

HOOFDSTUK 8 Communicatie

8.1 Inleiding

Over het concept ontwerp van dit bestemmingsplan wordt, indien van toepassing, gelegenheid tot inspraak geboden. De resultaten van zowel het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, evenals indien van toepassing de inspraakresultaten, zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

8.2 Procedure

8.2.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is onderhavig conceptontwerp van het bestemmingsplan Driesprong toegezonden aan de volgende instanties:

1. VROM-inspectie Regio Zuid;
2. Provincie Noord-Brabant;
3. Waterschap Brabantse Delta;
4. Brandweer Midden- en West-Brabant;
5. NS;
6. Pro Rail;
7. Enexis;
8. Tennet;
9. KPN;
10. Kamer van koophandel;
11. Gasunie;
12. Ziggo.

De instanties genoemd onder 5, 9, 10, 11 en 12 hebben geen reactie gegeven op onderhavig bestemmingsplan. De instanties genoemd onder 1, 2, 6, 7 en 8 hebben aangegeven dat het conceptontwerp van het bestemmingsplan Driesprong geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De overige instanties hebben wel inhoudelijk gereageerd.

De reacties van deze instanties zijn in deze paragraaf samengevat en beantwoord. De uitkomsten van het overleg worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap geeft een positief wateradvies af, maar merkt op dat voor het eventuele onttrekken en/of retourneren van grondwater tijdens de bouwfase op basis van de Keur een melding of vergunning benodigd kan zijn.

Reactie

Met de opmerking zal rekening worden gehouden.

Brandweer Midden- en West-Brabant

De brandweer geeft aan dat het advies dient te worden verwerkt bij de verantwoording en motivering van het groepsrisico.

De brandweer geeft aan dat de navolgende scenario's realistisch zijn:

1. Vrijkomen van brandbare vloeistoffen en een plasbrand (LF1 en LF2).
2. Vrijkomen van toxische vloeistoffen (LT3).
3. Ongeval met brandbare gassen (A).

Maatregelen ter verbetering van de veiligheid

Een risico bestaat uit de kans maal het effect. De brandweer noemt mogelijkheden voor het verkleinen van de effecten.

Eenzijds is door het ministerie van I&M het basisnet overeengekomen. Het aantal ketelwagons over de periode tot 2020 is een substantiële vermindering ten opzichte van de realisatiecijfers van 2008 en 2009.

Er zijn een aantal beleidsmatige zaken, bouwkundige, installatietechnische en organisatorische maatregelen mogelijk.

Voor het plangebied zijn dat de volgende maatregelen:

1. Voldoende aandacht voor risicocommunicatie.
2. Uitsluiten van het vestigen van Bevi bedrijven binnen het plangebied.

Eisen aan de openbare wegen ivm bereikbaarheid

De aan te leggen wegen dienen aan het volgende te voldoen:

- Maximale asbelasting 110 Kn en maximaal gewicht van 22.880 kg.
- Een minimale breedte van minimaal 3,25 meter.
- Doeltreffende wijze van afwatering.
- De bochten dienen een straal c.q. draaicirkel te hebben die afgestemd is op vrachtauto's.
- Voorzien te zijn van straatnamen en huisnummers.

Het plangebied is vanaf de post centrum binnen maximaal 8 minuten bereikbaar. Hiermee wordt voldaan aan de norm voor de opkomsttijden.

Geadviseerd wordt om op de uitrukroute geen verdere verkeersvertragende maatregelen te nemen.

Primaire bluswatervoorziening

De benodigde bluswatercapaciteit voor de primaire bluswatervoorziening in het plangebied bedraagt minimaal 60 m³/h. Voor de situering van de brandkranen worden dekkingscirkels van 40 meter rond de brandkraan gehanteerd. De onderlinge afstand tussen de brandkranen mag maximaal 80 meter bedragen. Rondom de brandkranen moet een obstakelvrije ruimte aanwezig zijn met een diameter van 1,80 meter. Brandkranen in trottoirs moeten bij langsparkeren ten minste op 0,35 meter van de trottoirband liggen en bij gestoken parkeren ten minste op 0,75 meter.

Secundaire bluswatervoorziening

De benodigde bluswatercapaciteit voor de secundaire bluswatervoorziening in het plangebied bedraagt minimaal 90 m³/h dat gedurende een onafgebroken tijd van vier uur geleverd moet kunnen worden. De secundaire bluswatervoorziening moet op minimaal 225 meter van brandbare objecten en op de hoekpunten nabij het spoor zijn geplaatst. Geadviseerd wordt om in het plangebied 2 geboorde putten aan te brengen. Daarnaast wordt geadviseerd in de financiële onderlegger conform de GREX rekening te houden met de ze noodzakelijke uitgave.

Reactie

De reactie is meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan en de onderliggende stukken.

8.2.2 Inspraak

In de periode van 20 oktober tot en met 30 november 2011 heeft het conceptontwerp ter inzage gelegen en kon een ieder een inspraakreactie indienen. Tevens is er op 1 november 2011 een inspraakavond gehouden. De ingediende inspraakreacties en inspraakreactie geuit tijdens de inspraakavond worden hieronder samengevat weergegeven en van een reactie voorzien.

