



Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Hoge Vucht, 2 locaties in Geeren zuid.

Voorgesteld besluit

1. De zienswijzen ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan "Hoge Vucht, 2 locaties in Geeren zuid" met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2014043006-0401 vast te stellen.
3. Te besluiten geen exploitatieplan voor dit gebied vast te stellen.

Inleiding

In Geeren-Zuid in de wijk Hoge Vucht heeft de gemeente het voornemen tot het bouwen van een Brede School op de hoek Hendrik Berlagestraat / Johan Metzelaarstraat op grond welke momenteel nog in eigendom is bij Woningcorporatie AlleeWonen. Het opdrachtgeverschap voor de bouw van de Brede School is per 1 januari 2015 overigens overgaan naar de Vastgoedcoöperatie van het Primair Onderwijs (BreedSaam) als gevolg van de doordecentralisatie van de onderwijshuisvestingsmiddelen. In ruil voor deze grond krijgt AlleeWonen grond aan de Rombout Keldermansstraat, waar ruimte is voor maximaal 14 grondgebonden woningen. Deze locatie is altijd onbebouwd geweest en maakt deel uit van het bestaande park.

De grondruil van deze twee locaties is vastgelegd in een grondruilovereenkomst (d.d. 30 september 2013), die onderdeel uitmaakt van de vaststelling van de haalbaarheidsstudie Brede School Geeren-Zuid. In het besluit van de raad van 26 september 2013 is het programma van de 14 woningen aan de Rombout Keldermanstraat vastgelegd, evenals de realisatie van de Brede School Geeren-Zuid.

De locaties liggen binnen het vigerende bestemmingsplan "Hoge Vucht" zoals dat is vastgesteld op 15 maart 2012. Binnen dit bestemmingsplan heeft de locatie voor de Brede School de bestemming "wonen" en deels de dubbelbestemming "waarde – archeologie" om op deze wijze eventuele archeologische waarden te beschermen.

De locatie voor de 14 nieuwe woningen heeft de bestemming "groen" en deze ligt tevens in een groter gebied met de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied". In deze zone is het mogelijk maximaal 75 woningen te bouwen. Hiervoor dienen 80 woningen, die momenteel in deze zone staan, gesloopt te worden. Het verzoek voor het realiseren van de 14 woningen past niet in de genoemde wijzigingsvoorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan: er worden namelijk momenteel geen woningen gesloopt, zodat het totale aantal op 94 woningen uitkomt. Gezien het belang dat gehecht wordt aan de realisatie van de Brede School in Geeren-Zuid is bij de besluitvorming van de grondruilovereenkomst besloten programmatisch ruimte te maken voor de bouw van de 14 woningen.

Nu de nieuw te realiseren functies niet passen in deze bestemmingen is een herziening van het vigerende plan noodzakelijk. Met voorliggend bestemmingsplan wordt hieraan voldaan.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan "Hoge Vucht, 2 locaties Geeren zuid" biedt een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot ontwikkeling van de bouwplannen.

Uitvoering van het besluit

Nadat het bestemmingsplan "Hoge Vucht, 2 locaties Geeren zuid" is vastgesteld, verloopt het proces verder zoals aangegeven onder het kopje "juridisch".

Argumenten

1. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 30 oktober t/m 10 december 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 3 schriftelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de ter inzage termijn ingekomen, zijn ontvankelijk en dienen bij de vaststelling van het plan in de beoordeling te



worden meegenomen.

2. De tegen het ontwerp van het plan ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het plan.
3. Zienswijze.

Tegen het plan zijn zienswijzen ingediend door:

1. Dhr. en mevr. Neefs - van der Poel, Johan Metzelaarstraat 56,
2. Dhr. Van Nies en mevr. De Wit, Johan Metzelaarstraat 58,
3. Dhr. en mevr. K. Kramer en R. Kik, Daniël Marotstraat 31

Beoordeling zienswijzen

De zienswijzen zijn samengevat en van een beoordeling voorzien. Daarna is een conclusie getrokken. Indien niet alle onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen. De zienswijzen zijn grotendeels identiek en worden als 1 zienswijze behandeld.

Zienswijze dhr. en mevr. Neefs-van der Poel, dhr. Van Nies en mevr. De Wit en dhr. en mevr. Kramer en Kik.

Samenvatting 1

Er is geen goede onderbouwing aanwezig voor het bouwen van een nieuwe school op deze locatie.

Waarom kan de oude locatie niet gebruikt blijven als schoolbestemming?

Bovendien zijn er al brede scholen in de directe omgeving aanwezig, zoals Het Noorderlicht en De Mandt.

