



## Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar, 3 locaties'.

## Voorgesteld besluit

1. De tegen het plan naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in het raadsvoorstel (deels) gegrond en (deels) ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar, 3 locaties' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2014026003-0401 vast te stellen, een en ander overeenkomstig het raadsbesluit.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het onder 1. genoemde bestemmingsplan.

## Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan geeft gevolg aan de herontwikkelingsstrategie voor de nog niet ontwikkelde (woning)bouwlocaties in de wijk Nieuw Wolfslaar, zoals besloten in Realisatiestrategie Nieuw Wolfslaar. Deze realisatiestrategie is ter advisering voorgelegd aan de commissie Ruimte op 28 oktober 2014 en goedgekeurd door de Raad op 12 november 2014. De herontwikkelingsstrategie wordt onder 'Argumenten' nader toegelicht.

Het onbenut laten van bestaande woningbouwplannen is onwenselijk. Het ontwikkelingsgebied Nieuw Wolfslaar kan hierdoor niet worden afgerond en het onbenut laten verhoudt zich niet met de bestuurlijke wens om de kansen op realisatie van bestaande woningbouwplannen te vergroten. Om de kansen op realisatie te vergroten moeten ontwikkelingen beter worden afgestemd op de vraag.

Onderhavig bestemmingsplan ziet op de herontwikkeling van het walgebouw (appartementengebouw Citta Verde) in het noordelijk deel van Nieuw Wolfslaar (ook wel aangeduid als 'locatie 1') en op twee locaties ten behoeve van de verkoop van 8 vrije kavels in het middelgedeelte van de wijk, te weten de locaties aan de Mechteldis van Hornestraat ('locatie 2') en de Thoornseweg / Patrijzenlaar (gronden deels in eigendom gemeente en deels bij een particulier, 'locatie 3').





De herontwikkelingsmogelijkheden uit de Realisatiestrategie Nieuw Wolfslaar passen niet rechtstreeks in het vigerende bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar' omdat in dit plan voor de locatie van het walgebouw is bepaald dat hier geen grondgebonden woningen mogen worden gerealiseerd. Daarnaast is in het vigerende bestemmingsplan voor de vrije kavels bepaald dat de percelen per vrijstaande woning een minimale omvang moeten hebben van 1.000 m<sup>2</sup> en de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 7 meter dient te bedragen, voor zover de kavel niet is gelegen langs het oorspronkelijke bebouwingslint de Nieuw Wolfslaarlaan.

Het bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar, 3 locaties' maakt het planologisch mogelijk om:

- ter plaatse van het walgebouw maximaal 24 grondgebonden woningen in de vorm van rijwoningen of geschakelde woningen op te richten en
- de vrij kavels ter plaatse van de Mechteldis van Hornestraat en de Thoorneweg / Patrijzenlaar te splitsen in kleinere kavels en woningvermeerdering naar maximaal 13 vrijstaande woningen toe te staan.

### Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 9 juli tot en met 19 augustus 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Tevens is op 14 juli een inloopavond georganiseerd. Gedurende deze periode zijn 52 zienswijzen ingediend. Onder 'Argumenten' zijn deze zienswijzen samengevat en van een beoordeling voorzien. Deze zienswijzen leiden er niet toe dat het bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar, 3 locaties' niet ter vaststelling aan uw raad kan worden aangeboden. Wel hebben deze zienswijzen ertoe geleid dat de volgende aanpassingen aan het plan zijn gemaakt:

- de aanduiding 'vrijwaringszone – weg bebouwingsvrije zone' is opgenomen op de verbeelding voor de gronden langs de A27 en doorvertaald in de regels;
- de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' en de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied – parkeerterrein uitgesloten' is opgenomen op de verbeelding en doorvertaald in de betreffende regels;
- de Groenbestemming is aangepast zodat parkeren hierin niet meer mogelijk is.

### Ambtshalve aanpassingen

De ambtshalve aanpassingen hebben betrekking op actualisering van de toelichting en diverse aanpassingen in de regels. Deze aanpassingen worden onder Argumenten nader toegelicht.

### Beoogd effect van het besluit

Door middel van het bijgevoegde bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar, 3 locaties' wordt de planologisch juridische basis gecreëerd voor de realisatie van maximaal 24 grondgebonden woningen ter plaatse van het voormalig walgebouw en de herverkaveling ten behoeve van maximaal 13 woningen ter plaatse van de Mechteldis van Hornestraat en de Thoorneweg / Patrijzenlaar.

### Uitvoering van het besluit

Zie 'Juridisch'.

### Argumenten

#### Afronden ontwikkelingsgebied en vergroten kansen op realisatie

Ten tijde van de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar' is niet voorzien dat de marktomstandigheden zo ingrijpend zouden wijzigen dat enerzijds het walgebouw niet meer gerealiseerd kon worden en anderzijds de vraag naar grotere kavels zodanig zou afnemen dat sommige kavels in Nieuw Wolfslaar niet meer zouden worden uitgegeven.

In het algemeen is het onbenut laten van bestaande woningbouwplannen onwenselijk omdat hiermee beoogde ontwikkelingsgebieden, zoals Nieuw Wolfslaar, niet kunnen worden afgerond. Daarnaast heeft het bestuur (herhaaldelijk) de wens uitgesproken om de kansen op realisatie van bestaande woningbouwplannen te vergroten. Om de kansen op realisatie te vergroten moeten ontwikkelingen beter worden afgestemd op de vraag. De rol van de gemeentelijk hierbij is faciliterend, sturend en stimulerend.



Bij nieuwe en bestaande plannen wordt gestuurd op de realisatie van huur- en koopwoningen, in de categorie 'betaalbaar' en 'middelduur'. Het stimuleren van het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een uitdrukkelijke bestuurlijke wens. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de motie 'Meer zelfbouw, kleinere kavels' die is aangenomen bij vaststelling van de Structuurvisie Breda 2030. Ook in het Bestuursakkoord 2015-2018, Focus op Vooruitgang, wordt de sterk groeiende behoefte aan betaalbare woningen onderkend. De bouw van betaalbare woningen moet dan ook worden gestimuleerd. Om de realisatie van bestaande woningbouwplannen vlot te trekken wordt ook in dit bestuursakkoord expliciet de wens uitgesproken om hierbij de mogelijkheden van het CPO te verkennen.

De aangepaste realisatiestrategie Nieuw Wolfslaar en de uitwerking hiervan in het onderhavige bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar, 3 locaties' geven uitvoering aan de bestuurlijke wensen en ambities.

### **Herontwikkeling walgebouw, locatie 1**

In het noordelijk deel van de wijk zou in de geluidswal langs de Rijksweg A27 een walgebouw (appartementengebouw Citta Verde) worden gerealiseerd met hierin in totaal 62 wooneenheden waarvan 38 zelfstandige appartementen en 24 onzelfstandige.

In de Realisatiestrategie Nieuw Wolfslaar is gekozen voor de realisatie van maximaal 24 grondgebonden woningen in de vorm van rijwoningen of geschakelde woningen omdat dit meer aansluit bij de huidige wensen vanuit de markt. Dat met deze keuze inderdaad beter tegemoet gekomen wordt aan vragen vanuit de (huidige)markt blijkt uit het feit dat er zich een CPO-vereniging heeft gemeld. Op 28 juli 2015 heeft het college in vervolg hierop besloten tot het aanwijzen van de vereniging 'CPO Wolfslaar' als aspirant realisator van ontwikkellocatie 'Nieuw Wolfslaar, 3 locaties' voor maximaal 24 (starters)woningen en tot het vrijgeven van het kavelpaspoort.

In het kavelpaspoort zijn, zoals gebruikelijk, de algemene voorwaarden zoals de grondprijs opgenomen en een beschrijving van het proces en de planning. Tevens omvat het kavelpaspoort ruimtelijke randvoorwaarden.

### Doorvertaling bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt gestuurd op de positionering van de nieuwe woningen, te weten in het verlengde van de bestaande bebouwing. Het woongebied wordt in oost-west richting verweven met het groen van de geluidswal. Het woningtype dient aan te sluiten bij de bouwhoogtes en hoofdvorm van de bestaande woningen van het noordelijke wooncluster, te weten twee bouwlagen met plat dak. Het verlengen van de woningstroken biedt ruimte voor maximaal 24 woningen, afhankelijk van woningtype en kavelomvang.

Het bestemmingsplan bevat geen maatvoeringseisen voor de kavelomvang meer, het blijft dan ook mogelijk om locatie 1 anders in te delen indien het CPO niet tot ontwikkeling komt.

### **Herontwikkeling Mechteldis van Hornestraat en de Thoorneweg / Patrijzenlaar**

Tijdens de wooninformatiebeurs "een KAVEL in BAVEL" (2 maart 2013) is de uitgifte van 7 bouw kavels, waarvan 5 aan de Mechteldis van Hornestraat en 2 aan de Patrijzenlaar, aangekondigd. Via diverse kanalen zijn bewoners van Breda uitgenodigd voor deze beurs, onder andere met een publicatie op de website van de gemeente Breda en een artikel in BNDeStem.

Op deze informatiebeurs is aangekondigd dat belangstellenden voor deze kavels zich vanaf 25 maart 2013 konden inschrijven voor een dergelijke kavel. Door gebrek aan belangstelling is de inschrijving vervolgens niet van start gegaan en zijn de bouw kavels onbenut gebleven.

Als gevolg van herverkavelingen elders, bijvoorbeeld langs de Roosbergseweg, en tijdens en naar aanleiding van de inloopavond op 14 juli 2015 over het bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar, 3 locaties' hebben zich zo'n 50 geïnteresseerden gemeld voor kleinere kavels op locatie 2 en 3.

Vervolgens zijn in de periode tussen 9 oktober tot en met 27 oktober 2015 de 5 kavels aan de Mechteldis van Hornestraat ter inschrijving aangeboden. Gedurende deze periode hebben zich 2 geïnteresseerden in een grotere kavel gemeld. Na 27 oktober hebben nog 2 personen interesse getoond. Momenteel worden met de geïnteresseerden gesprekken gevoerd over de kavelverkoop. Daarnaast blijven de kavels aan de Mechteldis van Hornestraat in de verkoop staan.



Er kan worden geconstateerd dat, hoewel de vraag naar grotere kavels zich enigszins lijkt te herstellen, er aanmerkelijk minder behoefte is aan de betreffende woningbouwkavels met een minimale grootte van 1.000 m<sup>2</sup> dan dat er behoefte is aan kavels kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup>. Een en ander onderschrijft de bestuurlijke wens om kleinere courante kavels aan te bieden.

Mochten de gesprekken met de 4 geïnteresseerden uiteindelijk niet leiden tot kavelverkoop dan biedt het onderhavige bestemmingsplan de mogelijkheid om 5 kavels langs de Mechteldis van Hornestraat te verkleinen van 1.010 - 1.160 m<sup>2</sup> naar maximaal 7 kavels van 630 – 1.005 m<sup>2</sup>.

De 3 kavels de Thoorneweg / Patrijzenlaar worden verkleind van 1.050 – 1.490 m<sup>2</sup> naar 6 kavels van 453 - 817 m<sup>2</sup>.

De kavels aan de Thoorneweg / Patrijzenlaar zijn deels in het bezit van de gemeente en deels van een ontwikkelaar. Deze heeft een verzoek ingediend voor herverkaveling. Met de ontwikkelaar zijn hier afspraken over gemaakt om deze kavels in samenwerking tot ontwikkeling te brengen.

### Doorvertaling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bevat geen maatvoeringseisen voor de kavelomvang meer. Tevens is het maximaal aantal te bouwen woningen verruimd. Het bestemmingsplan maakt het daardoor mogelijk om kleinere kavels uit te geven. Echter, het blijft ook mogelijk om in te spelen op vragen vanuit de markt en daarmee grotere kavels uit te geven indien de markt daarom vraagt.

### **Structuurvisie Breda 2030**

Doelstelling in de Structuurvisie Breda 2030 (SV2030) voor wat betreft woningbouwvermeerdering is een betere aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande voorraad en de ontwikkelende woningvraag. In deze structuurvisie is de focus op herprogrammering en het ombuigen van bestaande plannen benadrukt. Concreet betekent dit dat er vraaggericht ontwikkeld gaat worden.

### Huidige situatie

De plancapaciteit van het walgebouw (62 wooneenheden, waarvan 24 onzelfstandig en 38 zelfstandig) en de 8 vrije kavels is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar' en deze 45 zelfstandige woningen behoren dan ook tot de zogenaamde harde plancapaciteit.

De inzet van de harde plancapaciteit is gericht op realisatie van de projecten. Indien realisatie van de projecten niet lukt, kan overgegaan worden tot ombuiging / herontwikkeling teneinde de realisatiekans van de projecten te vergroten. Uiteindelijk kan zelfs overgegaan worden op het definitief wegnemen van de plancapaciteit, zodat deze plancapaciteit kan worden gebruikt om andere projecten elders in de stad verder te brengen. Het wegnemen van plancapaciteit is een uiterste middel indien blijkt dat ombuiging / herontwikkeling eveneens niet leidt tot realisatie.

### Beoogde situatie

Ter plaatse van het walgebouw mogen maximaal 24 grondgebonden woningen gerealiseerd worden. De herontwikkeling van de walgebouwlocatie heeft geen invloed op projecten in de nabije omgeving (Bavel en IJpelaar). Het betreft hier een kleinschalige ontwikkeling die aanvullend is op de andere projecten in de omgeving. Ter plaatse van de Mechteldis van Hornestraat en de Thoorneweg / Patrijzenlaar worden maximaal 13 (vrijstaande) woningen planologisch mogelijk. Met het aanbieden van kleinere kavels wordt beter aangesloten bij de vraag vanuit de markt en wordt gehoor gegeven aan de aangenomen motie die in het kader van de vaststelling van de SV2030 het College opdraagt meer kleinere kavels aan te bieden.

De totale plancapaciteit bedraagt maximaal 38 woningen, hetgeen een afname betekent van het aantal woningen met 7 stuks. Deze woningen komen beschikbaar voor andere projecten elders in Breda.

### **Samenhang met andere woningbouwplannen in Bavel**

Op 13 oktober 2014 heeft uw college aan de raad voorgesteld in te stemmen met de aanpassing van de realisatiestrategie Nieuw Wolfslaar. Dit raadsvoorstel betreft de aangepaste realisatiestrategie Nieuw Wolfslaar maar benoemt ook tevens de relatie met andere woningbouwprojecten in Bavel.



Er lopen op dit moment meerdere uitbreidingsplannen in Bavel, te weten het project "B van Bavel", mogelijke woningen aan de Dorstseweg ter plaatse van het kinderdagverblijf en de verkleining van de kavels aan de Roosbergseweg en uitbreidingsplan Eikberg. Per woningbouwproject wordt een apart besluitvormingstraject gevolgd.

Bij de invulling van de verschillende projecten wordt uitvoering gegeven aan het bestuurlijk kader, zoals hierboven is toegelicht. Dat betekent onder meer dat voor de diverse plannen is bezien in hoeverre de locatie mogelijkheden biedt voor de realisatie van huur- en koopwoningen, in de categorie 'betaalbaar' en 'middelduur' en of er mogelijkheden zijn voor de invulling van de locatie middels een CPO.

Met de realisatie van Nieuw Wolfslaar wordt stedenbouwkundig de relatie gelegd tussen Bavel en de stad Breda. Stedenbouwkundig gezien passen starterswoningen (met kleinere kavels) goed in de groenstedelijke milieus aan de noordzijde van Bavel (nabij de snelweg, richting stad). Starterswoningen zijn minder goed inpasbaar aan de linten ten zuiden van Bavel omdat hier wordt gestreefd naar lagere bebouwingsdichtheden, aansluitend bij de overgang naar het omliggende (agrarische) landschap.

### Zienschijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar, 3 locaties' heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 9 juli tot en met 19 augustus 2015. Er zijn 52 zienschijzen ingediend. Alle ingediende zienschijzen zijn tijdig ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Door of namens de volgende personen zijn zienschijzen ingediend, waarbij zienschijzen 1 tot en met 42 een standaard format betreft:

1. L.J. Akkermans, Gravin van der Marckstraat 1;
2. G.E.M. van Hees, Gravin van der Marckstraat 2;
3. A.A.M. Adamowicz en G.A.M. Adamowicz – Hoogland, Gravin van der Marckstraat 4;
4. E. Lisowski en A. Lisowski, Gravin van der Marckstraat 7;
5. M. Martens, Gravin van der Marckstraat 8;
6. P. van der Graaf en J.M.A. van der Graaf – van Alphen, Gravin van der Marckstraat 9;
7. M. Dijksterhuis en E.M.R. Dijksterhuis, Gravin van der Marckstraat 10;
8. A.W.M. Bosters en C.M.J. Bosters-Santbergen, Gravin van Marckstraat 11
9. P. Willemsen, Gravin van der Marckstraat 12;
10. C. van Meenen en Y. van Meenen, Gravin van der Marckstraat 13;
11. M.J. Evers, Gravin van der Marckstraat 15;
12. H.A.J. Schiering, Gravin van der Marckstraat 17;
13. E. van Vugt, Margaretha van Brederodestraat 1;
14. F.G. Bastians en M. Hofland, Margaretha van Brederodestraat 3;
15. D. Toth, Margareta van Brederodestraat 5;
16. R.L.M. Huijs, Margaretha van Brederodestraat 6;
17. J.P. Hurckx, Margareta van Brederodestraat 7;
18. A. Voesenek, Margaretha van Brederodestraat 8;
19. C. Voeten, Margaretha van Brederodestraat 10;
20. E. Wanders, Margaretha van Brederodestraat 11;
21. J. Wilbrink en M. van 't Hullenaar, Gertrudis van Sombreffestraat 1;
22. M. van Bracht, Gertrudis van Sombreffestraat 5;
23. W. Nuijten, Gertrudis van Sombreffestraat 7;
24. T. Willems, Gertrudis van Sombreffestraat 9;
25. C. Heijligers, Prinses van Polenstraat 14 (ook via P.J.M. Hoorneman);
26. A. de Klerk en S. de Klerk – de Koning, Gravin van Sulzbachstraat 1;
27. E. Droste, Gravin van Sulzbachstraat 2;
28. L. Stapel, Gravin van Sulzbachstraat 2;
29. D.D.M. Kriellaars-Sips en A.F.J.M. Kriellaars, Gravin van Sulzbachstraat 3;
30. S. Blok, Gravin van Sulzbachstraat 4;
31. N. van Remortel, Gravin van Sulzbachstraat 4;
32. R.C. van Kaam en G.J.M. van Kaam – Verwer, Gravin van Sulzbachstraat 5;
33. E. Jansen en T. v.d. Linden, Gravin van Sulzbachstraat 7;
34. G. v.d. Pas en M. v.d. Pas-Geers, Gravin van Sulzbachstraat 9;
35. T.S.M. Hengst en A. Hengst – van der Meer, Gravin van Sulzbachstraat 10;
36. M. Heus, Gravin van Sulzbachstraat 11;



37. N. Frerichs en C. van der Borst, Gravin van Sulzbachstraat 12;
38. A. Dutour Geerling en J. Dutour Geerling - van Aalst, Gravin van Sulzbachstraat 14;
39. K. Bennema en J. Leenders, Gravin van Sulzbachstraat 15;
40. E.W. Wolf, Gravin van Sulzbachstraat 16;
41. W.C.J.M. Taks en W.P.M. Taks-Geerts, Gravin van Sulzbachstraat 17;
42. E.M.M. Stoffels – Klopper en A.L.J. Stoffels, Gravin van Sulzbachstraat 18;
  
43. M.R. Bus en A.A. Bus-Hartog, Gravin van Sulzbachstraat 19;
  
44. M. van Hoeven, Thoorneweg 80;
45. M. Lorkeers, Gravin van Leeuwensteinstraat 30;
46. E.J.C.T.M. Ooms, Gravin van Sulzbachstraat 13;
47. H.G.E. Zwijsen, Patrijzenlaar 5 en G.C. Wezelenburg, Patrijzenlaar 7;
48. M. Machielsen en I. Rijpert, Nieuw Wolfslaar 6;
49. J.I. de Groot, Mechteldis van Hornestraat 5 en C. Walder, Mechteldis van Hornestraat 3;
50. P.J.M. Hoorneman, Prinses van Polenstraat 6 namens P. Marijnissen, Prinses van Polenstraat 2, J. Brouwers, Prinses van Polenstraat 4, B. Slaghekke, Prinses van Polenstraat 8, A. Hoogers, Prinses van Polenstraat 12, C. Heijligers, Prinses van Polenstraat 14, H. Klijberg, Prinses van Polenstraat 16, J. van Omme, Prinses van Polenstraat 18;
51. F.A.P.J. Herremans, betreffende bouwkaavel “verkoopkaavel 13 Nieuw Wolfslaar”.
52. Minister van Infrastructuur en Milieu;

Per zienswijze wordt aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond is, alsmede of en hoe deze zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

1. **tot en met 42. ingediend door H.A.J. Schiering, E. Wanders, A. Voesenek, C. Voeten, J. Wilbrink en M. van 't Hullenaar, R.L.M. Huijs, M. van Bracht, W. Nuijten, T. Willems, G. v.d. Pas en M. v.d. Pas-Geers, M. Heus, W.C.J.M. Taks en W.P.M. Taks-Geerts, N. van Remortel, K. Bennema en J. Leenders, A. Dutour Geerling en J. Dutour Geerling - van Aalst, N. Frerichs en C. van der Borst, A.W.M. Bosters en C.M.J. Bosters-Santbergen, C. van Meenen en Y. van Meenen, M.J. Evers, E. Jansen en T. v.d. Linden, R.C. van Kaam en G.J.M. van Kaam – Verwer, D.D.M. Kriellaars-Sips en A.F.J.M. Kriellaars, A. de Klerk en S. de Klerk – de Koning, C. Heijligers (ook via P.J.M. Hoorneman), J.P. Hurckx, D. Toth, F.G. Bastians en M. Hofland, E. van Vugt, P. Willemsen, M. Dijksterhuis en E.M.R. Dijksterhuis, M. Martens, A.A.M. Adamowicz en G.A.M. Adamowicz – Hoogland, G.E.M. van Hees, P. van der Graaf en J.M.A. van der Graaf – van Alphen, E. Lisowski en A. Lisowski, L.J. Akkermans, E.M.M. Stoffels – Klopper en A.L.J. Stoffels, E.W. Wolf, T.S.M. Hengst en A. Hengst – van der Meer, S. Blok, E. Droste en L. Stapel**

### Samenvatting

- a. Procedure en communicatie: Omwonenden zijn niet, dan wel onvoldoende betrokken bij de besluitvorming, terwijl dit wel was beloofd.
- b. Bezwaren tegen woningen voor starters op locatie 1, behoefte onvoldoende aangetoond: Omwonenden hebben bezwaren tegen starterswoningen omdat er geen noodzaak is voor starterswoningen in het betreffende deel van Nieuw Wolfslaar. De behoefte aan woningen voor starters is onvoldoende onderbouwd, alternatieven zijn niet onderzocht en het onderzoek is niet verricht door een onafhankelijke makelaar (Makelaar Van de Water). Tevens zijn de bewoners van Nieuw Wolfslaar niet betrokken bij de enquête van de Dorpsraad Bavel, terwijl op basis van deze enquête gekozen is voor starterswoningen op locatie 1. De uitkomst van deze enquête is niet representatief, medioren en senioren zijn onvoldoende gehoord. De Dorpsraad Bavel is geen vertegenwoordiger van alle bewoners van Bavel. Starterswoningen worden elders (Dorstseweg, Eikberg, B van Bavel) al genoeg gerealiseerd.
- c. Bezwaren tegen woningen voor starters op locatie 1, niet ruimtelijk inpasbaar: Starterswoningen passen niet bij het concept en de uitstraling van parkwoningen in dit deel van Nieuw Wolfslaar. Starterswoningen bedienen een andere doelgroep, niet passend bij de leeftijdsopbouw van de huidige bewoners. Goedkope starterswoningen leiden tot waardevermindering van de huidige dure woningen. Daarnaast is het aantal te bouwen starterswoningen volstrekt onduidelijk.



- d. Herontwikkeling locatie 1 tast het woon- en leefklimaat van huidige bewoners aan: Met het nieuwe bestemmingsplan komen er woningen op korte afstand van de huidige woningen. De bebouwingsdichtheid zal met het nieuwe plan verdubbelen. Hiermee ontstaat een overlastsituatie door parkeer- en verkeersbewegingen en een ernstige aantasting van de privacy en het uitzicht van reclamanten.
- e. Nakoming toezeggingen: De huidige bewoners zijn bij hun keuze voor het wonen in Nieuw Wolfslaar misleid door de gemeente Breda die haar beloftes niet nakomt. Op de gronden van locatie 1 was tussen de huidige woningen en het walgebouw een park met vijver voorzien en toegezegd. Het toegezegde landschappelijke karakter van Nieuw Wolfslaar en de parkachtige omgeving zullen met de herontwikkeling van locatie 1 komen te verdwijnen. De gemeente moet alsnog zorgen voor een doorlopend park aan de binnenzijde van de geluidswal, de toegezegde schanskorven op het noordelijk deel van de geluidswal en de aansluiting op de Lange Bunder.
- f. Aanhouden rooilijnen: Bij oprichten van nieuwe woningen op locatie 1 moeten de bestaande rooilijnen van de Prinses van Polenstraat, de Gravin van Sulzbachstraat en de Gravin van Marckstraat aangehouden worden.
- g. Bezwaren ten aanzien van verkeer en parkeren:
1. In het huidige bestemmingsplan is het parkeren bij het walgebouw ondergronds geregeld. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de parkeerplaatsen gesitueerd naast de huidige woningen en dit leidt tot geluid- en stankoverlast en hinder van inschijnende lichten.
  2. De ingetekende bestemming Verkeer, in het verlengde van de Gravin van Sulzbachstraat, dient aangepast te worden naar de bestemming Groen. Tevens willen reclamanten meer duidelijkheid over de invulling van de bestemming Verkeer en de bestemming Woongebied. Waar wordt geparkeerd en waar worden de woningen gebouwd.
  3. Omwonenden hebben diverse malen alternatieve voorstellen en argumenten voorgelegd aan de projectleider, te weten in besprekingen van 4 februari 2015 en 9 april 2015 en via mailverkeer. Deze alternatieven zijn niet terug te zien in het ontwerpbestemmingsplan.
  4. De Gravin van Sulzbachstraat is een doodlopende straat. Als deze wordt verlengd, wordt de straat minder veilig en onoverzichtelijk voor kinderen.
- h. Bezwaren ten aanzien van de geluidswal:
1. De vereiste hoogte van de geluidswal van 15 meter is niet planologisch verankerd.
  2. Vrees voor ernstige geluidsoverlast en gezondheidsrisico's bij bewoners Nieuw Wolfslaar (zowel door geluidsoverlast vanwege wegverkeer en evenementen bij de Bavelse Berg als vanwege fijnstof) als de geluidswal niet goed wordt opgehoogd naar 15 meter.
  3. Bevindingen akoestisch onderzoek stroken niet met ervaringen van bewoners. Geluidmetingen zijn gewenst.
  4. Naast de ophoging van de geluidswal tot de vereiste 15 meter moet ook de kwaliteit en de veiligheid van de wal worden onderzocht en gegarandeerd.
- i. Schrappen plancapaciteit: Reclamanten willen dat de bestemmingsplan capaciteit voor woningbouw wordt weggehaald.

### Beoordeling

#### a. Procedure en communicatie

Naar aanleiding van de eerste verkenningen betreffende de aanpassing van de realisatiestrategie is in april 2014 een BredaBericht in de buurt verspreid over de herontwikkeling van het voormalig walgebouw. Voorafgaande aan het in procedure brengen van het nieuwe bestemmingsplan is begin 2015 met omwonenden gesproken over de plannen voor de herontwikkeling van het voormalig walgebouw. Reclamanten verwijzen in de zienswijzen eveneens naar diverse besprekingen en (mail)contacten tussen omwonenden en projectleider.

Ten gevolge van deze gesprekken heeft de gemeente Breda besloten het stedenbouwkundig ontwerp voor de grondgebonden woningen ter plaatse van het voormalig walgebouw op de volgende onderdelen aan te passen alvorens het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor terinzagelegging:

1. De groenstrook tussen de bestaande woningen aan de Prinses van Polenstraat, Gravin van Sulzbachstraat en de Gravin van Marckstraat en de nieuwe woningen ter plaatse van locatie 1 is verbreed van 7 meter naar 10 meter. Deze groenstrook is planologisch verankerd middels de bestemming Groen.



2. Er wordt een knip aangebracht in de voormalige wegenstructuur. In het oorspronkelijke stedenbouwkundige ontwerp was een doorgaande route voorzien van de Prinses van Polenstraat naar de Gravin van Sulzbachstraat. Vanwege de verwachting van bewoners dat een doorgaande route gaat zorgen voor meer verkeersoverlast in beide straten is besloten een knip te maken in deze route. Dit heeft als gevolg dat deze route geen doorgaande autoroute meer betreft.

Naast bovengenoemde aanpassingen als gevolg van gesprekken met omwonenden is tevens het plangebied aan de noordzijde verruimd. Deze verruiming maakt het mogelijk om te schuiven met de positionering van de parkeerplaatsen, afhankelijk van de uiteindelijke invulling van locatie 1.

De aanpassingen aan het stedenbouwkundig ontwerp, voor zover het gaat om het verbreden van de groenstrook en het opknippen van de doorgaande route, zijn in overleg met omwonenden doorgevoerd. De huidige bewoners zijn dan ook wel degelijk in een eerdere fase van het project betrokken juist met als doel te komen tot een gewenste en passende ontwikkeling.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar, 3 locaties' is vervolgens op 8 juli 2015 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd, namelijk in de Bredase Bode en de Staatscourant en op de site van de gemeente Breda en via overheid.nl. Het plan heeft zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, te weten van 9 juli tot en met 19 augustus 2015. Tevens is een BredaBericht verspreid. Op 14 juli 2015 is hiervoor een inloopavond georganiseerd. Het concept kavelpaspoort is voor vooroverleg toegestuurd naar CPO Nieuw Wolfslaar.

Gelet op het voorgaande is er geen reden om aan te nemen dat de communicatie richting omwonenden onzorgvuldig is geweest.

b. Bezwaren tegen woningen voor starters op locatie 1, behoefte onvoldoende aangetoond

Breda ziet zich geconfronteerd met een groeiende woningbouwopgave en een toenemende vraag naar betaalbare woningen. Dit blijkt uit onder meer de oplopende wachtlijsten voor huurwoningen, het langer thuis blijven wonen van ouderen en hulpbehoevenden en een groeiende regionale huisvestingsverplichting voor statushouders, seizoensarbeiders en studenten.

Het gemeentelijk beleid stuurt dan ook bewust op de ontwikkeling van woningen die tegemoet komen aan de woningbouwopgave en de behoefte aan betaalbare woningen.

Zoals in de inleiding is aangegeven wordt bij nieuwe en bestaande plannen gestuurd op de realisatie van huur- en koopwoningen, in de categorie 'betaalbaar' en 'middelduur'. Het stimuleren van het collectief particulier opdrachtgeverschap is een uitdrukkelijke bestuurlijke wens. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de motie 'Meer zelfbouw, kleinere kavels' die is aangenomen bij vaststelling van de Structuurvisie Breda 2030. Ook in het Bestuursakkoord 2015-2018, Focus op Vooruitgang, wordt de sterk groeiende behoefte aan betaalbare woningen onderkend. De bouw van betaalbare woningen moet dan ook worden gestimuleerd. Om de realisatie van bestaande woningbouwplannen vlot te trekken wordt ook in dit bestuursakkoord expliciet de wens uitgesproken om hierbij de mogelijkheden van het CPO te verkennen.

De aangepaste realisatiestrategie Nieuw Wolfslaar en de uitwerking hiervan in het onderhavige bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar, 3 locaties' geven uitvoering aan de politieke wensen en ambities uit het coalitieakkoord en het bestuursakkoord. De uitkomst van de enquête van de Dorpsraad is hierbij niet doorslaggevend maar ondersteunt wel de politieke wens.

Het feit dat er voor de locatie 1 in Nieuw Wolfslaar al een startersvereniging is met 18 leden toont aan dat er genoeg belangstelling is vanuit de markt voor woningbouw in de vorm van bereikbare woningen voor starters op deze locatie.

Reclamanten verwijzen naar andere locaties, waaronder de B van Bavel. Momenteel is het niet de verwachting dat hier bereikbare woningen voor starters gerealiseerd gaan worden.





Voor wat betreft de opmerking over het gebrek aan onderzoek naar alternatieven het volgende. Er zijn verschillende scenario's voor de herontwikkeling onderzocht, te weten

- Geen ontwikkeling.
- Uitstel ontwikkeling.
- Ontwikkeling met grondgebonden woningen middels verlenging van de huidige rij woningen.
- Ontwikkeling met grondgebonden woningen evenwijdig aan de wal.