OLFLO, Tilburgseweg 223

Namens OLFLO wordt verzocht om de op de locatie aanwezige achterliggende loods op te nemen als werklocatie. Voor de werkzaamheden wordt verwezen naar de website www.olflo.com.

Reactie

In het uitbreidingsplan Moleneindsestraat e.o. heeft het perceel Tilburgseweg 223 de bestemming 'Bouwklassse A' op basis van dit plan mogen eengezinshuizen die moeten voldoen aan de maatvoeringen genoemd in de bijlagen bij het uitwerkingsplan.

In het conceptontwerp van het bestemmingsplan 'Driesprong' hebben de percelen 217 tot en met 241 de bestemming 'wonen' en is slechts een aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteit toegestaan. Op het perceel Tilburgseweg 223 is naar aanleiding van de inspraakreactie de aanduiding 'specifieke vorm van Cultuur en ontspanning' opgenomen, zodat recht wordt gedaan aan het ter plaatse gevestigde yogaschool en opleidingscentrum voor groei- en leertherapieën.

Dhr. Franken, Tilburgseweg 233

De heer Franken heeft telefonisch aangegeven dat zijn autobedrijf als woning staat vermeld. Verder meldt hij dat er op Tilburgseweg 223 Yogalessen en workshops gegeven worden. Hij vraagt zich af of dit binnen de bestemming 'wonen' toe is gelaten.

Reactie

In het uitbreidingsplan Moleneindsestraat e.o. heeft het perceel Tilburgseweg 233 de bestemming 'Bouwklasse A' op basis van dit plan mogen eengezinshuizen die moeten voldoen aan de maatvoeringen genoemd in de bijlagen bij het uitwerkingsplan.

In het conceptontwerp van het bestemmingsplan 'Driesprong' hebben de percelen 217 tot en met 241 de bestemming 'wonen' en is slechts een aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteit toegestaan. Op het perceel Tilburgseweg 233 is naar aanleiding van de inspraakreactie de aanduiding "Bedrijf" opgenomen, zodat recht wordt gedaan aan het ter plaatse gevestigde autobedrijf.

Mw. drs. P.W. Zager, Grote Houw 28 namens de oud-bewoners

In 2006 besloten tot grondige renovatie van de wijk Driesprong. De 142 huishoudens die moesten vertrekken kregen van het college van burgemeester en wethouders de garantie dat ze konden terugkeren in een nieuwe woning.

Inmiddels is er een conceptontwerp bestemmingsplan waarin 40 'bereikbare' huurwoningen zijn gepland. Een groot deel van de nieuw te bouwen woningen is 'koop'. Het verschil van 102 woningen is wel heel groot.

Vanuit de gemeente en WonenBreborg is slecht gecommuniceerd naar belanghebbenden. Volgens de gemeente Breda en WonenBreborg is zorgvuldig gehandeld en is een serieus onderzoek verricht naar de wens van de oud-bewoners om terug te keren.

Dit roept de volgende vragen op:

- Wie van de 142 oud-bewoners zijn benaderd?
- Welke vragenlijst is hen voorgelegd?
- Wanneer heeft dit onderzoek plaatsgevonden?
- Wie heeft dit onderzoek verricht?
- In wiens opdracht is het onderzoek verricht?
- Wat is de status van het conceptontwerp bestemmingsplan?
- Hoe luidt de opdracht die de gemeente Breda heeft gegeven aan WonenBreborg?
- Convenieert deze opdracht met wat de destijds door het College aan de bewoners is beloofd?

Voorts wordt opgemerkt dat de adressenlijst van oud-bewoners die door Surplus is gebruikt voor het onderzoek onzorgvuldig is, er staan slechts 114 namen op en geen 142 en enkele adressen en gezinnen staan er dubbel op.

Reactie

De inspraakreactie heeft feitelijk geen directe relatie met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan doet geen uitspraken over de huur of koopprijs van de te bouwen woningen; het doet alleen uitspraken over de plaats van het bouwvlak en het maximaal aantal toe te voegen woningen.

De gemeente heeft in 2006 aangegeven dat in deelgebied 1,2 en 3 van de Driesprong eenzelfde aantal bereikbare woningen zou worden gebouwd als aanwezig op 1 januari 2008 (voor sloop van de woningen aan de Texel en Vlielandstraat).

Dit maakte het mogelijk om alle oud bewoners van de Driesprong een terugkeergarantie te geven. Aan deze terugkeergarantie waren wel enkele voorwaarden verbonden, maar geldt nog steeds voor hen die er recht op hebben.

De naar aanleiding van het raadsbesluit van juni 2009 aangepaste structuurvisie geeft al aan dat de 24 bereikbare woningen voor Heiveld (deelgebied 3) niet meer worden gebouwd.