Beoordeling

Ad 1

De Fontein is een echte buurtschool die al jaren in de wijk Geeren-zuid gehuisvest is. De ouders van de huidige leerlingen hebben bewust voor deze school gekozen en niet voor de nabijgelegen school Noorderlicht in de wijk Geeren-Noord.

De keuze voor de nieuwe locatie is een bewuste keuze geweest. Het huidige gebouw voldoet vanwege de ouderdom niet meer aan de eisen van deze tijd. Daarnaast is de huidige school te klein, er staan reeds noodlokalen bij. De kosten van renovatie/uitbreiding zijn in relatie tot de levensduurverlenging hoog en niet rendabel. De school zal in de toekomst met de welzijnspartners uit de wijk participeren in het brede-scholen-netwerk. Gelet op de toekomstige centrale rol van de basisschool is gekozen voor een centrale locatie in de wijk in de nabijheid van de toekomstige samenwerkingspartners. Dat zijn het Gerrit Rietveldhuis en het buurthuis ONS. Met deze centrale ligging in de buurt zijn de school en de andere voorzieningen voor alle buurtbewoners goed bereikbaar. Dit draagt ook positief bij aan de onderwijsdoelstelling om kinderen in de eigen buurt naar school te laten gaan. De nieuwbouw zal na realisatie ook een positief effect hebben op de uitstraling van de totale buurt. De Fontein maakt ook gebruik van de gymzaal van het Noorderlicht, die vanaf de nieuwe ligging ook beter bereikbaar is.

Overigens is al bij de wijkontwikkelingsplannen voor de Hoge Vucht aangegeven dat er nieuwbouw zal plaatsvinden voor de huidige school De Fontein en dat deze een plaats zal krijgen in de wijk Geeren-Zuid

Samenvatting 2

Gevreesd wordt voor meer gevaarlijke verkeerssituaties door nog meer hardrijdend verkeer door de straat.

Beoordeling

Ad 2

De toegang tot de school wordt gesitueerd aan de Johan Metzelaarstraat, waar zich ook de kiss & ride zone en een gedeelte van de extra aan te leggen parkeerplaatsen bevindt. In totaal worden er 18 extra parkeerplaatsen aangelegd. Het autoverkeer naar de school zal naar verwachting vervolgens de kortste route naar huis nemen, wat voor de meesten betekent wegrijden via de Claas Persoonsstraat richting Cornelis Outshoornstraat. Het ligt niet voor de hand dat de auto's rechtdoor zullen rijden, langs de woningen van reclamanten, omdat dit voor de meeste ouders 'omrijden' betekent.



Bij de gemeente zijn momenteel geen meldingen bekend dat er nu al te hard gereden wordt in deze woonstraten. De gemelde huidige verkeersoverlast zal in het kader van de planontwikkeling door de afdeling Mobiliteit van de gemeente nader onderzocht worden.

Samenvatting 3

Gevreesd wordt voor parkeerhinder door het halen en brengen van de kinderen, terwijl daar in de huidige situatie geen sprake van is.

Beoordeling

Ad 3

Zoals reeds onder ad 2 is aangegeven, komen er 18 extra parkeervakken inclusief een kiss & ride-zone bij de ingang van de school en na het halen en brengen rijdt men vervolgens weg. Van belang is voorts dat de school een echte buurtschool is, met 9 klaslokalen (op termijn kunnen dit er wellicht 10 worden), waarbij circa 2/3 van de kinderen te voet of met de fiets naar school toegaan.

Samenvatting 4

Gevreesd wordt ook voor geluidhinder van schoolgaande kinderen en de zoemer van de school een aantal malen per dag, waardoor het woongenot zal afnemen. Een van de reclamanten werkt in de zorg en slaapt overdag waardoor dit bemoeilijkt zal worden. Reclamanten willen dan ook geen schoolplein op de voormalige groenstrook en geen schooltuintjes.

Beoordeling

Ad 4

In het bestemmingsplan is in de toelichting op pagina 36 aandacht besteed aan het aspect geluid in relatie tot (schoolgaande) kinderen. Er is onderzoek verricht naar het stemgeluid van spelende kinderen. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is op basis van dit onderzoek geconcludeerd dat de hoeveelheid geluid vanwege de spelende kinderen aanvaardbaar is rondom een school. Het blijkt dat deze geluibelasting vergelijkbaar is met bijvoorbeeld het sluiten van een autoportier of een passerende auto. Overigens wonen reclamanten op een wat grotere afstand van het schoolplein, waardoor het geluid ter plaatse van hun woningen beduidend lager zal zijn dan in de directe omgeving van het schoolplein.