Het ontwikkelen van locatie 1 met grondgebonden woningen middels verlenging van de huidige strengen is vanuit ruimtelijke optiek het meest wenselijk geacht. Door de eis van minimale kavelgrootte los te laten kunnen zowel grotere als kleinere kavels uitgegeven worden. Met deze flexibiliteit kan beter worden ingespeeld op de marktvrage en zijn de kavels aanvullend op het woonaanbod in de omgeving.

Reclamanten betwisten tevens de onafhankelijkheid van de makelaar maar laten een nadere onderbouwing vervolgens achterwegen. Er is derhalve geen reden om aan te nemen dat het advies van de makelaar dan ook niet onafhankelijk tot stand is gekomen, dan wel onzorgvuldig is of op andere wijze gebreken vertoont. Overigens maakt dit advies geen deel uit van het bestuursvoorstel Realisatiestrategie Nieuw Wolfslaar, zoals deze ter advisering voorgelegd is aan de commissie Ruimte op 28 oktober 2014 en goedgekeurd door de Raad op 12 november 2014.

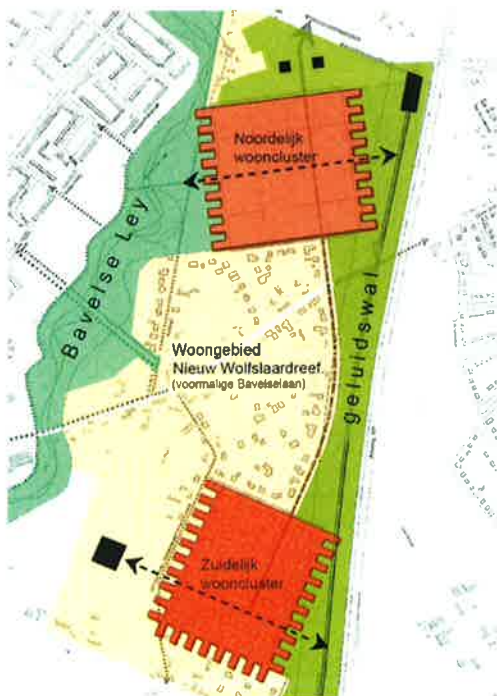
c. Bezwaren tegen woningen voor starters op locatie 1, niet ruimtelijk inpasbaar

Zowel op de verbeelding, als in de regels bij het nieuwe bestemmingsplan wordt gestuurd op het maximaal aantal te bouwen woningen (24), de positionering van de nieuwe woningen en het te bouwen woningtype (aansluitend bij de bouwhoogtes en hoofdvorm van de bestaande woningen van het noordelijke wooncluster). Met deze voorwaarden in het bestemmingsplan wordt geborgd dat nieuwe woningen ter plaatse van locatie 1 zich goed verhouden met de ruimtelijke hoofdstructuur van het noordelijk deel van Nieuw Wolfslaar.

De ruimtelijke hoofdstructuur van het noordelijke deel van de wijk is het uitgangspunt geweest bij de herontwikkeling van locatie 1. Hieronder wordt de ruimtelijke hoofdopzet van de wijk nader toegelicht.

### Ruimtelijke hoofdopzet van de wijk

De ruimtelijke hoofdopzet van de wijk wordt gevormd door twee noord-zuid gelegen openbare, collectieve hoofdgroenstructuren; de Bavelse Ley en de geluidswalzone, met daartussen twee intensief bebouwde woningclusters van grondgebonden woningen. Deze woningclusters worden gescheiden door de Nieuw Wolfslaardreef die aan weerszijden is uitgebreid met vrijstaande woningen. In de collectieve groenzones zijn collectieve woongebouwen gesitueerd. Ter verduidelijking is onderstaande afbeelding van de ruimtelijke hoofdstructuur Nieuw Wolfslaar ingevoegd.



ruimtelijke hoofdstructuur Nieuw Wolfslaar



Daar waar de woonclusters aan de oostkant en westkant de groenzones raken worden de woonclusters en landschap met elkaar verweven. De woningclusters hebben oost-west gerichte straten die beide groenstructuren bereikbaar maken en visueel koppelen door de doorzichten in de straatprofielen; vanuit de straten is er zicht op de zone van de Bavelse Ley en op de groene geluidswal.

### **Starterswoningen in de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van de wijk**

Het inpassen van de (starters)woningen in de hoofdstructuur van de wijk en het behoud van de ruimtelijke kwaliteit, die uit de hoofdstructuur voortkomt, is uitgangspunt. Daarom is aansluiting gezocht bij het bebouwde noordelijke wooncluster met grondgebonden woningen die naast een landschappelijke geluidwal liggen met oost-west gelegen brede, open en groene straatprofielen. De nieuwe woningen zijn daarom gesitueerd tussen de geluidwal en de bestaande woningen, in het verlengde van de bestaande bebouwingsstroken.

Door het situeren van de nieuwe woningen in het verlengde van de bestaande oost-west gelegen bouwstroken, wordt ingezet op de continuïteit van openheid en doorzicht door de straatprofielen. Hierdoor is het groen van de landschappelijke geluidwal nadrukkelijk betrokken bij – en zichtbaar vanuit - het noordelijke wooncluster. De verlengde straten krijgen een groen aanzicht, doordat er een groot aandeel aan gazon met bomen in de straat zal komen.

Ook wordt ingezet op een consequente ligging van de hoofdgroenstructuur, gekoppeld aan de geluidwal aan de A27 / Lange Bunder. Ten opzichte van de huidige steile geluidswal is aan de landschappelijke- en parkinvulling vormgeven door de wal te verbreden met flauwere hellingen en een toegankelijke invulling met openbaar pad en lage beplanting en bomen, zoveel mogelijk aansluitend bij de bestaande inrichting van de geluidwalzone ten zuiden van locatie 1.

De landschappelijke omgeving verdwijnt dus niet; de groene straten blijven gehandhaafd en worden verlengd. De aan de geluidwal gekoppelde hoofdgroenstructuur ligt in dit voorliggende bestemmingsplan op een andere plaats dan in bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar', namelijk ten oosten van de nieuwe woningen in plaats van direct naast de bestaande woningen.

### **Afstand nieuwe woningen en bestaande woningen**

De bouwvlakken waarbinnen de nieuwe woningen mogen worden gebouwd komen dichterbij de bestaande woningen te liggen dan het bouwvlak waarbinnen het appartementengebouw zou komen. Het houden van zo veel mogelijk afstand tot bestaande woningen is niet het hoofduitgangspunt geweest bij de herontwikkeling. De ruimte om de nieuwe woningen in de richting van de geluidswal op te schuiven met behoud van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen is namelijk beperkt. De voorgestelde situering, met een groenzone van 10 meter breed als ruimtebuffer tussen de nieuwe en bestaande woningen, maakt dat er zowel ter plaatse van de bestaande woningen als ter plaatse van de nieuwe woningen sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat. Deze tussenliggende groenzone is voorzien van de bestemming 'Groen'.

### **Voorgevellijnen**

De nieuwe woningen zijn met de voorgevel gelegen aan en georiënteerd op de oost-west gelegen straten met groeninrichting. De openbare ruimte in de straten wordt, net als bij de naastgelegen bestaande straten, begeleid door de bebouwingswanden van de woningen. Deze wanden verspringen wat ten opzichte van de naastgelegen bestaande voorgevellijnen. Het variëren in rooilijn ten behoeve van het ontwikkelen van woningtypen met een bijbehorende andere kaveldiepte dan de naastgelegen woningen, is een aspect dat in de ruimtelijke opzet van deze buurt al voorkomt. Deze variatie doet geen afbreuk aan het hoofdprincipe van openheid in het straatprofiel in de oost-west richting.

### **Doorvertaling in het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan voorziet op de volgende wijze in het vastleggen van de stedenbouwkundige principes c.q. de ruimtelijke hoofdopzet:

- De hoofdgroenstructuur van de landschappelijke geluidwal met parkinvulling, die de woonwijk omkraagt, ligt vast in de bestemming 'Groen'.
- Het verlengde van de bestaande bouwstroken is vastgelegd in de bestemming 'Woongebied' met daarin de aanduiding 'bouwvlak' waarin de woningen gebouwd mogen worden.



- In het bouwvlak is de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelrooilijn' opgenomen. De voorgevel van de nieuwe woningen moet zijn gelegen binnen deze bouwaanduiding. Op deze wijze wordt voorkomen dat woningen onregelmatig of terugliggend in het bouwvlak worden opgericht of dat zij met de zijkant richting de straten worden gebouwd.
- Binnen de bestemming 'Woongebied' mag de goot- en bouwhoogte maximaal 7 meter bedragen. Hiermee wordt gewaarborgd dat de woningen maximaal twee bouwlagen hoog worden, hetgeen aansluit op de hoogte van de bestaande woningen.

### **Prijscategorie en leeftijdsopbouw**

Het bestemmingsplan verhindert niet dat ter plaatse van locatie 1 woningen worden opgericht die in een andere prijs categorie vallen dan de huidige woningen langs de Prinses van Polenstraat, de Gravin van Sulzbachstraat en de Gravin van der Marckstraat. Het bestemmingsplan schrijft evenmin een bepaalde woningbouw categorie voor, noch stuurt het bestemmingsplan op de leeftijd van de toekomstige bewoners. Dat de leeftijdscategorie van nieuwe bewoners wellicht afwijkt van de huidige leeftijdsopbouw is niet onwenselijk.

Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat het huidige bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar' eveneens geen voorgeschreven leeftijdscategorie voor (nieuwe) bewoners kent. Het is dan ook mogelijk dat een jong gezin of een starter zich vestigt in een van de huidige woningen aan de Prinses van Polenstraat, de Gravin van Sulzbachstraat en de Gravin van der Marckstraat.

### **Waardeverminderend effect van de herontwikkeling van locatie 1**

Voor wat betreft de opmerking dat de herontwikkeling van locatie 1 gaat leiden tot waardevermindering van de huidige woningen het volgende. Het klopt dat er met het onderhavige bestemmingsplan woningen op kortere afstand van de bestaande woningen mogen worden opgericht dan in het huidige bestemmingsplan mogelijk is. Bij de beoordeling van een verzoek om planschade staat de planologische vergelijking centraal. Hierbij wordt gekeken wat er maximaal mogelijk is in de nieuwe planologie ten opzichte van de maximale mogelijkheden onder de oude planologie. Gelet hierop is het niet de verwachting dat het nieuwe bestemmingsplan zal leiden tot een bedrag aan planschade dat voor vergoeding in aanmerking komt. Desondanks zijn reclamanten uiteraard vrij om na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar, 3 locaties' een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen bij het college.

#### d. Herontwikkeling locatie 1 tast het woon- en leefklimaat van huidige bewoners aan

Planologisch gezien kent het bouwvlak van het walgebouw in het vigerende bestemmingsplan inderdaad een kleiner oppervlakte dan het gezamenlijk oppervlakte van de twee bouwvlakken in de bestemming 'Woongebied' in het nieuwe bestemmingsplan. De verandering van gestapelde woningen naar naast elkaar gelegen woningen brengt een grotere 'footprint' aan bebouwing met zich mee. Qua bouwvolume is de bebouwing in het voorliggende bestemmingsplan op een andere wijze zichtbaar, dichterbij, maar wel lager, namelijk maximaal 7 meter hoog. De bebouwingsoppervlakte neemt toe en de afstand tussen bestaande woningen en nieuwe woningen neemt af.

Hiertegenover staat dat de gebruiksintensiteit vermindert ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, namelijk van een walgebouw met 62 wooneenheden en maatschappelijke voorzieningen op de begane grond naar maximaal 24 woningen. Voor de verkeersbewegingen betekent dit het volgende: Het walgebouw zou worden ontsloten via de Prinses van Polenstraat. Met het onderhavige bestemmingsplan zal de Prinses van Polenstraat dienen als ontsluiting voor de maximaal 14 grondgebonden woningen uit het noordelijke bestemmingsplan Woongebied, wat een aanzienlijke afname van het aantal autobewegingen op deze straat tot gevolg heeft. Er is dan ook geen aanleiding om een deel van de 14 woningen te ontsluiten via de Gravin van Sulzbachstraat. Op de Gravin van Sulzbachstraat worden maximaal 8 extra grondgebonden woningen ontsloten, wat extra autobewegingen met zich meebrengt die deze straat goed kan faciliteren, en wat geen onevenredig negatief effect veroorzaakt voor de woon- en leefsituatie van de omgeving.

Met betrekking tot de aantasting van het uitzicht en de privacy wordt opgemerkt dat in een stedelijke omgeving zicht op elkaars eigendommen onvermijdelijk is en in principe niet als onaantvaardbaar wordt geacht.



Hoewel de bebouwing op kortere afstand van de bestaande woningen mag worden opgericht ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden zal dit, gelet op het voorgaande, niet leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de huidige bewoners.

De groenstrook tussen de bestaande woningen aan de Prinses van Polenstraat, Gravin van Sulzbachstraat en de Gravin van Marckstraat en de nieuwe woningen is verbreed tot tien meter. Deze strook is als zodanig opgenomen op de verbeelding bij het bestemmingsplan en is bestemd als Groen. Verharding in de vorm van parkeervoorzieningen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

e. Nakoming toezeggingen

Ondanks dat de ontwikkeling van het walgebouw geen doorgang meer vindt en de locatie herontwikkeld wordt, is nog steeds het streven om de geluidwal een parkachtige inrichting te geven en daarmee landschappelijke kwaliteit aan de wijk toe te voegen. Zie tevens hetgeen opgenomen onder 'c. Bezwaren tegen woningen voor starters op locatie 1, niet ruimtelijk inpasbaar'.

Op 24 september 2015 zijn omwonenden, door middel van een informatieavond, op de hoogte gebracht van de (geplande) ontwikkelingen aan de geluidswal. Middels een BredaBericht zijn omwonenden hiervoor uitgenodigd.

Er is een nieuw ontwerp gemaakt voor de inrichting van het deel van de wal ter hoogte van de locatie van het voormalig walgebouw. De wal wordt ter hoogte van het voormalige walgebouw op een aantal locaties verbreed. Hierdoor ontstaat een flauw talud waarop bomen worden geplant en een pad wordt aangelegd, zodat er een parkachtig karakter ontstaat en landschappelijke kwaliteit aan de wijk wordt toegevoegd. De beplanting en inrichting zullen in lijn liggen van de reeds bestaande situatie. De wal wordt op diverse plaatsen tevens voorzien van schanskorven.

Het bestaande wandelpad zal worden verlengd en wordt middels een trap aangesloten op de Gravin van der Marckstraat. In tegenstelling tot eerdere toezeggingen zal het wandelpad geen aansluiting meer krijgen op de Lange Bunder, de reden hiervoor is dat de wal op diverse plaatsen richting de Lange Bunder vrij stijl is en smal bovenop. Een wandelpad aldaar wordt beschouwd als onveilig.

De werkzaamheden zijn gepland van begin maart 2016 t/m eind mei 2016. De beplanting wordt een jaar later aangebracht.

f. Aanhouden rooilijnen:

De ruimtelijke hoofdstructuur is leidend geweest bij de herontwikkeling van locatie 1. Variatie in de voorgevelrooilijnen komt vaker voor in het bestaande naastgelegen wooncluster. Het variëren in rooilijn ten behoeve van het ontwikkelen van woningtypen met een bijbehorende andere kaveldiepte dan de naastgelegen woningen is een aspect dat in de ruimtelijke opzet van deze buurt al voorkomt. Deze variatie doet geen afbreuk aan het hoofdprincipe van openheid in het straatprofiel in de oost-west richting. Met een afwijkende voorgevelrooilijn ter plaatse van locatie 1 blijven de straatprofielen nog steeds ruim voldoende open van karakter.

g. Bezwaren ten aanzien van verkeer en parkeren:

1. In het verleden is er inderdaad een bouwplan voor het walgebouw geweest waarin het parkeren ondergronds geregeld is. In het bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar' hebben de gronden waarop het walgebouw was voorzien de bestemming Gemengde doeleinden. Binnen deze bestemming is parkeren overal rechtstreeks toegestaan, waarbij niet is voorgeschreven dat parkeren ondergronds geregeld moet worden. Het parkeren ten behoeve van een walgebouw met wooneenheden en maatschappelijke voorzieningen op de begane grond kan dus in principe overal op de gronden met de bestemming Gemengde doeleinden plaatsvinden. In het nieuwe bestemmingsplan mogen de collectieve parkeervoorzieningen (zgn. parkeerkofters) ten behoeve van maximaal 24 woningen worden aangelegd op gronden met de bestemming Woongebied en in de bestemming Verkeer. Binnen deze beide bestemmingen is, naar aanleiding van deze zienswijze, op diverse plaatsen een aanduiding opgenomen. Het aanleggen van een parkeerkofters is daardoor niet mogelijk op de gronden met deze aanduiding. Tevens is de bestemming Groen aangepast waardoor verhardingen in de vorm van parkeervoorzieningen niet meer rechtstreeks zijn toegestaan op gronden met deze bestemming.