De 63 bereikbare woningen in deelgebied 2 worden pas na 2020 gebouwd. De mogelijkheid bestaat dat meer oud bewoners met recht op terugkeer terug willen dan er bereikbare huur- en koopwoningen worden toegevoegd in deelgebied 1.

Het is voor WonenBreborg niet mogelijk om de herontwikkeling van deelgebied 2 eerder dan na 2020 op te pakken.

Wel heeft WonenBreborg inmiddels overeenstemming bereikt met de gemeente Breda over de aankoop van de buurthuizen Driesprong en Toma. Voorts is er ook overeenstemming met ijzerhandel Ruskus over verplaatsing van dit bedrijf naar een locatie buiten het plangebied.

Door deze aankopen kunnen er na sloop van het buurthuis Driesprong meer (bereikbare) woningen worden gerealiseerd in fase 1a. Tevens kan hierdoor fase 1b rechtstreeks worden bestemd.

Voorts is in overleg met vertegenwoordigers van de oudbewoners nogmaals gekeken naar alle resultaten van de onderzoeken omtrent de terugkeergarantie aan de oudbewoners van de Driesprong. Hieruit is gebleken dat maximaal 22 oudbewoners (mogelijk) willen terugkeren naar de wijk. Gelet op het aantal bereikbare huur en koopwoningen in fase 1 behoort dit tot de mogelijkheden.

Antwoorden op de gestelde vragen

Wie van de 142 oud-bewoners zijn benaderd?

Om helder te maken welke huishoudens zijn geïnterviewd, geven we een uitgebreide toelichting op de cijfers.

De situatie in 2006

In juni 2006 stonden er 142 woningen in de Texelstraat (32) en Vlielandstraat (110). In 1 woning woonden geen mensen. In de 141 woningen hadden 16 woningen geen huurcontract, daar was sprake van "wonen om niet", een constructie om mensen in een benarde situatie (zonder huurcontract) toch tijdelijk een dak boven het hoofd te geven. Deze mensen hebben geen terugkeergarantie.

In 125 woningen was er dus sprake van bewoning met een huurcontract. Bijna de helft van hen had een Molukse achtergrond, de overige een Nederlandse achtergrond. Alle bewoners met een huurcontract is gevraagd of er in de toekomst wellicht interesse zou zijn in terugkeren. 28 huishoudens wilden geen gebruik maken van de mogelijkheid tot terugkeer (daar hebben ze hun handtekening voor gezet). Er waren 96 huishoudens die zeker of wellicht terug wilden keren, er was 1 huishouden dat geen antwoord heeft gegeven.

Hoe hebben we de mensen voor het onderzoek geselecteerd?

Van de 125 huishoudens zijn er 3 naar een onbekende bestemming buiten Breda verhuisd.

Van de overgebleven 122 zijn er 30 doorverhuisd, hetgeen inhoudt dat zij hun recht op terugkeer hebben verloren. Voorst zijn er 2 mensen overleden, waardoor er nog sprake was van 90 huishoudens.

Van deze 90 huishoudens hebben er 24 in 2006 aangegeven dat ze niet meer willen terugkeren. Ook zij hebben geen recht meer op terugkeer.

Gelet op het vorenstaande zijn er dus 66 huishoudens geselecteerd voor het onderzoek, omdat zij recht hebben op terugkeer.

Het onderzoek zelf

De 66 huishoudens die geselecteerd waren en recht hadden op terugkeer zijn op 4 na allemaal geïnterviewd (62). Die 4 zijn 5 keer bezocht aan de deur, waarvan 2x een briefje is achtergelaten.

Van 27 huishoudens die geen recht hadden op terugkeer is dan wel via een persoonlijk interview of via telefonisch contact informatie verkregen over terugkeer. In totaal zijn dus 89 huishoudens bevraagd.

Van de 89 gevraagde huishoudens (waaronder dus ook 27 zonder recht op terugkeer) hebben 2 huishoudens aangegeven terug te willen. 22 huishoudens willen dit onder voorwaarden. 10 huishoudens verwachten niet terug te keren en 55 huishoudens geven aan zeker niet terug te willen keren. Gelet op het aantal bereikbare huur en koopwoningen in fase 1 behoort dit tot de mogelijkheden.

Welke vragenlijst is hen voorgelegd?

Het onderzoek betrof de woon en leefsituatie van oud bewoners in brede zin. Voor gemeente, WonenBreburch en Surplus was het namelijk ook belangrijk om te weten hoe het met mensen gaat in hun nieuwe woonomgeving. Mensen met problemen is een Zorg op Maat traject aangeboden. Meerdere huishoudens hebben dit aanbod aanvaard. Ook zijn geconstateerde problemen op andere wijze aangepakt (zoals het regelen van voorzieningen in de nieuwe woning). Inmiddels is in overleg met vertegenwoordigers van de oudbewoners opnieuw gekeken naar de onderzoeksresultaten. Dit heeft er toe geleid dat het aantal terugkeerders thans 22 bedraagt.

Wanneer heeft dit onderzoek plaatsgevonden?

