande bomen te kappen. Er komen ook weer nieuwe bomen terug op het plein en in de Jan Ligthartstraat en de Rijpstraat. Het plein moet uitnodigen om te ontmoeten en een aantal elementen nodig uit om gebruikt te worden als speelaanleidingen. Daarnaast komt er een waterelement. Deze zaken worden niet in het bestemmingsplan geregeld, maar komen terug in het op te stellen inrichtingsplan voor het plein en de directe omgeving.

Samenvatting

6.12.

Reclamanten vrezen waardedaling van hun eigendommen, zeker omdat zij straks de enige bewoners zijn in oude (bestaande) complexen omgeven door nieuwbouw.

Beoordeling

Ad 6.12.

Indien insprekers vrezen voor planschade als gevolg voor het nieuwbouwproject, kan te zijner tijd (na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan) een verzoek hiertoe ingediend worden bij het college. Als het verzoek ontvankelijk is zal dit in handen gesteld worden van een onafhankelijke adviescommissie.

Samenvatting

6.13.

Reclamanten vrezen voor hangplekken/hanggedrag en voor aantasting van de openbare orde door de "dode hoeken" in het plan.

Beoordeling

Ad 6.13.

Vrees voor hangplekken en aanverwante zaken zijn geen zaken die in een bestemmingsplanprocedure thuishoren. Het plan kent minder dode hoeken en is door de compacte opzet beter overzichtelijk. Vrees voor hangplekken is daarom ongegrond.

Samenvatting

6.14.

Reclamanten vinden dat een samenhangende analyse van de impact op het gebied van leefbaarheid, veiligheid en waarde van de omringen panden in het plan ontbreekt.

Beoordeling

Ad 6.14.

Voor de gehele ontwikkeling van het Dr. Struyckenplein is een stedenbouwkundig plan gemaakt waarbij de functies en de ruimtelijke uitstraling op elkaar zijn afgestemd als ook op de omliggende omgeving.

Er is een lang traject aan de totstandkoming van dit bestemmingsplan voorafgegaan. Er is een aantal jaren terug een prijsvraag geweest onder architecten waarbij randvoorwaarden zijn meegegeven voor een plan. Die randvoorwaarden waren gebaseerd op het stedenbouwkundig advies voor Heuvel van een externe supervisor (architect Wytze Patijn). In die studie heeft de supervisor wel gekeken naar wat mogelijk is op het Dr. Struyckenplein in relatie tot de andere ontwikkelingen in Heuvel.



Het winnende prijsvraagontwerp dat mede door wijkbewoners is uitgekozen, is de onderligger voor het huidige plan.

In dit plan zijn keuzes gemaakt, onder andere vanuit de aspecten leefbaarheid en veiligheid. Het bieden van voldoende voorzieningen in Heuvel is hierbij een belangrijke doelstelling.

Voorts verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling 2.11, waarin wordt aangegeven dat de samenhangende visie op de ontwikkeling van het plein is aangegeven in de Ontwikkelingsvisie Heuvel 2010-2015.

De zienswijze achten wij ongegrond.

4. Gemeenteraad is bevoegd om te besluiten

Volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd om het bestemmingsplan "Dr. Struyckenplein" vast te stellen.

Ambtshalve aanpassingen

Het bestemmingsplan is aangepast aan de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO); deze aanpassingen betreffen slechts een aanpassing in terminologie (ontheffing wordt afwijking etc.).

Voorts is het plan gecorrigeerd op type-, taal- en stijlfouten.

Afwegingen

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om te besluiten het plan niet vast te stellen. Wel geeft een zienswijze aanleiding om hoofdstuk 3.3 van de toelichting van het plan aan te passen.

Juridisch

Na vaststelling zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen rechtstreeks beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Financieel

Planexploitatie/kostenverhaal

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste tien woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is én er geen fasering en of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.



Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

Ten behoeve van de herontwikkeling van het Dr. Struyckenplein is een koopovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelende partijen voor de afname van bouwrijpe grond tegen een minimaal marktconforme prijs. Door het sluiten van deze koopovereenkomst plus de verwerving door de gemeente van de eigendom van alle gronden en opstallen binnen de plangrenzen, is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd.

Communicatie

- *Communicatie tot nu toe*
Het ontwerpbestemmingsplan "Dr. Struyckenplein" heeft gedurende zes weken, van 1 juli tot en met 11 augustus 2010 voor iedereen ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd op de website van de gemeente Breda, in het Stadsblad en de Staatscourant. Daarnaast is tweemaal Breda Bericht bij omwonenden bezorgt om hen van de ontwikkelingen op de hoogte te brengen, alsmede van de start van de ter inzage termijn. Tijdens de Heuveldag van 10 juli 2010 is ook aandacht geschonken aan het bestemmingsplan.
- *Communicatie vanaf nu*
Binnen 2 weken na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, in het Stadsblad en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

De indieners van de zienswijzen zullen schriftelijk van het besluit over het bestemmingsplan worden geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.

Bijlagen

Ligt ter inzage:

- Bestemmingsplan "Dr. Struyckenplein"



De raad van de gemeente Breda;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

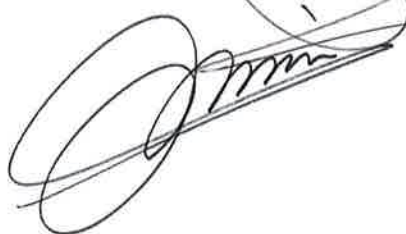
besluit:

1. Tot aanpassing van het bestemmingsplan als volgt:
Toelichting onder paragraaf 3.3. Provinciaal Beleid vervalt en een nieuwe paragraaf 3.3 Provinciaal beleid met subparagrafen 3.3.1. Verordening ruimte fase 1 en 3.3.2 structuurvisie ruimtelijke ordening wordt opgenomen met daarin de laatste beleidsuitgangspunten;
2. De zienswijze van reclamant 4 gegrond te verklaren voor zover dit betreft het genoemde onder 1 en voor het overige de zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan Dr. Struyckenplein vast te stellen zoals dat van 1 juli 2010 tot en met 11 augustus 2010 ter inzage heeft gelegen en met inachtneming van het gestelde onder 1;
4. Geen exploitatieplan voor het onder 3 genoemde plan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 16 december 2010



, voorzitter.



, griffier.