In plaats van het positioneren van parkeerplaatsen tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen, worden de parkeerplaatsen in de bestemmingen Woongebied als gevolg daarvan geplaatst ten oosten van de nieuwe woningen. In de noordelijke bestemming 'Woongebied' is het ook mogelijk dat er parkeerplaatsen centraal tussen de nieuwe woningen geplaatst worden. Vooral nog is in de uitwerking van het bouwplan uitgegaan van een strook haakse parkeerplaatsen, gekoppeld aan de rijbaan, ten zuiden van de geluidwal en ten noorden van de noordelijke bestemming Woongebied.

Een situatie waarbij woningen in een duurder segment worden gebouwd en/of mogelijkheid hebben voor parkeren op eigen terrein met opritten tussen de rijbaan en de parkeerplaats, door het groen, is net als bij de bestaande woningen mogelijk. Dit is passend in het groene en open straatbeeld.

In het nieuwe bestemmingsplan zijn de planologische mogelijkheden om te parkeren dan ook beperkter dan in het huidige bestemmingsplan.

2. De bestemming Verkeer wordt niet aangepast naar de bestemming Groen. Ter plaatse van de gronden met de bestemming Verkeer zal de ontsluiting van de nieuwe woningen plaatsvinden en de aansluiting op de bestaande wegen. Momenteel is nog niet duidelijk hoe en waar de straten, ontsluitingen en eventuele parkeerplaatsen precies moeten komen te liggen, het is dan ook niet wenselijk om de ligging van de bestemming Verkeer te beperken. Bovendien is de gehanteerde ligging van de bestemming Verkeer in overeenstemming met de wijze van bestemmen uit het vigerende bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar'.

Binnen de bestemming Woongebied zijn de functies wonen, verkeer en groen toegestaan. De bestemming Woongebied wordt veelal toegekend als globalere bestemming voor gebieden waar nog onduidelijkheid bestaat over de uiteindelijke inrichting van de (toekomstige) particuliere gronden en het openbaar gebied. In dit opzicht verschilt de bestemming Woongebied dan ook van de bestemming Wonen. Voor de gronden ter plaatse van locatie 1 is flexibiliteit gewenst, de uiteindelijke inrichting staat namelijk nog niet vast. Zoals onder "c. Bezwaren tegen woningen voor starters op locatie 1, niet ruimtelijk inpasbaar" reeds is toegelicht sturen de regels wel op het maximaal aantal te bouwen woningen (24), de positionering van de nieuwe woningen en het te bouwen woningtype (aansluitend bij de bouwhoogtes en hoofdvorm van de bestaande woningen van het noordelijke wooncluster). Met deze voorwaarden in het bestemmingsplan wordt geborgd dat nieuwe woningen ter plaatse van locatie 1 zich goed verhouden tot de, te behouden, ruimtelijke hoofdstructuur van het noordelijk deel van Nieuw Wolfslaar.

3. De alternatieve voorstellen zijn uiteraard in overweging genomen maar de voorgestelde stedenbouwkundige opzet is als niet voldoende bevonden. Hierover zijn omwonenden geïnformeerd.
4. De Gravin van Sulzbachstraat zal geen doorgaande route worden maar via de Gravin van Sulzbachstraat zal wel een deel van de nieuwe woningen worden ontsloten; er zal dus meer verkeer ontstaan dan in de huidige situatie. Per etmaal kent één woning gemiddeld 6 motorvoertuigbewegingen. Het gaat dan derhalve om zowel ingaand als uitgaand verkeer opgeteld bij elkaar. Dat is te beschouwen als een lichte toename van het verkeer en prima af te wikkelen op de infrastructuur. Het gebied is en blijft ingericht als 30km/uur zone.

h. Bezwaren ten aanzien van de geluidswal:

1. Het klopt dat in de regels bij het bestemmingsplan geen vereiste minimale hoogte van de geluidswal is opgenomen. Wel biedt het bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar, 3 locaties' de planologische verankering dat er geluidwerende voorzieningen in de vorm van een geluidwal langs de A27 aanwezig moeten zijn voordat nieuwe woningen ter plaatse van locatie 1 mogen worden opgericht. In dit bestemmingsplan is namelijk een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels waarmee wordt gewaarborgd dat woningen ter plaatse van locatie 1 enkel mogen worden opgericht indien in het plangebied, dan wel in de directe omgeving, geluidsbeperkende voorzieningen in de vorm van een geluidwal worden gerealiseerd en/of in stand worden gehouden. Hiermee wordt de aanwezigheid van een geluidwal een vereiste voordat de woningen ter plaatse van locatie 1 mogen worden opgericht. Daarnaast wordt in het nieuwe bestemmingsplan tevens een regeling opgenomen waarmee wordt voorgeschreven dat de geluidbelasting vanwege gezoneerde wegen niet meer bedraagt dan de in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder voorgeschreven voorkeursgrenswaarde. Hierop is een uitzondering mogelijk als een woning wordt voorzien van een zogenaamde 'dove gevel', een gevel met slechts beperkt te openen delen of als een besluit hogere waarde is vastgesteld.



- In dat laatste geval mag de geluidbelasting op de gevels van de woningen ter plaatse van locatie 1 de verleende hogere waarde, te weten 53 dB, niet overschrijden. Om deze 53 dB te kunnen halen, en dus nieuwe woningen te mogen bouwen ter plaatse van locatie 1, dient de aanwezige wal geoptimaliseerd te worden. Deze optimalisering houdt concreet in dat de geluidwal een bepaalde dimensionering en uitvoeringseisen kent. De planregeling in het bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar, 3 locaties' is een versterking ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, omdat het huidige plan geen voorwaardelijke bepalingen kent ten aanzien van de aanwezigheid van geluidafschermende voorzieningen.
2. In het vigerende bestemmingsplan was in de geluidwal, ter hoogte van de Prinses van Polenstraat en de Gravin van Sulzbachstraat, een appartementencomplex voorzien met een maximale bouwhoogte van 15 meter. Dit appartementencomplex zou vanwege de vorm en de hoogte een afschermende werking hebben ten aanzien van het wegverkeerslawaai van de Lange Bunder en de Rijksweg A27 voor de woningen in het noordelijk deel van de wijk Nieuw Wolfslaar. Toen duidelijk werd dat het appartementencomplex niet binnen een redelijke termijn gerealiseerd ging worden is ervoor gekozen om het hierdoor ontstane "gat" in de geluidwal te dichten met een tijdelijke geluidwal. Hiermee was een praktische eerste stap gezet om de geluidbelasting zo ver mogelijk terug te dringen in afwachting van het tot ontwikkeling komen van locatie 1. Het tot ontwikkeling komen van locatie 1 zorgt ervoor dat de geluidwal eindelijk geëffectueerd kan worden. Met deze effectuering blijft de geluidbelasting op de huidige woningen beperkt. Het effect van een geluidwal in plaats van het oorspronkelijk geplande walgebouw van 15 meter is dat de geluidbelasting ter plaatse van de bestaande woningen op 4 punten de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met 1 – 2 dB overschrijdt, tot maximaal 50 dB. Overigens zijn bestaande woningen langs bestaande wegen niet toetsingsplichtig in het kader van de Wet geluidhinder. Dit betreft de woningen aan de Prinses van Polenstraat, nummer 14, 16, 18 en 20. Deze overschrijding is bij de ontwikkeling van de wijk Nieuw Wolfslaar niet voorzien en kan beschouwd worden als een onwenselijk effect van het niet realiseren van een appartementsgebouw in de vorm van een walgebouw. Overigens, sinds de start van de ontwikkeling van de wijk Nieuw Wolfslaar zo'n 15 jaar geleden, is het aantal voertuigen op de maatgevende wegen toegenomen met ca 1,5% per jaar. Deze toename (het zogenoemde handhavingsgat) zorgt in belangrijke mate voor de verhoging in geluidniveaus ter plaatse van de bestaande woningen. Er is geen wettelijk kader dat voorziet in het compenseren van de effecten van het handhavingsgat. Bestaande woningen langs bestaande wegen zijn namelijk niet toetsingsplichtig in het kader van de Wet geluidhinder. Ondanks dat ter plaatse van vier bestaande woningen verhoogde niveaus worden berekend, levert deze geluidbelasting geen strijd op met een goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt in overweging genomen dat de overschrijding uitermate beperkt is en dat de geluidwering van de gevels van deze woningen dusdanig is dat de binnenniveaus voldoen aan de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit. Voor wat betreft de gevreesde geluidsoverlast vanwege evenementen bij de Bavelse Berg en de overlast van fijnstof het volgende. De evenementenzone Bavelse Berg ("Breepark") heeft een milieuvergunning voor de activiteiten die daar plaatsvinden. Nabijgelegen woningen zijn hierbij beoordeeld op de effecten van Breepark. Hieruit blijkt dat de situatie vergunbaar is. Ter plaatse van de woningen in Nieuw Wolfslaar zal ook worden voldaan aan de geluidnormen, vanwege de veel grotere afstand tot Breepark dan de getoetste woningen aan bijvoorbeeld de Dorststeweg. In de gemeente Breda voldoet de situatie aan de normen voor fijnstof. Het afronden van de geluidwal zal een extra positieve impuls hebben op de luchtkwaliteit in het gebied Nieuw Wolfslaar. Wat exact de effecten hiervan zijn is lastig te voorspellen en is niet noodzakelijk in het kader van de ontwikkeling. Verder: de ontwikkeling genereert een beperkt aantal nieuwe voertuigbewegingen (228 in totaal). Met behulp van de NIBM-tool is aangetoond dat de ontwikkeling "niet in betekenende mate" bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse (zie hiervoor hoofdstuk 5 in de toelichting bij het bestemmingsplan). Bovendien is er veel marge naar een kritische bijdrage (factor 3). Luchtkwaliteit is in dat kader geen beperking voor realisatie.
  3. Het verrichten van geluidmetingen, zoals gevraagd door bewoners, is niet effectief. Een geluidbelasting is een jaargemiddelde waarde die rekening houdt met seizoensgebonden verkeersstromen, gemiddelde meteo-omstandigheden etc. De meetduur zou dus relatief lang moeten zijn om een richtinggevende uitspraak te kunnen doen. Daarnaast is op dit ogenblik de geluidwal nog niet in de uiteindelijke vorm aanwezig. De geluidmetingen zeggen dus enkel iets over de huidige situatie, met een geluidwal die nog niet de optimale situatie vertegenwoordigt.
  4. De wal is conform de daarvoor geldende regels aangelegd. De grond van de locatie en het deel van de wal welke voor de reconstructie wordt afgegraven en hergebruikt is onderzocht.



De grond is geschikt voor het beoogd gebruik. Bij de aanpassing in 2013 is schone grond toegepast die vrij is gekomen bij het uitgraven van de tunnelbak bij Teteringen. De grond die toegepast gaat worden voor de ophoging en aanpassing van de geluidswal voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. De stabiliteit van de wal is goed. De wal heeft zich de afgelopen jaren prima kunnen zetten. Er zijn geen signalen dat de stabiliteit van de wal ter discussie staat. Door de reconstructie zal de veiligheid van de wal toenemen.

i. Schrappen plancapaciteit:

Het huidige bestemmingsplan maakt een appartementencomplex van 15 meter hoog mogelijk met daarin woningen op de verdiepingen en maatschappelijke voorzieningen op de begane grond. Het nieuwe bestemmingsplan beperkt deze plancapaciteit naar maximaal 24 woningen. Zoals onder c. en d. reeds uiteen is gezet, verhoudt deze herontwikkeling zich met een goede ruimtelijke ordening. Aan de wens van reclamanten om de bestemmingsplancapaciteit voor woningbouw geheel weg te bestemmen wordt niet tegemoet gekomen.

*Conclusie*

De zienswijze is gegrond voor wat betreft de positionering van de collectieve parkeervoorzieningen. Middels het opnemen van een aanduiding op de verbeelding en een doorvertaling hiervan in de regels wordt geborgd dat ter plaatse van deze aanduiding geen collectieve parkeervoorzieningen in de vorm van haaks parkeren mogen worden aangelegd. Ook is de bestemming Groen aangepast waardoor het niet meer mogelijk is parkeervoorzieningen aan te leggen op gronden met deze bestemming. Tevens is naar aanleiding van deze zienswijze de geluidbelasting op bestaande woningen in de nabijheid van Locatie 1 berekend. Dit onderzoek vervangt het eerdere akoestisch onderzoek en is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

### 43. M.R. Bus en A.A. Bus-Hartog

*Samenvatting*

*Reclamanten hebben een zienswijze ingediend via hun rechtsbijstandverzekering, met daarbij de zienswijzen, gelijk aan die van 1 tot en met 42 als bijlage.*

*Reclamanten voeren het volgende aan:*

- a. *Onvoldoende motivering waarom het plan voldoet aan het stappenplan van de Ladder van duurzame verstedelijking.*
- b. *De Gravin van Sulzbachstraat is een doodlopende straat. Onvoldoende is onderzocht wat de ontsluiting van de nieuwe woningen via de Gravin van Sulzbachstraat betekent voor de toename van de verkeersbewegingen en de geluidsbelasting.*
- c. *De mogelijkheid om binnen de bestemming Groen verhardingen in de vorm van fiets- en voetpaden en parkeervoorzieningen te kunnen realiseren is onacceptabel. Ter bescherming van de belangen van reclamanten dient uitgesloten te worden dat verhardingen mogen worden aangebracht in de bestemming Groen.*
- d. *Reclamanten kunnen zich er niet in vinden dat in de bestemming Woongebied tevens verkeer is toegestaan, omdat dit betekent dat er op korte afstand van hun woning verkeersbewegingen kunnen plaatsvinden met alle overlast van dien.*
- e. *Ruime bestemming Woongebied schaadt de rechtszekerheid van reclamanten.*
- f. *Het plan is niet in overeenstemming met de Structuurvisie Breda 2030. Het plan is niet kleinschalig en niet passend in het straatbeeld. Het plan leidt niet tot functiemenging in het gebied en strekt niet tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.*
- g. *De voorwaardelijke bepaling dat woningen enkel mogen worden gebouwd als in het plangebied, dan wel in de directe omgeving, geluidsbepalende voorzieningen in de vorm van een geluidwal worden gerealiseerd en/of in stand worden gehouden is onzorgvuldig en een verslechtering ten opzichte van de huidige planologie omdat de hoogte van de geluidswal niet wordt voorgeschreven. Zelfs in combinatie met de bepaling in de regels dat de hoogte van geluidwerende voorzieningen maximaal 15 meter mag bedragen zijn de planregels nog te vrijblijvend en in strijd met het rechtzekerheidsbeginsel.*
- h. *Het nieuwe bestemmingsplan is van negatieve invloed op de waarde van de woning van reclamanten, zij zullen een verzoek om planschade indienen zodra het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk wordt.*
- i. *Reclamanten vragen zich af of een planschaderisicoanalyse is verricht.*



*Voor de samenvatting van de bijlage met daarin de zienswijze welke gelijk is aan die van reclamanten 1 tot en met 42 wordt verwezen naar de samenvatting van zienswijze 1 tot en met 42.*

#### Beoordeling

- a. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is ruim aandacht geweest voor de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Allereerst dient bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de vraag beantwoord te worden of er een regionale behoefte is (trede 1). Zo ja, dan dient bekeken te worden of deze behoefte op te vangen is binnen het bestaand stedelijk gebied (trede 2). Zo ja, dan is de beantwoording klaar. Zo nee, dan dient een locatie gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte (trede 3).

De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale overleggen. Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de ladder voor duurzame ontwikkeling zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken. Breda heeft wat betreft de vraag naar verschillende functies, zoals wonen, bedrijven en detailhandel, afspraken gemaakt met de regio (regionaal ruimtelijk overleg). In het regionaal ruimtelijk overleg wordt, onder andere op basis van demografische gegevens, voor elke gemeente de behoefte aan de diverse functies vastgelegd. Breda heeft deze afspraken verankerd in eigen beleidsstukken. Voor wat betreft de stedelijke programmering voor wonen heeft de gemeente Breda de koers geformuleerd in de Structuurvisie Breda 2030 (SV2030). Het regionaal afgestemde woningbouwprogramma voor Breda betreft 8.115 woningen voor de periode 2014 - 2023. Dit betekent dat de gemeente keuzes dient te maken in de te realiseren bouwplannen.

Onderhavig plan ligt in stedelijk gebied. Het vigerende bestemmingsplan kent een plancapaciteit van 45 zelfstandige woningen. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in maximaal 38 woningen, hetgeen een afname betekent van in ieder geval 7 woningen. Deze woningen komen beschikbaar voor andere projecten in Breda.