Het onderzoek heeft plaatsgevonden van half mei tot en met half juli 2011.

Wie heeft dit onderzoek verricht?

Het onderzoek is verricht door Surplus Welzijn

In wiens opdracht is het onderzoek verricht?

Het onderzoek is verricht in opdracht van de gemeente en WonenBreburch.

Wat is de status van het conceptontwerp bestemmingsplan?

We zitten in de allereerste fase. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan start met vooroverleg en inspraak. Het is wettelijk verplicht om vooroverleg te plegen over beoogde wijzigingen met officiële instanties zoals de provincie en het waterschap. We hebben er als gemeente voor gekozen om ook inspraak te houden met bewoners, alhoewel dit niet wettelijk verplicht is.

Als alle reacties verwerkt zijn wordt het ontwerpbestemmingsplan aan het college en de raadscommissie Ruimte voorgelegd met de vraag om het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor de wettelijke procedure.

In de officiële wettelijke procedure is het mogelijk voor een ieder om zienswijzen in te dienen.

Vervolgens worden deze behandeld in een voorstel aan de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan. Het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan gaat weer via het college en de raadscommissie Ruimte naar de gemeenteraad. Na vaststelling is het nog mogelijk om in beroep te gaan bij de Raad van State.

Hoe luidt de opdracht die gemeente Breda heeft gegeven aan WonenBreburch?

De gemeente heeft geen opdracht gegeven aan WonenBreburch.

Convenieert deze opdracht met wat destijds door het College aan de bewoners is beloofd?

Er is dus geen sprake van een opdracht. WonenBreburch en de gemeente hebben een gezamenlijke ambitie in het kader van de wijkontwikkeling. WonenBreburch heeft inmiddels een nieuw stedenbouwkundig plan ingediend bij de gemeente voor de herontwikkeling van deelgebied 1 van de Driesprong. Dat plan voldoet aan de integrale randvoorwaarden die gesteld zijn door de gemeente.

M.A.M. van Beek, Tilburgseweg 167

Verzoekt de bestemming Gemengd 1 (GD-1) op de hoek Tilburgseweg en de Urkstraat uit het bestemmingsplan te halen.

Reactie

De bestemming Gemengd 1 is op de panden aan de hoek van de Tilburgseweg en de Urkstraat gelegd, omdat deze panden in het nog vigerende bestemmingsplan 'Brabantpark' ook de bestemming 'Gemengde doeleinden' hebben en de bestemming 'Gemengd 1' hier het beste op aansluit. Ook de feitelijke situatie is hiermee in overeenstemming.

Verzoekt voor de woningen aan de Tilburgseweg 151 t/m 201 en Urkstraat 3 de rooilijn terug te brengen naar de huidige plaats tegen de trottoirrand.

Reactie

In hetgeen in de inspraakreactie wordt aangevoerd, wordt geen aanleiding gezien om de rooilijn voor de genoemde panden aan te passen. Het bouwvlak en de daarmee samenhangende rooilijn sluit aan bij de bestaande, feitelijke situatie.

Verzoekt de bouwvoorschriften, zoals omschreven in bestemmingsplan Brabantpark, artikel 11 Gemengde Doeleinden over te nemen.

Reactie

In het moderne landelijke stelsel van bestemmingen komt de bestemming 'Gemengde doeleinden' niet voor. Gelet op hetgeen uit de inventarisatie naar voren is gekomen, is de bestemming 'Wonen' toegekend, omdat het gros van de percelen alleen woningen betreft. Het is derhalve niet opportuun om een andere bredere bestemming op te nemen voor deze percelen aan de Tilburgseweg.

Verzoekt voor het perceel Tilburgseweg 173 passende, handhavende voorschriften te maken.

Reactie

In het kader van het 'oude' bestemmingsplan Brabantpark, vastgesteld op 26 maart 1998, is voor wat betreft het perceel Tilburgseweg 173 in Hoger Beroep door de Raad van State goedkeuring onthouden aan de bestemming 'Gemengde doeleinden' met als nadere aanduiding 'Bedrijf (categorie 1 en 2) toegestaan. Als gevolg van deze uitspraak is er voor het perceel Tilburgseweg 173 thans geen vigerend bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze zijn de percelen Tilburgseweg 173, 175, 201 en Urkstraat 3 nogmaals geïnventariseerd. Op basis hiervan is er voor gekozen om de bestemming alsnog om te zetten van 'Gemengd 1' naar 'Wonen', omdat er even als op de percelen Tilburgseweg 151 t/m 167 geen bedrijven zitten.

Wonen Breburg

Op pag. 26 van de toelichting is sprake van maximaal 34 appartementen. Tot op heden zijn echter andere getallen gehanteerd. Ter plaatse van de hoek Tilburgseweg en Oosterhoutseweg zouden 24 appartementen kunnen worden gerealiseerd, aan de Oosterhoutseweg 10. Daarnaast zou op de hoek van de Schoklandstraat en de parkrand een appartement van 21 (24) eenheden worden gebouwd. Tevens is in het verleden rekening gehouden met 15 appartementen aan het plein. Deze laatste 15 eenheden vervallen hoogstwaarschijnlijk (mogelijk nog iets in de vorm van boven-/beneden c.q. kangaroowoningen).