De school wordt alleen overdag gebruikt en tijdens de pauze is er toezicht op de spelende kinderen, waardoor eventueel excessief (geluids)overlast beperkt zal blijven. Indien blijkt dat in praktijk het volume van de zoemer overlast veroorzaakt, kan hierover in gesprek gegaan worden met de schoolleiding. De bezwaarmakers wonen op wat grotere afstand van de nieuwe school. Tussen hun woningen en de school bevindt zich bovendien bebouwing en is een groenplek aanwezig, waardoor het geluid voldoende gereduceerd wordt.

De naastgelegen strook grond wordt ingericht als groenstrook en is zeker niet specifiek alleen voor de school. Vanaf het schoolplein kan er niet rechtstreeks het park ingelopen worden, daar dit plein wordt omgeven door een hek. Het realiseren van de groenstrook vloeit voort uit de afspraak de (reeds door woningbouw verdwenen) grote groenplaats achter de woonwagenlocatie elders in de wijk te compenseren. Dit zal een openbare groenvoorziening worden, geen schooltuintjes e.d.

Het schoolplein wordt beperkt openbaar toegankelijk, maar wordt geheel afgesloten met een hek en zal aan het einde van de middag afgesloten worden met een poort.

Door de locatie van onbebouwd naar een bebouwde locatie te transformeren, en mede door de inrichting van de groenvoorziening, zal de sociale veiligheid naar onze verwachting toenemen. Op het hek, met een hoogte van 1,5 meter, zal een artikel 461 Wetboek van Strafvordering-bordje worden opgehangen, waarop de politie bij eventueel overlast kan handhaven. Tevens zijn de wijkagent en de stadsmarinier van de gemeente Breda betrokken bij deze ontwikkeling.

Samenvatting 5

Gevreesd wordt voor extra afval in de omgeving van de school doordat kinderen en ouders het afval op het schoolplein zullen gooien en asbakken van de auto's zullen legen rondom de school.



Beoordeling

Ad 5

Het schoonhouden van het schoolplein valt onder de verantwoordelijkheid van de school en het schoonhouden van de omgeving is ieders verantwoordelijkheid. Bij de groenvoorziening zal een prullenbak geplaatst worden en indien nodig, kan dit ook nog op andere plaatsen in de openbare ruimte.

Samenvatting 6

Reclamanten willen een planschaderisicoanalyse en een geluidsberekening toegezonden krijgen.

Beoordeling

Ad 6

Voor deze locatie is geen planschaderisicoanalyse opgesteld.

Indien reclamanten menen planschade te zullen lijden door deze ontwikkeling, kan een verzoek tot vergoeding van de planschade bij het college ingediend worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het gevraagde akoestisch rapport is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan en heeft als zodanig ter visie gelegen en is ook te raadplegen via de site van de gemeente Breda.

Reclamanten zijn hierover inmiddels per brief ingelicht.

Afwegingen

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding het plan niet vast te stellen.

Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen een beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financieel

Het plangebied voor de locatie waar de Brede School komt, wordt eigendom van de gemeente Breda. Er is geen sprake van particuliere grondexploitatie.

Voor de locatie van de 14 woningen aan de Rombout Keldermanstraat is met AlleeWonen een anterieure overeenkomst gesloten. Deze initiatiefnemer is financieel drager van het project. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het project en draagt geen financiële risico's voor de realisatie.

Communicatie

Communicatie tot nu toe

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken, van 30 oktober t/m 10 december 2014, voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd op de website van de gemeente Breda, in de Bredase Bode en de Staatscourant. Daarnaast is een Breda bericht bij omwonenden bezorgd om hen over de ontwikkeling te informeren in juni 2014. In januari 2015 heeft overigens een gesprek plaatsgevonden met de reclamanten.

Communicatie vanaf nu

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, op overheid.nl, in de Bredase Bode en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

De indieners van de zienswijzen zullen schriftelijk van het besluit over het bestemmingsplan worden geïnformeerd. De reclamanten worden tevens in de gelegenheid gesteld om tijdens de vergadering van de commissie Ruimte in te spreken over de zienswijze en zullen hiertoe schriftelijk op de hoogte worden gesteld.



Burgemeester en wethouders van Breda ,

, burgemeester.

, secretaris.

Bijlagen

Ligt ter inzage:

- Vastgesteld bestemmingsplan
- 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 ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De zienswijzen ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan "Hoge Vucht, 2 locaties Geeren zuid" met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2014043006-0401, zoals dat van 30 oktober t/m 10 december 2014 ter inzage heeft gelegen, vast te stellen.
3. Te besluiten geen exploitatieplan voor dit gebied vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 5 maart 2015

, voorzitter.

, griffier.