De voorgenomen ontwikkeling volgt derhalve de lijn van de ladder voor duurzame verstedelijking.

- b. Hiervoor wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen bij de behandeling van de zienswijzen 1 tot en met 42 'g. Bezwaren ten aanzien van verkeer en parkeren', onder 4.
- c. In de bestemming Groen is inderdaad de mogelijkheid opgenomen om verhardingen aan te brengen. Het moet dan gaan om verharding ten dienste van de bestemming en/of in ondergeschikte vorm, denk aan wandelpaden of fietspaden en wellicht een parkeerplaats. Het is altijd denkbaar dat het wenselijk is om in openbaar groen verharding aan te kunnen brengen zonder dat daarvoor weer een aparte procedure gevolgd moet worden. Dit past bij de wens om deregulering en vereenvoudiging van regelgeving. Reclamanten vrezen voor grootschalige verhardingen in een groenbestemming, dit is echter niet toegestaan. De regels worden op dit punt verduidelijkt door op te nemen dat verhardingen enkel in ondergeschikte vorm aanwezig mogen zijn binnen de bestemming Groen en dat verhardingen in de vorm van parkeervoorzieningen niet zijn toegestaan.
- d. Het parkeren en het aanleggen van wegen en paden ten behoeve van een walgebouw met wooneenheden en maatschappelijke voorzieningen kon overal op de gronden met de bestemming Gemengde doeleinden plaatsvinden. Dit betekent dat ook in de huidige planologie verkeersbewegingen en parkeren op (relatief) korte afstand van de bestaande woningen kan plaatsvinden. In het nieuwe bestemmingsplan mogen de collectieve parkeervoorzieningen (zgn. parkeerkoffers) ten behoeve van maximaal 24 woningen worden aangelegd op gronden met de bestemming Woongebied en de bestemming Verkeer. Binnen deze beide bestemmingen is, naar aanleiding van deze zienswijze, op diverse plaatsen een aanduiding opgenomen. Het aanleggen van een parkeerkoffer is niet mogelijk op de gronden met deze aanduiding. Tevens is de bestemming Groen aangepast teneinde verharding in de vorm van parkeervoorzieningen uit te sluiten. Het is onwenselijk om verkeer in het geheel uit te sluiten voor de bestemming Woongebied omdat voor de gronden ter plaatse van locatie 1 flexibiliteit juist gewenst is. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de planologische mogelijkheden om te parkeren dan ook beperkter dan in het huidige bestemmingsplan.
- e. De bestemming Woongebied wordt veelal toegekend als globalere bestemming voor gebieden waar nog onduidelijkheid bestaat over de uiteindelijke inrichting van de (toekomstige) particuliere gronden en het openbaar gebied. In dit opzicht verschilt de bestemming Woongebied dan ook van de bestemming Wonen. Zoals onder de beoordeling van zienswijze 1 tot en met 42 "c.





Bezwaren tegen woningen voor starters op locatie 1, niet ruimtelijk inpasbaar” reeds is toegelicht sturen de regels wel op het maximaal aantal te bouwen woningen (24), de positionering van de nieuwe woningen en het te bouwen woningtype (aansluitend bij de bouwhoogtes en hoofdvorm van de bestaande woningen van het noordelijke wooncluster). Met deze voorwaarden in het bestemmingsplan wordt geborgd dat nieuwe woningen ter plaatse van locatie 1 zich goed verhouden tot de, te behouden, ruimtelijke hoofdstructuur van het noordelijk deel van Nieuw Wolfslaar. De regels in combinatie met de aanduidingen op de verbeelding maken voldoende inzichtelijk welke bouw- en gebruiksregeling op de desbetreffende gronden van toepassing is, voor omwonenden is voldoende duidelijk wat de uiteindelijke maximale invulling van de bestemming kan zijn. Gelet op het voorgaande is met de invulling van de bestemming ‘Woongebied’ geen reden om aan te nemen dat het rechtszekerheidsbeginsel van omwonenden wordt geschaad.

- f. Verwezen wordt naar hetgeen opgenomen onder de behandeling van zienswijze 1 tot en met 42 ‘b. Bezwaren tegen woningen voor starters op locatie 1, behoefte onvoldoende aangetoond’ en hetgeen hierboven is opgenomen met betrekking tot het voldoen aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’. De ontwikkeling van 24 woningen wordt passend geacht op locatie 1 en in overeenstemming met de doelstelling in de SV2030. In deze structuurvisie is de focus op herprogrammering en het ombuigen van bestaande plannen benadrukt. Concreet betekent dit dat er vraaggericht ontwikkeld gaat worden. Met het aanbieden van kleinere kavels wordt beter aangesloten bij de vraag vanuit de markt. Tevens wordt gehoor gegeven aan de aangenomen motie die in het kader van de SV2030 het College opdraagt meer kleinere kavels aan te bieden.
- g. Hiervoor wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen bij de behandeling van de zienswijze 1 tot en met 42 ‘h. Bezwaren ten aanzien van de geluidswal onder 1.’ Gelet op de bestemmingsplanregels in combinatie met de aanduidingen op de verbeelding en het besluit tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogte toelaatbare geluidbelasting maken is geen reden om aan te nemen dat de aanleg van geluidwerende voorzieningen te vrijblijvend is en daardoor het rechtszekerheidsbeginsel van omwonenden wordt geschaad.
- h. Ter plaatse van locatie 1 wijzigt de planologie van de bestemming Gemengd doeleinden naar Woongebied. Binnen de bestemming Gemengde doeleinden is het op de begane grond mogelijk om maatschappelijke voorzieningen op te richten, denk hierbij aan educatieve, (sociaal)medische, (sociaal)culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor wonen. De hoogte van deze bebouwing mag 15 meter bedragen. Binnen de bestemming Woongebied zijn de gronden, als gezegd onder stedenbouwkundige randvoorwaarden, bestemd voor maximaal 24 woningen. Gelet hierop is het niet de verwachting dat er met het nieuwe bestemmingsplan ‘Nieuw Wolfslaar, 3 locaties’ een dusdanige planologische verslechtering ten opzichte van het bestemmingsplan ‘Nieuw Wolfslaar’ optreedt dat er planschade ontstaat die voor vergoeding in aanmerking komt. Desondanks zijn reclamanten uiteraard vrij om na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan ‘Nieuw Wolfslaar, 3 locaties’ een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen.
- i. Voorafgaande aan het bestemmingsplan is geen planschaderisicoanalyse verricht omdat uit de globale inschatting al is gebleken dat het risico op planschade die voor vergoeding in aanmerking komt uitermate beperkt is, zie eveneens hetgeen opgenomen onder h.

Als bijlage bij de zienswijzen hebben reclamanten de zienswijze gevoegd zoals deze tevens is ingediend door reclamanten 1 tot en met 42. Voor de behandeling van deze bijlage wordt verwezen naar de beoordeling van zienswijze 1 tot en met 42.

### Conclusie

De zienswijze is gegrond voor wat betreft de positionering van de collectieve parkeervoorzieningen. Middels het opnemen van een aanduiding op de verbeelding en een doorvertaling hiervan in de regels wordt geborgd dat ter plaatse van deze aanduiding geen collectieve parkeervoorzieningen in de vorm van haaks parkeren mogen worden aangelegd. Tevens is de bestemming Groen aangepast waardoor het niet meer mogelijk is parkeervoorzieningen aan te leggen op gronden met deze bestemming. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.



### 44. M. van Hoeven

#### Samenvatting

- a. *De reden voor de aanpassing van de planologie, namelijk dat kleine kavels beter verkopen, is niet onderbouwd. De kavels aan de Mechteldis van Hornestraat zijn nog nooit in de verkoop gebracht. De gemeente heeft geïnteresseerden voor deze kavels, waaronder reclamant, herhaaldelijk laten weten dat deze kavels nog niet in de verkoop waren. Andere kavels in Nieuw Wolfslaar, met een minimale omvang van 1.000 m<sup>2</sup>, zijn verkocht en bebouwd. Er is dus wel degelijk vraag naar kavels van minimaal 1.000m<sup>2</sup>;*
- b. *Verkleining kavels leidt tot ongewenste verdichting van het woongebied, hetgeen resulteert in een waardevermindering van de bestaande woningen in Nieuw Wolfslaar. Reclamant zal deze planschade op de gemeente verhalen.*

#### Beoordeling

- a. Tijdens de wooninformatiebeurs "een KAVEL in BAVEL" (2 maart 2013) is de uitgifte van 7 bouw kavels, waarvan 5 aan de Mechteldis van Hornestraat en 2 aan de Patrijzenlaar, aangekondigd. Via diverse kanalen zijn bewoners van Breda uitgenodigd voor deze beurs, onder andere met een publicatie op de website van de gemeente Breda en een artikel in BNDeStem. Door gebrek aan belangstelling is de inschrijving vervolgens niet van start gegaan. De kavels zijn dus wel degelijk aangeboden maar doordat dit door verschillende omwonenden ernstig wordt betwijfeld zijn de 5 kavels aan de Mechteldis van Hornestraat in de periode tussen 9 oktober tot en met 27 oktober 2015 opnieuw aangeboden. Gedurende deze periode hebben zich 2 geïnteresseerden in een grotere kavel gemeld. Na deze periode heeft nog 1 persoon interesse getoond. Als gevolg van de getoonde belangstelling voor grotere kavels zijn de verkavelingstekeningen voor de kavels aan de Mechteldis van Hornestraat herzien. De nieuwe tekeningen gaan uit van 7 kavels voor vrijstaande woningen, variërend van 630 m<sup>2</sup> tot 1005 m<sup>2</sup>. Echter, de uitkomsten van de gesprekken met de geïnteresseerden zijn uiteindelijk bepalend voor de wijze van verkaveling van de gronden.

Mochten de gesprekken met de 3 geïnteresseerden uiteindelijk niet leiden tot verkoop van grotere kavels dan is het wenselijk dat het bestemmingsplan de flexibiliteit biedt om in te spelen op de markt vraag. Als gevolg van herverkavelingen elders, bijvoorbeeld langs de Roosbergseweg, en tijdens en naar aanleiding van de inloopavond op 14 juli 2015 over het bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar, 3 locaties' hebben zich namelijk al zo'n 50 geïnteresseerden gemeld voor een kleinere kavel op locatie 2 en 3.

Het voorstel is dan ook om, in lijn met het ontwerpbestemmingsplan, de planologie ter plaatse van de locaties aan de Mechteldis van Hornestraat en de Thoornseweg / Patrijzenlaar aan te passen, namelijk het loslaten van de eis van de minimale kavelomvang en het toestaan van woningvermeerdering. Voor de Mechteldis van Hornestraat wordt het maximaal aantal woningen ten opzichte van het aantal in het ontwerpbestemmingsplan bijgesteld van 8 naar 7.

- b. De herverkaveling kan inderdaad leiden tot een intensievere bebouwing en gebruik van de locaties 2 en 3. Het aantal woningen is echter gemaximaliseerd, er moet een minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen van 3 meter worden aangehouden en de toegestane bouwhoogte blijft ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar'. Het is niet de verwachting dat het loslaten van de minimale kavelomvang en het kunnen toevoegen van extra woningen zal leiden tot een bedrag aan planschade dat voor vergoeding in aanmerking komt. Desondanks zijn reclamanten uiteraard vrij om na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar, 3 locaties' een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen.

#### Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

### 45. M. Lorkeers

#### Samenvatting

*Reclamant maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan en tegen het ontwerpbesluit hogere waarde.*

- a. *Onvoldoende motivering waarom aangesloten moet worden op de markt vraag. Kan niet elders worden voorzien in starterswoningen? Wat zijn de kosten en opbrengsten van het in exploitatie*



- brengen van de locatie van het voormalig walgebouw ten behoeve van starterswoningen? Alternatief om ter plaatse van het walgebouw niet te voorzien in woningen maar een geluidswal.*
- b. Hoe wordt de ruimtelijke kwaliteit, zoals deze het gevolg is van het bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar' behouden?*
  - c. Reclamant stelt diverse vragen betreffende de geluidswal.*
    - 1. Welke maatregelen zijn in het vigerende plan voorzien voor het deel van de geluidswal tussen de Gravin van der Marckstraat en de Lange Bunder? De bestaande wal op dit stuk is lager dan de rest van de wal. Is hierdoor sprake van een geluidstek?*
    - 2. Welke eisen worden gesteld aan de hoogte en de inrichting c.q. ruimtelijke kwaliteit van de geluidswal tussen de Gravin van der Marckstraat en de Lange Bunder?*
    - 3. Welke voorkeursgrenswaarde hanteert de gemeente in het vigerende plan ter hoogte van de Gravin van Leeuwensteinstraat? Welke maatregelen zijn genomen om het gewenste geluidsniveau uit het vigerende bestemmingsplan te behalen?*
    - 4. Komen de meetresultaten uit 1999 overeen met de huidige, werkelijke geluidssituatie? Verzoek om een geluidsmeting voor de Gravin van Leeuwensteinstraat.*
    - 5. Met welke verkeersgegevens is gerekend in de rapportages van april en juli 1999. Aantonen dat deze gegevens overeenkomen met het huidige verkeersaanbod op de Lange Bunder en de A27.*

### Beoordeling

- a. De keuze voor de herontwikkeling van locatie 1 is nader toegelicht onder de beoordeling van zienswijze 1 tot en met 42, 'b. Bezwaren tegen woningen voor starters op locatie 1, behoefte onvoldoende aangetoond'. Het voorgestelde alternatief om de bestemmingsplancapaciteit voor woningbouw weg te bestemmen ten gunste van de aanleg van een geluidswal wordt niet tegemoet gekomen. Het onderhavige bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar, de financiële gegevens maken als geheime bijlage deel uit van het besluit Realisatiestrategie Nieuw Wolfslaar.
- b. Zie hiervoor de beoordeling van zienswijze 1 tot en met 42, 'c. Bezwaren tegen woningen voor starters op locatie 1, niet ruimtelijk inpasbaar' en 'e. Nakomen toezeggingen'.
- c. Geluidswal: Voor de behandeling van deze grief wordt verwezen naar hetgeen opgenomen bij de beoordeling van zienswijzen 1 tot en met 42, 'h. Bezwaren ten aanzien van de geluidswal'. In aanvulling hierop wordt nog kort ingegaan op de opmerkingen van reclamant:
  1. In het vigerende bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar' is het aspect geluid bezien voor het gehele plangebied. Voor het plangebied is vooral wegverkeerslawaaï van de A27 en in mindere mate van de Lange Bunder van belang. Het bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar' is een conserverend bestemmingsplan en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen, daarom zijn ten behoeve van dit bestemmingsplan geen nieuwe onderzoeken verricht. De onderzoeken waarnaar wordt verwezen in de toelichting bij het vigerende bestemmingsplan zijn verricht ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied, rond 2000. Kort gezegd volgt uit deze onderzoeken (TNO (Akoestisch onderzoek geluidswal A27 "Nieuw Wolfslaar, projectnummer 008.80010/01.29, 29 april 1999) en de vakdirectie Milieu van de gemeente Breda (Akoestisch onderzoek betreffende wegverkeerslawaaï ten behoeve van het bestemmingsplan Nieuw Wolfslaar, opdrachtnummer: 942652-4.83.89.800, 7 juli 1999) het volgende: Met de combinatie van geluidswal en het walgebouw van 15 meter overschrijdt de geluidbelasting op de meeste woningen de wettelijke voorkeursgrenswaarde (toentertijd 50 dB(A), tegenwoordig 48 dB Lden) niet. Alleen aan de noordzijde van het plangebied wordt de waarde op twee hogere appartementsgebouwen overschreden. Door de noordelijke en oostelijke gevels uit te voeren als dove gevels (zonder te openen delen) is een acceptabele situatie gecreëerd en konden deze gebouwen zonder ontheffing hogere waarden gerealiseerd worden. Het verlenen van een ontheffing hogere waarde was bij het ontwikkelen van de wijk Nieuw Wolfslaar ook geen mogelijkheid. Nieuw Wolfslaar betrof namelijk een uitleggegebied. Het Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder van de gemeente Breda heeft hiervoor uitdrukkelijk bepaald dat in uitleggegebieden, al dan niet aan de rand van de bebouwde kom, geen ontheffing mogelijk is. Het gaat hier immers om de planning van nieuwe woningen in een nieuw te ontwikkelen gebied, waar nog alle mogelijkheden om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde aanwezig zijn. Het vigerende bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar' biedt de planologische verankering van de aanwezige geluidwerende voorzieningen in de vorm van een geluidswal langs de A27. Het bestemmingsplan kent geen minimale maatvoeringseisen voor deze geluidwerende voorzieningen in de vorm van een geluidswal. In het vigerende bestemmingsplan was in de geluidswal, ter hoogte van de Prinses van Polenstraat en de Gravin van Sulzbachstraat, een appartementencomplex voorzien met een maximale bouwhoogte van 15 meter.