Er is tevens sprake van een verhouding huur/koop van 50/50. Er zijn straks in principe $107 + 15 = 122$ huurwoningen ten opzichte van 159 koopwoningen. Er is derhalve geen sprake van 50%. Van die 159 koopwoningen worden er 46 ingezet op (C)PO. Dit is dus niet 'vooral'.

Reactie

In het concept ontwerpbestemmingsplan werd gesproken over 34 appartementen, aangezien de 21 (24) appartementen op hoek van de Schoklandstraat en de parkrand geen deel uit maken van fase 1a, maar van fase 1b, waarvoor toen nog een wijzigingsbevoegdheid was opgenomen. In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan wordt de appartementen op de hoek van de Schoklandstraat en parkrand direct bestemd.

Het maximale aantal appartementen moet dus aangepast worden naar 'maximaal 58 appartementen'. Verder is in de toelichting op bladzijde 26 voor het percentage 50/50 wel het woord 'circa' vervangen door 'nagenoeg'.

In de planregels is sprake van 'WG' op de hoek van de Oosterhoutseweg en de parkrand (naast de bestaande fietsenmaker). In de planvorming van KuiperCompagnons is het altijd de bedoeling geweest dat er op deze plaats, net zoals bij de naastgelegen fietsenmaker, sprake zou zijn van 'GD'. Het realiseren van detailhandel in de plint van dit bouwblok is wenselijk. Tevens is het m.i. de bedoeling geweest op deze plaats de mogelijkheid te bieden om 3 lagen met een kap mogelijk te maken. Uitgaande van woningen is dit binnen de gehanteerde bouwhoogte van 13 m mogelijk. Wanneer echter detailhandel op de begane grond wordt gerealiseerd, is extra hoogte wenselijk. Dit geldt ook voor de 16 m, waar 5 bouwlagen mogelijk zouden moeten zijn.

Reactie

De panden op de hoek Tilburgseweg-Oosterhoutseweg zijn in het ontwerpbestemmingsplan Driesprong in het geheel ondergebracht in de bestemming Gemengd-1. Voor wat betreft de bouwhoogtes zijn naar aanleiding van de inspraakreactie de bouwhoogtes op respectievelijk 14 en 17 meter gesteld.

Voor het gebied 'WG' is sprake van een bouwhoogte van 10 meter en 13 meter. Voor het gebied ten zuiden van het park komen deze hoogtes niet overeen met de uitgangspunten van het stedenbouwkundig ontwerp. WBB zou graag zien dat er hier incidenteel woningen met 3 bouwlagen zouden kunnen worden gerealiseerd of zog. souterrainwoningen waarbij het BG niveau enigszins zou worden opgetild. Het zou zelfs wenselijk zijn om hier en daar 3 lagen met een kap te mogen maken.

Reactie

Met betrekking tot de CPO woningen ten zuiden van het park is op de verbeelding in het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft de goothoogte 7 meter en de bouwhoogte 11 meter opgenomen.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen patiowoningen en aaneengebouwde woningen. Kijkend naar de definitie van de patiowoning zou dit betekenen dat een woning met extra programma op de begane grond (als ware het een patio) op de verdieping niet aan het naastgelegen huis zou mogen grenzen. Dit klopt niet met het gewenste gevelbeeld aan de parkrand.

Reactie

De woningen aan de parkrand zijn geen patiowoningen. In het bestemmingsplan komen in het geheel geen patiowoningen voor. De regels zijn echter standaardregels. Op basis van de inspraakreactie zijn de planregels aangepast.

Bestuur CPO Brabantpark

1. Het aantal woningen binnen de bestemming Woongebied is gemaximaliseerd op 126 woningen, waarbij de twee noordelijke woongebieden gemaximaliseerd zijn op 50. Dit betekent dat er maar 26 woningen overblijven voor de zuidelijke rand. Dit lijkt niet wenselijk. Voor het CPO-gedeelte is elke vorm van begrenzing niet wenselijk.
2. In artikel 11 dient te worden opgenomen dat 'wonen' enkel toegestaan is door 'huishoudens'. Welke dan gedefinieerd dient te worden in de begrippenlijst. Dit om mogelijke onderhuur aan studenten te voorkomen.
3. Artikel 11.2.1 sub c sluit onbedoeld het oprichten van bij- en aanbouwen op het achterperceel uit.
4. In artikel 11.2.1 sub f dient opgenomen te worden dat de maximale bouwpercentages 'per perceel' gelden en niet voor het totale bouwvlak. Nu is onduidelijk waar het genoemde percentage naar verwijst.
5. In artikel 11.2.2, sub a wordt gesteld dat de maximale goothoogte 6 meter mag bedragen en de totale hoogte 10 meter. Dit is niet conform de vastgestelde structuurvisie. Tevens zijn deze hoogtes niet aangegeven op de verbeelding, daar waar dit op enkele andere plekken wel is gedaan.
6. In artikel 11.2.2 sub b creëert een vicieuze cirkel met '...en mogen slechts overschreden worden voor zover de bouwregels dit toestaan.'
7. In artikel 11.2.2 sub 2 wordt de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen geregeld. De definiëring van 'bouwperceel' leidt er echter toe dat dit gelezen moet/kan worden als bouwvlak.
8. In artikel 11.2.3 sub e is de maximaal toegestane oppervlakte van bijgebouwen gesteld op 60 m². Wij vinden dit erg minimaal en stellen voor dit te verruimen.
9. Artikel 11.2.4 sub a heeft tot gevolg dat in het achterperceel slechts erf- en terreinafscheidingen van 1 meter hoogte gerealiseerd kunnen worden (want buiten het bouwvlak). Dit achten wij niet wenselijk.
10. Aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven worden in artikel 11.1 sub a rechtstreeks toegestaan. Echter bevat artikel 11.4 een afwijkingsmogelijkheid. Dit lijkt in contrast met elkaar. Aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven dienen rechtstreeks te worden toegestaan.
11. Artikel 11.4 is overbodig, indien dit artikel wordt gehandhaafd dan dient in de aanhef van artikel 11.4 sub a naast bijgebouwen ook aan- en uitbouwen te worden vermeld. Daarnaast is de limitering van 60 m² onnodig.
12. Voor zover wij kunnen nagaan is verzuimd een zogenoemde 1.3.1 Bro publicatie te doen.

Ad. 1

Voor de bestemming Woongebied is het aantal woningen gemaximaliseerd op 129. Voor de twee noordelijke gebieden is het aantal via de verbeelding gemaximaliseerd op 50. Dit maximum is in tegenstelling aan hetgeen in de inspraakreactie wordt gesuggereerd voor beide gebieden samen. Dit houdt in dat er voor de CPO strook ten zuiden een maximum aantal woningen van 79 over blijft.

Omdat de gemeente Breda gehouden is aan een regionale afspraken betreffende woningbouw dient bij dit soort woningbouwlocaties het aantal woningen gemaximaliseerd te worden.

Ad. 2

Kamerverhuur voor onder meer studenten is in het bestemmingsplan verboden via de gebruiksregels, artikel 16, b onder 5. Dit omdat wonen in meerdere bestemmingen voorkomt.

Ad. 3

Er is bewust gekozen om dit niet te regelen, omdat het via de Wabo de mogelijkheid bestaat om tot bepaalde maximale afmetingen aan- en uitbouwen vergunningsvrij te realiseren. In het kader van deregulering is derhalve besloten niets aanvullends te regelen.

Ad. 4

In artikel 2.3 'Bebouwingspercentage' is bepaald dat het bebouwingspercentage het deel is van het bouwperceel uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden. Hiermee is voldoende duidelijk waar het percentage betrekking op heeft.

Ad. 5

De hoogte worden alleen op de verbeelding gezet, wanneer deze afwijken van de standaard maatvoering van 6 en 10 meter. Voor wat betreft de CPO-strook is de hoogte bepaald op 7 en 11 meter en derhalve alsnog op de verbeelding opgenomen.

Ad. 6 en 7

De bepaling is aangepast, zodat de vermeende vicieuze cirkel is vermeden en de bepaling duidelijker is geworden.

Ad. 8

Het maximum toegestane oppervlakte is een standaard maatvoering, die past bij de type woningen, die binnen deze bestemming ontwikkeld kunnen worden. De maatvoering is daarom ook gehandhaafd.

Ad. 9

De bepaling is aangepast, zodat deze duidelijker is geworden. Het is namelijk juist de bedoeling dat de hoogte van de erfafscheiding vóór de naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel(s) c.q. het verlengde daarvan maximaal 1 meter mag bedragen en voor het overige maximaal 2 meter.

Ad. 10 en 11

Aan huis verbonden beroepen en/of bedrijfsactiviteiten zijn op basis van artikel 11.1 sub a rechtstreeks toegestaan voor zover deze in de woning zelf plaatsvinden en wonen de belangrijkste functie van het hoofdgebouw blijft. Er is geen sprake van een tegenstrijdigheid met artikel 11.4, omdat artikel 11.4 toeziet op het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep en of bedrijfsactiviteiten in de bijgebouwen. Dit is alleen toegestaan nadat een omgevingsvergunning is aangevraagd. Hiervoor is gekozen, omdat bij de verlening van een dergelijke vergunning de afweging kan worden gemaakt met betrekking tot verkeer(saan-trekkende werking), parkeren, aard, omvang en uitstraling ten opzichte van de woonomgeving.

Ad. 12

De publicatie betreffende de mededeling dat het bestemmingsplan Driesprong wordt voorbereid, artikel 1.3.1 Bro, heeft al plaatsgevonden op 3 augustus 2011. Daarbij is aangegeven dat er op dat moment geen stukken ter inzage lagen, maar dat het vervolg van de procedure tijdig bekend zou worden gemaakt, hetgeen is gebeurd rondom het conceptontwerp van het bestemmingsplan.