- Dit appartementencomplex zou vanwege de vorm en de hoogte een afschermende werking hebben ten aanzien van het wegverkeerslawaai van de Lange Bunder en de Rijksweg A27 voor de woningen in het noordelijk deel van de wijk Nieuw Wolfslaar. Toen duidelijk werd dat het appartementencomplex niet binnen een redelijke termijn gerealiseerd ging worden is ervoor gekozen om het hierdoor ontstane geluidstek in de geluidwal te dichten met een tijdelijke geluidwal.
2. Zoals onder 1 reeds is toegelicht stelt het vigerende bestemmingsplan geen eisen aan de hoogte en de inrichting c.q. ruimtelijke kwaliteit van de geluidwal. Het nieuwe bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar, 3 locaties' kent wel een planologische regeling waarmee de aanwezigheid van de geluidwal een vereiste is voor het mogen oprichten van woningen ter plaatse van locatie 1. Tevens is bepaald welke geluidbelasting deze nieuwe woningen mogen ontvangen, deze maximale geluidbelasting is afhankelijk van een bepaalde hoogte van de geluidwal. Het nieuwe bestemmingsplan stelt geen eisen aan de inrichting en de ruimtelijke kwaliteit van de wal. Voor een reactie hierop wordt verwezen naar hetgeen opgenomen bij de beoordeling van zienswijzen 1 tot en met 42, 'e. Nakoming toezeggingen'.
  3. De te hanteren voorkeursgrenswaarde is wettelijk vastgesteld, voorheen was dit 50 dB(A), nu 48 dB Lden. Deze voorkeursgrenswaarde wordt gehanteerd voor alle woningen. Het effect van een geluidwal in plaats van het oorspronkelijk geplande walgebouw van 15 meter is dat de geluidbelasting ter plaatse van vier woningen aan de Prinses van Polenstraat niet kan voldoen aan deze voorkeursgrenswaarde. Bij alle andere bestaande woningen in Nieuw Wolfslaar wordt wel voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
  4. De onderzoeken die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar, 3 locaties' richten zich voornamelijk op het plangebied, dus de te ontwikkelen locaties 1, 2 en 3. Er is akoestisch onderzoek verricht ter plaatse van de nieuwe woningen op de gevel, en er is een contourberekening uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de verspreiding van geluid in de wijk. Deze bevindingen zijn onder de beoordeling van zienswijzen 1 tot en met 42, 'h. Bezwaren ten aanzien van de geluidwal' nader toegelicht. De bevindingen uit de onderzoeken geven geen aanleiding tot het verrichten van nader onderzoek naar de geluidbelasting ter plaatse van de Gravin van Leeuwensteinstraat.
  5. De relevantie van de verkeersgegevens uit 1999 voor toetsing in het kader van onderhavig bestemmingsplan is beperkt. Sinds 1999 zijn veel meetvoorschriften veranderd. Zo is er ondertussen sprake van geluidproductieplafonds en Lden-waardes in plaats van Letmaal. Praktisch gezien is het aantal voertuigen toegenomen in de maatgevende nachtperiode sinds 1999. Tenslotte zijn de modellen om akoestische effecten te berekenen veel effectiever geworden. Bijvoorbeeld de invloed van een geluidwal is veel eenvoudiger inzichtelijk te maken dan voorheen. Voor de nieuwe ontwikkeling is dan ook niet gerekend met de verkeersgegevens uit 1999, maar met (uiteraard) actuelere gegevens. In de praktijk betreft het prognoses voor o.a. de Lange Bunder en gegevens uit het geluidregister voor de Rijksweg A27. De reden hiervoor is dat de nieuwe ontwikkeling moet voldoen aan de huidige wetgeving.

#### Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

#### **46. E.J.C.T.M. Ooms**

##### Samenvatting

- a. Procedure en communicatie: Omwonenden zijn niet, dan wel onvoldoende betrokken bij de besluitvorming. Schending nationaal belang 13 "Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen."
- b. Bezwaren tegen woningen voor starters op locatie 1, behoefte onvoldoende aangetoond: Omwonenden hebben bezwaren tegen starterswoningen omdat er geen noodzaak is voor starterswoningen in het betreffende deel van Nieuw Wolfslaar. De behoefte aan woningen voor starters is onvoldoende onderbouwd, alternatieven zijn niet onderzocht en het onderzoek is niet verricht door een onafhankelijke makelaar (Makelaar Van de Water). Tevens zijn de bewoners van Nieuw Wolfslaar niet betrokken bij de enquête van de Dorpsraad Bavel, terwijl op basis van deze enquête gekozen is voor starterswoningen op locatie 1. De uitkomst van deze enquête is niet representatief, medioren en senioren zijn onvoldoende gehoord. De Dorpsraad Bavel is geen vertegenwoordiger van alle bewoners van Bavel.



- c. Bezwaren tegen woningen voor starters op locatie 1, niet ruimtelijk inpasbaar: Het plan past niet in de omgeving en het plan strekt niet tot een goede ruimtelijke ordening. Het uitgangspunt van Nieuw Wolfslaar, te weten "landelijk woning in stijl", wordt met onderhavig bestemmingsplan verlaten. Starterswoningen wijken af van de oorspronkelijke opzet van de wijk en de woningen die ter plaatse van locatie 1 gerealiseerd zouden worden. Het plan verhoudt zich niet tot de aanwezige woningen (dure parkwoningen), bewoners (geen starters), functies en waarden in de wijk. Starterswoningen bedienen een andere doelgroep, niet passend bij de leeftijdsopbouw van de huidige bewoners. Goedkope starterswoningen leidt tot waardevermindering van de huidige dure woningen.
- d. Niet is aangetoond dat er geen behoefte (meer) is/zal ontstaan aan het walgebouw met appartementen en maatschappelijke voorzieningen.
- e. Aanhouden rooilijnen: Bij oprichten van nieuwe woningen op locatie 1 moet de bestaande rooilijnen aangehouden worden.
- f. Bezwaren ten aanzien van verkeer en parkeren:
1. De Gravin van Sulzbachstraat is een doodlopende straat. Als deze wordt verlengd wordt de straat minder veilig en overzichtelijk voor kinderen.
  2. Toenemende verkeersdruk kan niet goed worden opgevangen in de wijk, het bestemmingsplan voorziet niet in een goede ontsluiting.
  3. In het huidige bestemmingsplan is het parkeren bij het walgebouw ondergronds geregeld. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de parkeerplaatsen gesitueerd naast de huidige woningen en dit leidt tot geluid- en stankoverlast en hinder van inschijnende lichten.
  4. De ingetekende bestemming Verkeer, in het verlengde van de Gravin van Sulzbachstraat, dient aangepast te worden naar de bestemming Groen. Tevens wil reclamant meer duidelijkheid over de invulling van de bestemming Verkeer en de bestemming Woongebied. Waar wordt geparkeerd en waar worden de woningen gebouwd.
- g. Bezwaren ten aanzien van de geluidswal:
1. De vereiste hoogte van de geluidswal van 15 meter is niet planologisch verankerd.
  2. Vrees voor ernstige geluidsoverlast en gezondheidsrisico's bij bewoners Nieuw Wolfslaar (zowel door geluidsoverlast vanwege wegverkeer en evenementen bij de Bavelse Berg als vanwege fijnstof) als de geluidswal niet goed wordt opgehoogd naar 15 meter.
  3. Er moet een deugdelijk akoestisch onderzoek plaatsvinden, gebaseerd op metingen en niet (alleen) op berekeningen. En er moet onderzoek plaatsvinden naar de invloed van fijnstof en andere schadelijke stoffen van het (vracht-)verkeer op de bewoners.
- h. Herontwikkeling locatie 1 tast het woon- en leefklimaat van huidige bewoners aan: Met het nieuwe bestemmingsplan komen er woningen op korte afstand van de huidige woningen. De bebouwingsdichtheid zal met het nieuwe plan verdubbelen. Hiermee ontstaat een overlastsituatie door parkeer- en verkeersbewegingen en een ernstige aantasting van de privacy en het uitzicht van reclamanten.
- i. Nakoming toezeggingen: Op de gronden van locatie 1 was tussen de huidige woningen en het walgebouw een park met vijver voorzien en toegezegd. Het toegezegde landschappelijke karakter van Nieuw Wolfslaar en de parkachtige omgeving zullen met de herontwikkeling van locatie 1 komen te verdwijnen. De gemeente moet alsnog zorgen voor "bijzonder vormgegeven geluidswal die zorgt voor een landelijke sfeer en die onderdeel van een heus landschapspark zal uitmaken."

### Beoordeling

- a. Voor de beoordeling van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen opgenomen bij de beoordeling van zienswijzen 1 tot en met 42, 'a. Procedure en communicatie'.
- b. Voor de beoordeling van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen opgenomen bij de beoordeling van zienswijzen 1 tot en met 42, 'b. Bezwaren tegen woningen voor starters op locatie 1, behoefte onvoldoende aangetoond'.
- c. Voor de beoordeling van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen opgenomen bij de beoordeling van zienswijzen 1 tot en met 42, 'c. Bezwaren tegen woningen voor starters op locatie 1, niet ruimtelijk inpasbaar'.
- d. De oorspronkelijke ontwikkelaar van het walgebouw heeft reeds in 2011 aangegeven niet verder te willen gaan met de ontwikkeling van het walgebouw. Het is vervolgens niet gelukt om een nieuwe ontwikkelaar voor de locatie te vinden. De herontwikkelingsmogelijkheden van de locatie van het walgebouw zijn onderzocht, hierbij zijn de mogelijkheden getoetst aan het beleid, de markt vraag, het coalitieakkoord en de ruimtelijke aspecten.
- e. Voor de beoordeling van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen opgenomen bij de beoordeling van zienswijzen 1 tot en met 42, 'f. Aanhouden rooilijnen'.



- f. Voor de beoordeling van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen opgenomen bij de beoordeling van zienswijzen 1 tot en met 42, 'g. Bezwaren ten aanzien van verkeer en parkeren' en 'd. Herontwikkeling locatie 1 tast het woon- en leefklimaat van huidige bewoners aan'.
- g. Voor de beoordeling van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen opgenomen bij de beoordeling van zienswijzen 1 tot en met 42, 'h. Bezwaren ten aanzien van de geluidswal'.
- h. Voor de beoordeling van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen opgenomen bij de beoordeling van zienswijzen 1 tot en met 42, 'd. Herontwikkeling locatie 1 tast het woon- en leefklimaat van huidige bewoners aan'.
- i. Voor de beoordeling van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen opgenomen bij de beoordeling van zienswijzen 1 tot en met 42, 'e. Nakoming toezeggingen'.

### Conclusie

De zienswijze is gegrond voor wat betreft de positionering van de collectieve parkeervoorzieningen. Middels het opnemen van een aanduiding op de verbeelding en een doorvertaling hiervan in de regels wordt geborgd dat ter plaatse van deze aanduiding geen collectieve parkeervoorzieningen in de vorm van haaks parkeren mogen worden aangelegd. Ook is de bestemming Groen aangepast waardoor het niet meer mogelijk is parkeervoorzieningen aan te leggen op gronden met deze bestemming. Tevens is naar aanleiding van deze zienswijze de geluidbelasting op bestaande woningen in de nabijheid van Locatie 1 berekend. Dit onderzoek vervangt het eerdere akoestisch onderzoek en is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

### **47. H.G.E. Zwijzen en G.C. Wezelenburg**

#### Samenvatting

- a. *Reclamanten verwijzen in hun zienswijze naar het raadsvoorstel en –besluit betreffende de vaststelling van het bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar' op 15 mei 2008 waarin wordt gesproken van een minimale kavelomvang van 1.000 m<sup>2</sup> om te waarborgen dat middengebied van Nieuw Wolfslaar de kwaliteit heeft van ruime woningen op ruime kavels. Het nieuwe bestemmingsplan doet afbreuk aan die nagestreefde kwaliteit.*
- b. *Reclamanten zijn het niet eens met de gehanteerde afstand van minimaal 3 meter tot de zijdelingse perceel. In het bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar' diende die afstand minimaal 7 meter te bedragen. Het verkleinen van deze afstand leidt tot aantasting van de privacy.*
- c. *Het verplicht voorzien in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein is niet voldoende omdat het parkeren aan de Thoornseweg bij calamiteiten een grote vertraging oplevert. Reclamanten verzoeken om een stopverbod aan de Thoornseweg.*
- d. *De kavels aan de Thoornseweg / Patrijzenlaar zijn door de gemeente nooit te koop aangeboden.*

#### Beoordeling

- a. Kleinere bouwkavels voor vrijstaande woningen passen in de ruimtelijke hoofdstructuur van de wijk die wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen. De herverkaveling kan leiden tot een intensievere bebouwing en gebruik van de locaties 2 en 3, echter niet in zodanige mate dat er sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het (stedelijke) woon- en leefklimaat. Hierbij wordt onder meer in overweging genomen dat er nog steeds sprake moet zijn van vrijstaande woningen, het aantal woningen is gemaximaliseerd, er een minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen van 3 meter moet worden aangehouden en de toegestane bouwhoogte ongewijzigd blijft ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar'.
- b. Het klopt dat de afstand tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen bij vrijstaande woningen op een bouwperceel van 1.000 m<sup>2</sup> niet minder dan 7 meter mag bedragen op basis van het vigerende plan, voor zover de kavel niet is gelegen langs het oorspronkelijke bebouwingslint de Nieuw Wolfslaarlaan. Echter, het vigerende plan kent een vrijstellingsbevoegdheid op basis waarvan mag worden afgeweken van deze eis van 7 meter, mits de vormgeving van het bouwperceel hiertoe aanleiding geeft, de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen minimaal 3 meter blijft bedragen en het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet in onevenredige mate worden aangetast. Het nieuwe bestemmingsplan kent een gelijke regeling indien het gaat om bouwpercelen van 1.000 m<sup>2</sup>. Voor bouwpercelen die kleiner zijn van 1.000 m<sup>2</sup> mag de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen kleiner zijn, tot minimaal 3 meter. Het verkleinen van de afstand van 7 meter naar 3 meter kan van invloed zijn op het uitzicht en op de beleving van privacy.



Zicht op zicht op elkaars eigendommen onvermijdelijk is in een dergelijk woonklimaat niet ongebruikelijk en leidt er niet toe dat er geen sprake meer is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

- c. In de praktijk is er geen sprake van een probleem met betrekking tot de doorstroming door geparkeerde auto's. Noch is er sprake van een relatie tussen de parkeernorm van de woningen langs de wal en de situatie op de Thoorneweg, al dan niet in relatie tot calamiteiten. Aan het verzoek om een stopverbod wordt dan ook niet tegemoet gekomen.
- d. Voor de beoordeling van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen opgenomen bij de beoordeling van zienswijzen 44 onder a. , 'f. Aanhouden rooilijnen'.
- e. Zie hetgeen opgenomen onder beoordeling bij 44. a. De uitgifte van de 2 bouwkavels aan de Patrijzenlaar is eveneens aangekondigd tijdens de wooninformatiebeurs "een KAVEL in BAVEL" (2 maart 2013). Door de marktomstandigheden is het niet mogelijk gebleken de kavels in de huidige omvang van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> voor een marktconforme prijs te verkopen. Er blijkt wel vraag te zijn naar kleinere bouwkavels. Met het loslaten van de eis van de minimale kavelomvang wordt het mogelijk om beter in te spelen op de vragen uit de markt en daarmee de realisatiekansen van de ontwikkellocaties te vergroten.

### Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

## **48. M. Machielsen en I. Rijpert**

### Samenvatting

- a. *De zienswijze betreft locatie 2. Het bestemmingsplan leidt tot planschade voor reclamanten. De herverkaveling is van negatieve invloed op het straatbeeld omdat er minder ruimte is voor groenvoorzieningen en omdat nieuwe woningen dichters aan de weg gebouwd mogen worden.*
- b. *De kavels aan de Mechteldis van Hornestraat en de Thoorneweg / Patrijzenlaar zijn nooit in de verkoop gebracht. Reclamanten worden regelmatig benaderd door mensen die interesse hebben in een kavel van minimaal 1.000 m<sup>2</sup>.*
- c. *De opzet van Nieuw Wolfslaar, met name rondom woning van reclamanten is gebeurd met veel aandacht voor de bestaande, aanwezige structuur in de vorm van een oude laan met behoud van het aanwezige groen. Herverkaveling doet hieraan een onaanvaardbare afbreuk.*
- d. *De herverkaveling en de vermindering van de aan te houden afstand tot de (zijdellingse) perceelgrenzen gaat leiden tot "propwerk".*
- e. *Naar mening van reclamanten zijn verouderde kadastrale kaarten gebruikt als ondergrond voor het nieuwe bestemmingsplan waardoor een verkeerd beeld is ontstaan over de aanwezige voorgevelrooilijn. Deze ligt in de huidige vorm namelijk verder van de weg af dan voorheen.*

### Beoordeling

- a. Het is niet de verwachting dat het loslaten van de minimale kavelomvang en het kunnen toevoegen van extra woningen zal leiden tot een bedrag aan planschade dat voor vergoeding in aanmerking komt. Desondanks zijn reclamanten uiteraard vrij om na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar, 3 locaties' een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen.
- b. Wij verwijzen hiervoor naar hetgeen is opgenomen onder de beoordeling van zienswijzen 44, onderdeel a.
- c. In het vigerende bestemmingsplan is voor wat betreft de aan te houden afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrenzen reeds een uitzondering opgenomen voor woningen gelegen langs een oorspronkelijke bebouwingslint, zoals de Nieuw Wolfslaarlaan. Deze woningen mogen op een afstand van 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens opgericht worden. Tevens waren er voorheen, ter plaatse van het perceel gelegen tussen de Nieuw Wolfslaarlaan 6 en 12 reeds 2 woningen aanwezig. Het loslaten van de minimale kavelomvang kan ertoe leiden dat er 2 woningen kunnen worden opgericht tussen de Nieuw Wolfslaarlaan 6 en 12, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter mag bedragen. Gelet op de regeling in het huidige bestemmingsplan en de voorheen aanwezige woningen is er geen reden om aan te nemen dat met de herverkaveling sprake is van een onaanvaardbare afbreuk van de ruimtelijke structuur.
- d. Zie hetgeen opgenomen onder c.
- e. Voorheen bevonden zich inderdaad woningen die dichters naar de weg gelegen waren, op basis hiervan is de ligging van het bouwvlak in het huidige bestemmingsplan bepaald.



In het onderhavige bestemmingsplan is dit bouwvlak als zodanig overgenomen, de ligging van het bouwvlak op de ontwikkelingslocaties correspondeert met de ligging van het bouwvlak op naastgelegen percelen.

### Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

### **49. J.I. de Groot en C. Walder**

#### Samenvatting

- a. *Reclamanten zijn het niet eens met de gehanteerde afstand van minimaal 3 meter tot de zijdelingse perceel. In het bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar' diende die afstand minimaal 7 meter te bedragen. Het terugbrengen van deze afstand is van negatieve invloed op de kenmerkende structuur van de wijk, namelijk het "landelijk wonen in stijl". Met deze vermindering van de aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen ontstaat een nauw lint van bebouwing;*
- b. *Vermindering van de aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen en verhoging van de maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter naar 7 en 12 meter leidt tot een onevenwichtige beeldkwaliteit. Reclamanten verzoeken de toegestane goot- en bouwhoogte terug te brengen naar 6 en 10 meter.*
- c. *Door de combinatie van de vermindering van de aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen en verhoging van de maximale goot- en bouwhoogte kan een kolossale bebouwingsdichtheid ontstaan die zich niet verhoudt tot de ruimtelijke structuur en het uitgangspunt "landelijk wonen in stijl" van Nieuw Wolfslaar.*

#### Beoordeling

- a. Wij verwijzen hiervoor naar hetgeen is opgenomen onder de beoordeling van zienswijzen 47, onderdeel d. Hierin wordt toegelicht dat het nieuwe bestemmingsplan een gelijke regeling kent voor de aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen indien het gaat om bouwpercelen van 1.000 m<sup>2</sup>. Voor bouwpercelen die kleiner zijn van 1.000 m<sup>2</sup> mag de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen kleiner zijn, tot minimaal 3 meter. De herverkaveling kan leiden tot een intensievere bebouwing en gebruik van de locaties 2 en 3, echter niet in zodanige mate dat er sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het (stedelijke) woon- en leefklimaat. Hierbij wordt onder meer in overweging genomen dat er nog steeds sprake moet zijn van vrijstaande woningen, het aantal woningen is gemaximaliseerd, er een minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen van 3 meter moet worden aangehouden en de toegestane bouwhoogte ongewijzigd blijft ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar'.
- b. De stelling van reclamanten is onjuist. In het bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar' mag de goothoogte van vrijstaande woningen maximaal 7 meter bedragen. De bouwhoogte van vrijstaande woningen maximaal 12 meter bedragen. Deze maatvoeringseisen zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar, 3 locaties'.
- c. Zie hetgeen opgenomen onder a.

### Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

### **50. P.J.M. Hoorneman namens P. Marijnissen, J. Brouwers, B. Slaghekke, A. Hoogers, C. Heijligers, H. Klijberg en J. van Omme**

#### Samenvatting

*De Prinses van Polenstraat wordt onevenredig zwaar belast als locatie 1 via die straat ontsloten wordt. Reclamanten doen het voorstel om tevens een aansluiting op de Gravin van Sulzbachstraat aan te brengen waardoor de verkeersstromen beter verdeeld worden.*

#### Beoordeling

Voor de beoordeling van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen opgenomen bij de beoordeling van zienswijzen 1 tot en met 42, 'g. Bezwaren ten aanzien van verkeer en parkeren' en 'd. Herontwikkeling locatie 1 tast het woon- en leefklimaat van huidige bewoners aan'. In aanvulling hierop: De woningen ter plaatse van locatie 1 worden verdeeld over twee bestemmingsvlakken 'Woongebied', met daarin twee bouwvlakken.





Beide bestemmingsvlakken waarbinnen de woningen mogen worden opgericht grenzen aan de bestemming 'Verkeer'. Met het onderhavige bestemmingsplan zal de Prinses van Polenstraat dienen als ontsluiting voor de maximaal 14 grondgebonden woningen uit het noordelijke bestemmingsplan Woongebied, wat een aanzienlijke afname van het aantal autobewegingen op deze straat tot gevolg heeft. Er is dan ook geen aanleiding om een deel van de 14 woningen te ontsluiten via de Gravin van Sulzbachstraat. Op de Gravin van Sulzbachstraat worden maximaal 8 extra grondgebonden woningen ontsloten, wat extra autobewegingen met zich meebrengt die deze straat goed kan faciliteren, en wat geen onevenredig negatief effect veroorzaakt voor de woon- en leefsituatie van de omgeving.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

**51. F.A.P.J. Herremans**

Samenvatting

- a. *Reclamant heeft onder vigeur van het bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar' een bouwkaavel gekocht voor een vrijstaande woning. Deze aankoop had hij nooit gedaan als het bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar, 3 locaties' van kracht was geweest. Door het nieuwe bestemmingsplan gaan het specifieke karakter en de hoogwaardige uitstraling van de wijk verloren.*
- b. *Zowel de aangekochte kavel als de huidige woning van reclamant dalen in waarde als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan. Reclamant zal alle schade op de gemeente verhalen.*

Beoordeling

- a. Zie hetgeen is opgenomen bij de beoordeling van zienswijze 49 en 50.
- b. Zie hetgeen is opgenomen bij de beoordeling van zienswijze 49 en 50.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

**52. Rijkswaterstaat, Minister van Infrastructuur en Milieu**

Samenvatting

*Reclamant verzoekt om langs de Rijksweg A27 een beheerderszone (vrijwaringszone) op te nemen met een breedte van 50 meter waarbinnen een bouwverbod van kracht is. Van dit bouwverbod kan worden afgeweken na positief advies van de wegbeheerder. Het bouwvlak van locatie 1 is gelegen binnen deze beheerderszone, reclamant mist een motivering waarom inbreuk in de vrijwaringszone gerechtvaardigd is.*

Beoordeling

In de versie van het bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar, 3 locaties', zoals deze naar de vooroverlegpartners, waaronder het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is verzonden, was het bouwvlak voor locatie 1 gelegen buiten de vrijwaringszone.

Op basis van dit ontwerp, zijn verschillende gesprekken gevoerd met de huidige bewoners van Nieuw Wolfslaar. Uit deze gesprekken kwam onder andere naar voren dat de huidige bewoners bezwaar hadden tegen de situering van de bestemming Woongebied, direct naast de huidige bebouwing. Naar aanleiding hiervan is de bestemming Woongebied verder richting de geluidswal geschoven zodat deze binnen de vrijwaringszone kwam te liggen. Tevens is de bestemming Groen opgenomen tussen de bestaande woningen en de nieuw te bouwen woningen. Met deze aanpassingen wordt de ruime en open opzet van de wijk planologisch beter geborgd.

Voorafgaande aan de vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan is deze wijziging op ambtelijk niveau besproken met Rijkswaterstaat. Geconcludeerd is dat deze inbreuk in de vrijwaringszone gerechtvaardigd is. De betreffende gronden zijn gelegen achter een geluidswal en het is niet waarschijnlijk dat Rijkswaterstaat deze gronden wil gaan benutten.

De bouw van woningen binnen de vrijwaringszone is niet van noemenswaardige invloed op de verkeersintensiviteit, toegankelijkheid, bereikbaarheid en veiligheid van de Rijksweg A27. Noch zijn woningen op deze plaats op een andere wijze van negatieve invloed op de nabij gelegen Rijksweg A27.



Met de bouw van woningen in deze vrijwaringszone wordt het verkeersbelang dan ook niet in onevenredig mate aangetast. Op basis hiervan is de totale vrijwaringszone komen te vervallen in het ontwerpbestemmingsplan.

De constatering van reclamant is juist. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt onvoldoende waarom een inbreuk in de vrijwaringszone gerechtvaardigd is en waarom de vrijwaringszone niet is opgenomen in het plan. Naar aanleiding van deze zienswijze is de toelichting bij het plan op dit punt dan ook verduidelijkt.

Deze aanvullende motivering is voorgelegd bij Rijkswaterstaat en hierop heeft Rijkswaterstaat laten weten geen bezwaar te hebben tegen het oprichten van woningen binnen de vrijwaringszone. Wel dient overleg plaats te vinden tussen de gemeente en de wegbeheerder bij toekomstige veranderingen aan de wal in de vrijwaringszone van Rijkswaterstaat.

Naar aanleiding van de zienswijze is de aanduiding 'vrijwaringszone – weg' opgenomen voor de gronden langs de Rijksweg A27, met uitzondering van de gronden ter plaatse van het bestemmingsvlak Woongebied. Op deze wijze is gewaarborgd dat voorafgaande aan het oprichten van bebouwing en het uitvoeren van werkzaamheden ter plaatse van de vrijwaringszone advies wordt ingewonnen bij de wegbeheerder.

#### Conclusie

Gegronnd, het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast.

#### **Ambtshalve aanpassing**

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar, 3 locaties':

1. Correcties in de toelichting voor wat betreft de woningaantallen;
2. De Voortoets Natuurbeschermingswet is als bijlage bij de toelichting gevoegd, de bevindingen uit dit onderzoek zijn verwerking in de toelichting;
3. De meeste recente akoestische onderzoeken zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd;
4. Resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek zijn in de toelichting gevoegd;
5. In hoofdstuk 4 is een geactualiseerde verkavelingsschets ingevoegd;
6. In hoofdstuk 6 is de toelichting op de bestemmingen aangevuld met de doorgevoerde wijzigingen in de regels.
7. Wijzigingen in de ligging van de bestemming Verkeer. Aan de noordzijde van locatie 1 is geschoven met de bestemming Verkeer ten behoeve van een optimalere inpassing van parkeervoorzieningen;
8. Verruiming bestemming Groen in het noordelijk deel van het plangebied;
9. Ter plaatse van de Mechteldis van Hornestraat is het maximaal aantal te bouwen woningen bijgesteld van 8 naar 7;
10. In de bestemming Wonen is een onderscheid opgenomen voor de aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij bouwpercelen groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup>;
11. In de bestemming Wonen is aanvullend opgenomen dat per woning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden aangelegd en in stand moeten worden gehouden, het algemene artikel met betrekking tot parkeren (artikel 14.1) is hierop aangepast;
12. In de bestemming Wonen en in de bestemming Woongebied is aanvullend opgenomen dat geringe uitbreidingen, zoals erkers, entreepartijen en balkons, ook buiten de aanduiding 'bouwvlak' mogen worden opgericht.
13. In de bestemming Wonen en in de bestemming Woongebied is een verduidelijking opgenomen voor het toegestane bebouwingspercentage.
14. In de bestemming Wonen en in de bestemming Woongebied is, conform de bron, opgenomen dat 60 m<sup>2</sup> in plaats van 50 m<sup>2</sup> van de oppervlakte van de bijgebouwen mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit, dan wel voor mantelzorg.
15. In de bestemming Woongebied is de mogelijkheid om vrijstaande woningen expliciet uitgesloten.
16. In de bestemming Woongebied is de eis dat de afstand tussen de zijdelingse perceelgrens 3 meter moet bedragen losgelaten.

#### **Afwegingen**

Zowel naar aanleiding van de zienswijzen als ambtshalve worden er aanpassingen in het plan gemaakt, het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd moeten worden vastgesteld.



### Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wro, opnieuw aan de provincie voorgelegd, omdat wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De provincie wordt verzocht ermee in te stemmen dat het vastgestelde bestemmingsplan zo spoedig mogelijk bekend wordt gemaakt. Vervolgens wordt het vastgestelde bestemmingsplan bekend gemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij naast beroepschriften ook verzoeken om voorlopige voorziening worden ingediend. Een verzoek om voorlopige voorziening heeft schorsende werking, dus het bestemmingsplan treedt pas in werking nadat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening heeft afgewezen vanwege het ontbreken van een spoedeisend belang aan de zijde van appellant.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk dus hoofdstuk 1 van de Crisis- en Herstelwet is van toepassing. In hoofdstuk 1 gaat het vooral om het stroomlijnen van bestuursrechtelijke procedures voor een aantal specifieke plannen en besluiten. Deze versnellingen hebben vrijwel uitsluitend betrekking op de beroepsfase.

Voor onderhavig bestemmingsplan betekent dit concreet dat belanghebbende binnen de beroepstermijn in het beroepschrift direct de beroepsgronden moeten aangeven. Na de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State moet uitspraak doen binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn en decentrale overheden kunnen niet in beroep gaan tegen het vaststellingsbesluit.

### Financieel

Het bestemmingsplan heeft geen verdere gevolgen voor de grondexploitatie aangezien de financiële effecten in de jaarrekening 2014 zijn verwerkt conform de realisatiestrategie.

### Communicatie

#### *Communicatie tot nu toe*

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft vooroverleg plaatsgevonden met de (advies)instanties, zoals Provincie en het Waterschap over het concept ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 9 juli tot en met 19 augustus 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt op de website van de gemeente Breda, in de Bredase Bode, Staatscourant en [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl). Hieraan voorafgaand zijn in de directe omgeving van het plangebied huis-aan-huis BredaBerichten verspreid. Tevens is op 14 juli 2015 een inloopavond georganiseerd.

#### *Communicatie vanaf nu*

Na behandeling door het college van het raadsvoorstel, worden de indieners van zienswijzen schriftelijk geïnformeerd over de wijze waarop is omgegaan met hun zienswijzen. Zij worden er tevens op gewezen dat zij tijdens de raadscommissie Ruimte kunnen inspreken. Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden kunnen gedurende deze termijn beroep instellen bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Breda,

  
, burgemeester.

  
, gemeentesecretaris.



## **Bijlagen**

- Bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar, 3 locaties'
- kopie van de ingediende zienswijzen



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 op de ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De zienswijzen van H.A.J. Schiering, E. Wanders, A. Voesenek, C. Voeten, J. Wilbrink en M. van 't Hullenaar, R.L.M. Huijs, M. van Bracht, W. Nuijten, T. Willems, G. v.d. Pas en M. v.d. Pas-Geers, M. Heus, W.C.J.M. Taks en W.P.M. Taks-Geerts, N. van Remortel, K. Bennema en J. Leenders, A. Dutour Geerling en J. Dutour Geerling - van Aalst, N. Frerichs en C. van der Borst, A.W.M. Bosters en C.M.J. Bosters-Santbergen, C. van Meenen en Y. van Meenen, M.J. Evers, E. Jansen en T. v.d. Linden, R.C. van Kaam en G.J.M. van Kaam – Verwer, D.D.M. Kriellaars-Sips en A.F.J.M. Kriellaars, A. de Klerk en S. de Klerk – de Koning, C. Heijligers (ook via P.J.M. Hoorneman), J.P. Hurckx, D. Toth, F.G. Bastians en M. Hofland, E. van Vugt, P. Willemsen, M. Dijksterhuis en E.M.R. Dijksterhuis, M. Martens, A.A.M. Adamowicz en G.A.M. Adamowicz – Hoogland, G.E.M. van Hees, P. van der Graaf en J.M.A. van der Graaf – van Alphen, E. Lisowski en A. Lisowski, L.J. Akkermans, E.M.M. Stoffels – Klopper en A.L.J. Stoffels, E.W. Wolf, T.S.M. Hengst en A. Hengst – van der Meer, S. Blok, E. Droste en L. Stapel, M.R. Bus en A.A. Bus-Hartog, E.J.C.T.M. Ooms gegrond te verklaren voor wat betreft de positionering van de collectieve parkeervoorzieningen en ongegrond voor al het overige.
2. De zienswijzen van M. van Hoeven, M. Machielse en I. Rijpert, M. Lorkeers, H.G.E. Zwijsen, G.C. Wezelenburg, J.I. de Groot, C. Walder, P.J.M. Hoorneman, P. Marijnissen, J. Brouwers, B. Slaghekke, A. Hoogers, C. Heijligers, H. Klijberg, J. van Omme en F.A.P.J. Herremans ongegrond te verklaren.
3. De zienswijze van de Minister van Infrastructuur en Milieu gegrond te verklaren.
4. Tot de volgende aanpassing in de toelichting:
  - a. Correcties in de toelichting voor wat betreft de woningaantallen;
  - b. De Voortoets Natuurbeschermingswet is als bijlage bij de toelichting gevoegd, de bevindingen uit dit onderzoek zijn verwerking in de toelichting;
  - c. De meeste recente akoestische onderzoeken zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd;
  - d. Resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek zijn in de toelichting gevoegd;
  - e. In hoofdstuk 4 is een geactualiseerde verkavelingsschets ingevoegd;
  - f. In hoofdstuk 6 is de toelichting op de bestemmingen aangevuld met de doorgevoerde wijzigingen in de regels.
5. Tot de volgende aanpassing in de regels:
  - a. Toevoegen van de definitie "parkeerkoffer: parkeervoorzieningen in de vorm van haaks op de rijbaan geplaatste parkeerhavens";
  - b. Artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving als opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan: De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
    - a. groen;
    - b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden;
    - c. water;
    - d. zit-, schuil- en speelvoorzieningen, waaronder kunstgrasvelden;
    - e. nutsvoorzieningen;
    - f. verhardingen in de vorm van fiets- en voetpaden en parkeervoorzieningen;
    - g. kunstobjecten;
    - h. ter plaatse van de functieaanduiding 'geluidwal' tevens geluidwerende voorzieningen in de vorm van een geluidwal.



*Wordt aangepast naar:*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
  - b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden;
  - c. water;
  - d. ter plaatse van de functieaanduiding 'geluidwal' tevens geluidwerende voorzieningen in de vorm van een geluidwal;  
met daarbij behorend(e):
    - e. zit-, schuil- en speelvoorzieningen, waaronder kunstgrasvelden;
    - f. nutsvoorzieningen;
    - g. verhardingen in de vorm van fiets- en voetpaden;
    - h. kunstobjecten;
- c. Artikel 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, onder d. aangepast van "De hoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 meter meter." Naar "De hoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 meter."
- d. In de bestemming 'Verkeer' wordt artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving, onder e. aangepast van: "parkeren;" naar "parkeren, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' de aanleg van een parkeercoffer niet is toegestaan;"
- e. De bestemming 'Wonen', artikel 5.2.1 Algemeen als opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan
  - a. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen gebouwen worden gebouwd.
  - b. Uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden opgericht.
  - c. Woningen mogen enkel worden opgericht indien in het plangebied, dan wel in de directe omgeving, geluidsbeperkende voorzieningen in de vorm van een geluidwal worden gerealiseerd en/of in stand worden gehouden.
  - d. Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen niet meer woningen worden gebouwd, c.q. aanwezig zijn dan met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.
  - e. Per bouwperceel mag slechts één hoofdgebouw worden gebouwd.
  - f. Per hoofdgebouw is maximaal 1 woning toegestaan.
  - g. Het bebouwingspercentage voor de vrijstaande woningen mag niet meer bedragen dan 40%, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouw incl. aan- en uitbouw en aangebouwde bijgebouwen maximaal 450 m<sup>2</sup> mag bedragen.

*Wordt aangepast naar:*

- a. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen gebouwen worden gebouwd.
- b. In afwijking van het bepaalde in lid a, mogen geringe uitbreidingen zoals erkers, entreepartijen en balkons van maximaal 1 meter diep over een breedte van maximaal de breedte van het hoofdgebouw minus 2 meter (ook) buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht.
- c. Uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden opgericht.
- d. Woningen mogen enkel worden opgericht indien in het plangebied, dan wel in de directe omgeving, geluidsbeperkende voorzieningen in de vorm van een geluidwal worden gerealiseerd en/of in stand worden gehouden.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen niet meer woningen worden gebouwd, c.q. aanwezig zijn dan met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.
- f. Per bouwperceel mag slechts één hoofdgebouw worden gebouwd.
- g. Per hoofdgebouw is maximaal 1 woning toegestaan.
- h. Per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd en in stand moeten worden gehouden.



- i. Het bebouwingspercentage voor de vrijstaande woningen mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

bouwperceel < 1000 m <sup>2</sup>	40% maximum 450 m <sup>2</sup> (hoofdgebouw incl. aan- en uitbouw en aangebouwde bijgebouwen) + max. 50 m <sup>2</sup> aan vrijstaande bijgebouwen
bouwperceel >= 1000 m <sup>2</sup>	40% maximum 450 m <sup>2</sup> (hoofdgebouw incl. aan- en uitbouw en aangebouwde bijgebouwen) + max. 150 m <sup>2</sup> aan vrijstaande bijgebouwen

- f. De bestemming 'Wonen', artikel 5.2.2 Hoofdgebouwen als opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan
- De goot- en bouwhoogte mag maximaal respectievelijk 7 en 12 meter bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' een andere bouwhoogte is aangeduid.
  - De minimum afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen.
  - Het hoofdgebouw mag worden uitgebreid tot een diepte van maximaal 15 meter.

*Wordt aangepast naar:*

- De goot- en bouwhoogte mag maximaal respectievelijk 7 en 12 meter bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' een andere bouwhoogte is aangeduid.
- De minimum afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen op bouwpercelen < 1000 m<sup>2</sup> dient minimaal 3 meter te bedragen.
- De minimum afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen op bouwpercelen >= 1000 m<sup>2</sup> dient minimaal 7 meter te bedragen, met uitzondering van vrijstaande woningen die zijn gelegen in de oorspronkelijke bebouwingslinten Koolpad, Hertenaar/Valkenaar, Klein Wolfslaar en de Nieuw Wolfslaarlaan (de Oude Bredaseweg), in welk geval de afstand niet minder dan 3 meter mag bedragen dan wel de ten tijde van kracht worden van het plan bestaande afstand als deze minder is.
- Het hoofdgebouw mag worden uitgebreid tot een diepte van maximaal 15 meter.

- g. De bestemming 'Wonen', artikel 5.3 Afwijken van de bouwregels als opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan
- Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2 onder a. voor wat betreft de goothoogte ten behoeve van het vervangen van een schuine kap door een extra bouwlaag met dien verstande dat slechts 60% van het grondoppervlak van het hoofdgebouw hiervoor mag worden aangewend.

*Wordt aangepast naar:*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2

- onder a. voor wat betreft de goothoogte ten behoeve van het vervangen van een schuine kap door een extra bouwlaag met dien verstande dat slechts 60% van het grondoppervlak van het hoofdgebouw hiervoor mag worden aangewend.
- onder c. inzake de minimaal in acht te nemen afstand tot de zijdelingse perceelgrens voor vrijstaande woningen onder de volgende voorwaarden dat:
  - de vormgeving van het bouwperceel hiertoe aanleiding geeft;
  - de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen minimaal 3 meter blijft bedragen;
  - het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet in onevenredige mate worden aangetast;



- c. onder c. ten aanzien van de in acht te nemen afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor de woningen in de oorspronkelijke bebouwingslinten Koolpad, Hertenlaar/Valkenlaar, Klein Wolfslaar en de Nieuw Wolfslaarlaan (de Oude Bredaseweg), onder voorwaarde dat aan één zijde mag worden aangebouwd tot op de perceelsgrens, mits het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken hiermee niet in onevenredige mate worden aangetast.
- h. In de bestemming 'Wonen' wordt het percentage uit artikel 5.4 Afwijken van de gebruiksregels, onder a. onder 1. en onder b. onder 1. aangepast van 50% naar 60%;
- i. In de bestemming 'Woongebied' artikel 6.1 Bestemmingsomschrijving, komt d. groen te vervallen;
- j. In de bestemming 'Woongebied' wordt artikel 6.1 Bestemmingsomschrijving, onder f. aangepast van: "parkeren;" aangepast naar e. "parkeren, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - parkeerterrein uitgesloten' de aanleg van een parkeercoffer niet is toegestaan;"
- k. De bestemming 'Woongebied', artikel 6.2.1 Algemeen als opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan
- Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen gebouwen worden gebouwd.
  - Woningen mogen enkel worden opgericht indien in het plangebied, dan wel in de directe omgeving, geluidsbeperkende voorzieningen in de vorm van een geluidwal worden gerealiseerd en/of in stand worden gehouden.
  - De voorgevel van de woning dient gelegen te zijn ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelrooilijn'.
  - Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen niet meer woningen worden gebouwd, c.q. aanwezig zijn dan met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.
  - Per bouwperceel mag slechts één hoofdgebouw worden gebouwd.
  - Per hoofdgebouw is maximaal 1 woning toegestaan.
  - Het bebouwingspercentage voor de verschillende woningtypen mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel, teen en ander met inachtneming van artikel 6.2.3 onder f. en tenzij een ander bebouwingspercentage is aangeduid:

bouwperceel < 1000 m <sup>2</sup>	40% maximum 450 m <sup>2</sup> (hoofdgebouw incl. aanen uitbouw en aangebouwde bijgebouwen) + max. 50 m <sup>2</sup> aan vrijstaande bijgebouwen
bouwperceel >= 1000 m <sup>2</sup>	40% maximum 450 m <sup>2</sup> (hoofdgebouw incl. aan- en uitbouw en aangebouwde bijgebouwen ) + max. 150 m <sup>2</sup> aan vrijstaande bijgebouwen
halfvrijstaande en geschakelde woningen	50% maximum 200 m <sup>2</sup>
aaneengebouwde woningen	60%
patiwoningen	70%

*Wordt aangepast naar:*

- Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat geen vrijstaande woningen mogen worden opgericht.
- In afwijking van het bepaalde in lid a, mogen geringe uitbreidingen zoals erkers, entreepartijen en balkons van maximaal 1 meter diep over een breedte van maximaal de breedte van het hoofdgebouw minus 2 meter (ook) buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht.





- c. Woningen mogen enkel worden opgericht indien in het plangebied, dan wel in de directe omgeving, geluidsbeperkende voorzieningen in de vorm van een geluidwal worden gerealiseerd en/of in stand worden gehouden.
- d. De voorgevel van de woning dient gelegen te zijn ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelrooilijn'.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen niet meer woningen worden gebouwd, c.q. aanwezig zijn dan met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.
- f. Per bouwperceel mag slechts één hoofdgebouw worden gebouwd.
- g. Per hoofdgebouw is maximaal 1 woning toegestaan.
- h. Het bebouwingspercentage voor de verschillende woningtypen mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel, een en ander met inachtneming van artikel 6.2.3 onder f. en tenzij een ander bebouwingspercentage is aangeduid:

Halfvrijstaande en geschakelde woningen	50% met een maximum van 200m <sup>2</sup>
Aaneengebouwde woningen	60%
Patiowoningen	70%

- i. In de bestemming 'Woongebied' komt de bepaling uit artikel 6.2.2 Hoofdgebouwen, onder c. "De minimum afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen bedraagt 3 meter, met dien verstande dat deze afstand bij twee-aaneenwoningen en geschakelde woningen slechts aan één zijde in acht dient te worden genomen." in het geheel te vervallen, de opsomming in het artikel wordt hierop aangepast;
- m. In de bestemming 'Woongebied' komt de bepaling uit artikel 6.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen onder f. "In aanvulling op de maatvoeringseis uit artikel 6.2.1 onder g. mogen vrijstaande bijgebouwen bij een perceelsoppervlakte tot 1.000 m<sup>2</sup> een gezamenlijk oppervlak hebben van niet meer dan 50 m<sup>2</sup>, per elke 200 m<sup>2</sup> aan perceelsoppervlakte meer dan 1.000 m<sup>2</sup> mag 10 m<sup>2</sup> aan vrijstaande bijgebouwen extra worden toegevoegd tot een maximaal gezamenlijk oppervlak van 150 m<sup>2</sup>" in het geheel te vervallen;
- n. In de bestemming 'Woongebied' wordt de bepaling uit artikel 6.4 Afwijken van de gebruiksregels, onder a. onder 1. "afhankelijk van het maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen uit artikel 6.2.3 f. maximaal 50 m<sup>2</sup>, respectievelijk 60 m<sup>2</sup> van het bijgebouw voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit mag worden gebruikt" aangepast naar "maximaal 60 m<sup>2</sup> van het bijgebouw voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit mag worden gebruikt";
- o. In de bestemming 'Woongebied' wordt de bepaling uit artikel 6.4 Afwijken van de gebruiksregels, onder b. onder 1. "afhankelijk van het maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen uit artikel 6.2.3 f. maximaal 50 m<sup>2</sup>, respectievelijk 60 m<sup>2</sup> van het bijgebouw voor mantelzorg mag worden aangewend;" aangepast naar "maximaal 60 m<sup>2</sup> van het bijgebouw voor mantelzorg mag worden aangewend;"
- p. Artikel 10.3 Vrijwaringszone weg is toegevoegd, luidend:
  - a. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg bebouwingsvrije zone' zijn de gronden tevens bestemd voor de verwezenlijking van een verbreding van de betreffende weg en mogen derhalve, ongeacht het bepaalde in de bestemmingsregels, niet worden bebouwd.
  - b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a, voor de bouw van bouwwerken en/of het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, voor zover dit is toegelaten volgens de krachtens dit plan aan de gronden gegeven bestemmingen en planregels, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de weg.
- q. Artikel 14.1 Parkeren als opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan:
  - a. Bij het bouwen en het uitbreiden of veranderen van functies op grond van deze planregels dienen, overeenkomstig het door de gemeente Breda vastgestelde parkeer- en stallingsbeleid, voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig te zijn of te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.



- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. indien in het plangebied, dan wel in de directe omgeving, op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, met dien verstande dat aan de omgevingsvergunning financiële voorwaarden verbonden kunnen worden.

*Wordt aangepast naar*

- a. Indien en voor zover in de planregels niet anders is bepaald dienen bij het bouwen en het uitbreiden of veranderen van functies op grond van de planregels, overeenkomstig het door de gemeente Breda vastgestelde parkeer- en stallingsbeleid, voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig te zijn of te worden gerealiseerd.
  - b. De in lid a. bedoelde parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.
  - c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a., met dien verstande dat aan de omgevingsvergunning (financiële) voorwaarden verbonden kunnen worden.
6. Tot de volgende aanpassing op de verbeelding:
    - a. Opnemen aanduiding 'vrijwaringszone – weg bebouwingsvrijzone';
    - b. Opnemen aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten', ter plaatse van de bestemming Verkeer, ter hoogte van de Gravin van Sulzbachstraat;
    - c. Opnemen aanduiding 'specifieke vorm van woongebied – parkeerterrein uitgesloten', ter plaatse van de bestemming Woongebied;
    - d. Ter plaatse van de kavels aan de Mechteldis van Hornestraat wordt het maximum aantal wooneenheden aangepast van 8 naar 7.
  7. Tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Nieuw Wolfslaar, 3 locaties' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2014026003-0401 en met inachtneming van het gestelde onder 1. tot en met 6.
  8. Voor het onder 7. genoemde plan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 4 februari 2016

, voorzitter.

, griffier.



*NB: deze pagina wordt alleen met pen ingevuld (na de commissievergadering en voor de raadsvergadering)*

**Advies van de commissie aan de gemeenteraad**

**Commissie:**

*Rui*

**Datum:**

*26 01 2016*

Voorstel agenderen voor raadsbehandeling

Zijn argumenten tijdens commissiebehandeling voldoende gewisseld?

Ja, het voorstel kan op de verzamellijst

**Advies commissie**

VVD

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

D66

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

SP

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

CDA

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

PvdA

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

GroenLinks

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

BREDA '97

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

TROTS / OPA

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

BOB

POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES

*Kristisch*

**Vragen / punten voor raadsdebat** in te vullen door de voorzitter/griffier van de commissie

*[Handwritten signature]*  
*27 01 2016*

, griffier.