Oudbewoners Driesprong

Er dient een nieuw, zorgvuldig en verantwoord onderzoek gedaan te worden naar de terugkeerwens van de 142 oud-bewoners. In de eerste fase moeten evenveel bereikbare huurwoningen worden gebouwd als er terugkeerwensen zijn.

Zes jaar geleden zijn 52 Molukse huishoudens gedwongen te verhuizen. Met 14 bereikbare huurwoningen is er voor deze 52 Molukse huishoudens geen plaats. In het plan staat dat er terugkeergarantie kan worden geboden aan 26 Molukse bewoners. In 14 bereikbare huurwoningen? En die andere 26 Molukse huishoudens dan? En de 90 Nederlandse gezinnen die moesten vertrekken?

Reactie

Inmiddels is in overleg met de oudbewoners gekeken naar het onderzoek en de resultaten. Dit heeft tot een gemeenschappelijk gedeeld onderzoeksresultaat geleid. Er zijn 22 huishoudens aangemerkt als potentiële terugkeerders. Het gaat om Nederlandse en Molukse huishoudens die hebben aangegeven mogelijk te willen terugkeren naar de Driesprong. Gelet op het aantal bereikbare huur en koopwoningen in fase 1 behoort dit tot de mogelijkheden. WonenBreborg en de gemeente schatten dan ook in dat aan veel van woonwensen tegemoet gekomen kan worden.

De gemeente heeft in 2006 aangegeven dat in deelgebied 1,2 en 3 van de Driesprong eenzelfde aantal bereikbare woningen zou worden gebouwd als aanwezig op 1 januari 2008 (voor sloop van de woningen aan de Texel en Vlielandstraat).

Dit maakte het mogelijk om alle oud bewoners van de Driesprong een terugkeergarantie te geven. Aan deze terugkeergarantie waren wel enkele voorwaarden verbonden, maar hij geldt nog steeds voor hen die er recht op hebben.

De naar aanleiding van het raadsbesluit van juni 2009 aangepaste structuurvisie geeft al aan dat de 24 bereikbare woningen voor Heiveld (deelgebied 3) niet meer worden gebouwd.

De 63 bereikbare woningen in deelgebied 2 worden pas na 2020 gebouwd. De raad heeft hiertoe eind 2010 besloten (nota Koers Gezet) vanwege de geconstateerde overprogrammering van woningen. De mogelijkheid bestaat dat meer oud bewoners met recht op terugkeer terug willen dan er bereikbare huur- en koopwoningen worden toegevoegd in deelgebied 1.

Het is voor WonenBreborg niet mogelijk om de herontwikkeling van deelgebied 2 eerder dan na 2020 op te pakken.

Wel heeft WonenBreborg inmiddels overeenstemming bereikt met de gemeente Breda over de aankoop van de buurthuizen Driesprong en Toma. Voorts is er ook overeenstemming met ijzerhandel Ruskus over verplaatsing van dit bedrijf naar een locatie buiten het plangebied.

Door deze aankopen kunnen er na sloop van het buurthuis Driesprong meer (bereikbare) woningen worden gerealiseerd in fase 1a. Tevens kan hierdoor fase 1b rechtstreeks worden bestemd.

Uit de terugkeerders dient een commissie samengesteld te worden die zich buigt over hoe de nieuwe wijk eruit moet komen te zien met voldoende bereikbare huurwoningen.

Reactie

De identiteit van de nieuwe Driesprong wordt vastgelegd in een 'Wijkbrand'. Vertegenwoordigers van diverse groepen, waaronder enkele oud bewoners, hebben kunnen meepraten over deze wijkbrand. Oud bewoners waren van mening dat er te weinig oud bewoners mee hebben kunnen praten. Op verzoek van hen is een extra avond georganiseerd om met geïnteresseerde oud bewoners in gesprek te gaan over de wijkbrand.

Bij de thema-avonden en de identiteitsessie die al geweest zijn en waaruit een conceptontwerp van het bestemmingsplan is geen inspraak geweest van oud-bewoners.

Reactie

De oudbewoners zijn en worden betrokken bij het bestemmingsplan en de realisatie daarvan via de klankbordgroep die hiervoor is ingesteld. Het staat belanghebbenden, dus ook oud bewoners, vrij zich te melden als lid van de klankbordgroep.

Volgens het conceptontwerp van het bestemmingsplan Driesprong wordt nagestreefd dat het aandeel bereikbare woningen daalt van 67% naar 30 tot 44%. Er wordt gepraat over 231 nieuw te bouwen woningen. Een eenvoudige rekensom leert dat er dan tussen de 69 en 102 bereikbare woningen moeten komen, 14 bereikbare huurwoningen is dus bij lange na niet genoeg.

De Woonvisie Breda (september 2007) stelt ook dat 30 % van de nieuwbouw uit bereikbare woningen moet bestaan.

Reactie

In fase 1 zijn op een totaal van 232 nieuwbouwwoningen; waarin 40 bereikbare huurwoningen (inclusief de nieuw te bouwen woningen aan de Ameland en Terschellingstraat) en 30 bereikbare koopwoningen zijn opgenomen. Met een percentage van 34% van de nieuwbouw wordt ruim aan de overeengekomen 30% voldaan. Indien de bestaande, te handhaven (huur- en koop-) woningen (67

resp. 35) worden meegerekend, dan zal het percentage bereikbare woningen in fase 1 bijna 45% bedragen.

Recentelijk heeft Wonen Breburg het pand waarin het buurthuis Driesprong gevestigd was gekocht van de gemeente. Op de locatie van het buurthuis zullen ongeveer 13 extra grondgebonden woningen worden gebouwd. Door de toevoeging van deze woningen wordt het mogelijk om alle oud bewoners die dat willen en die hiertoe ook het recht hebben (22 huishoudens) een bereikbare woning aan te bieden in de nieuwe Driesprong. De toevoeging van bereikbare woningen vindt plaats als deze huishoudens de aanbieding accepteren. Als ze daarvan geen gebruik maken, worden de woningen ook niet in de bereikbare categorie gebouwd.

De Woonvisie stelt dat er aandacht moet zijn voor specifieke doelgroepen. In het conceptontwerp van het bestemmingsplan is de aandacht voor de specifieke doelgroep oud-bewoners geheel verdwenen. Ook dient volgens de visie de sociale samenhang en leefbaarheid bevorderd te worden en dus moeten de oud-bewoners in de gelegenheid gesteld worden om terug te keren.

Reactie

De oudbewoners kunnen niet worden aangemerkt als een specifieke doelgroep als bedoeld in de Woonvisie. Specifieke doelgroepen in de zin van de woonvisie zijn ouderen, starters en dergelijke. Dit neemt niet weg dat in het kader van de structuurvisie en het bestemmingsplan voor de wijk Driesprong juist veel aandacht is en wordt besteed aan de oudbewoners. Getracht is deze groep te bedtrekken bij de totstandkoming via de klankbordgroep, voorts is door middel van het eerder genoemde onderzoek aandacht geschonken aan de oudbewoners van de wijk Driesprong.

Inspraakreacties uit het verslag van de inspraakavond

De aanwezigen wijzen erop dat de wethouder heeft toegezegd dat 25% van de 550 nieuwe woningen in Driesprong bereikbaar zouden zijn. Zij vinden het behouden van de woningen die er nog zijn en het behoud van de Molukse cultuur voor de wijk essentieel.

Verder wordt opgemerkt dat niet iedereen een uitnodiging gekregen heeft voor de inspraakavond.

Op dit moment ligt op het gedeelte langs de Tilburgseweg de bestemming Gemengde Doeleinden. Wat is het effect van het nieuwe bestemmingsplan hierop.

Reactie

In het conceptontwerp van het bestemmingsplan Driesprong heeft dit deel van de Tilburgseweg grotendeels de bestemming 'Wonen' gekregen conform de feitelijke situatie. Indien dit niet juist is dan kunnen de eigenaren/gebruikers hierop reageren in het kader van de inspraak.

In de structuurvisie lag het accent op de verbinding tussen oost en west en zou de fietsroute door de Wieringenstraat lopen. Ook de kruising aan de Schoklandstraat had hoge prioriteit. Beide elementen uit de structuurvisie komen niet terug in het conceptontwerp van het bestemmingsplan.

Reactie

Er is voor beide gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid. Voor wat betreft de fietsroute kan worden opgemerkt dat deze er uit is gehaald omdat niet de verwachting is dat deze route binnen 10 jaar wordt gerealiseerd. Het kruispunt Schoklandstraat is niet rechtsreeks bestemd, omdat deze niet in eigendom is en alleen rechtstreeks kan worden bestemd als deze ook (economisch) uitvoerbaar is.

Aanwezige vragen om goede informatie te verstrekken aan zowel de oude als huidige bewoners van de wijk over de stand van zaken.

Reactie

Hieraan zal (alsnog) aandacht worden besteed.

Er zijn twijfels over de verkeersberekeningen en -onderzoeken. De verkeersdichtheid op de Tilburgseweg is momenteel heel hoog en met de ontwikkeling van de nieuwe wijk en de afsluiting van de Oosterhoutseweg zal de verkeersintensiteit nog meer toe nemen.

Reactie

Bezien zal worden of de consequenties van het verkeersbesluit voor de Oosterhoutseweg op de Tilburgseweg is meegenomen in het verkeersonderzoek. Gebleken is dat in de onderzoeken rekening is gehouden met de afsluiting van de Oosterhoutseweg.

8.2.3 Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de tervisielegging kan iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan of onderdelen daarvan inbrengen. De zienswijzen worden samengevat en van commentaar voorzien. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college de raad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen. Gelet op dit voorstel stelt de raad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast.

8.2.4 Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.