



## Onderwerp

Het vaststellen van het bestemmingsplan Ginneken, Vogelenzanglaan.

## Voorgesteld besluit

1. De tegen het plan ingediende zienswijzen deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Ginneken, Vogelenzanglaan met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2015212002-0401 vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan voor dit plan op te stellen.

## Inleiding

Het bestemmingsplan betreft de herontwikkeling van een tweetal locaties in Ginneken. Het plangebied is gelegen in de wijk Ginneken aan de straten Vogelenzanglaan, Burgemeester Middelaerlaan en het Schoolakkerplein, ter plaatse van de voormalige maycretewoningen. WonenBreda is voornemens op deze locaties 14 grondgebonden woningen (koopwoningen), 18 appartementen (sociale huur) en, direct gelegen aan het Schoolakkerplein, een medisch centrum en de bijbehorende infrastructuur te realiseren.

De percelen waarop de voorgenomen ontwikkelingen gerealiseerd worden, liggen binnen twee vigerende bestemmingsplannen. De straten die onderdeel uitmaken van deze ontwikkeling vallen in het bestemmingsplan 'Ginneken', zoals dat is vastgesteld door de raad op 15 maart 2012 en hebben daarin de bestemming 'verkeer'.

Het gedeelte waar de daadwerkelijke bebouwing zal plaatsvinden valt binnen het bestemmingsplan 'Breda-Zuid', vastgesteld door de gemeenteraad op 22 oktober 1998 en heeft daarin de bestemming 'woongebied-W'. Uitgangspunt van het plan Breda-Zuid is dat de verkaveling gehandhaafd dient te blijven en dat verdichting met woningbouw alleen mogelijk is op de in het plan aangegeven ontwikkelingslocaties. De locatie is niet als ontwikkelingslocatie aangegeven en daarom past de ontwikkeling niet in het vigerende bestemmingsplan 'Breda-Zuid'.

In de 'Nota van uitgangspunten Ginneken' uit 2009 zijn de bovenstaande ontwikkelingen al opgenomen. Enige jaren geleden zijn de op de locatie aanwezige maycretewoningen gesloopt en vanaf dat moment is het altijd de intentie geweest de locatie tot ontwikkeling te brengen.

Teneinde aan deze ontwikkeling te kunnen meewerken, moet een nieuw bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht worden en het onderhavige besluit voorziet hierin.

## Historie

In 2008 is de procedure van artikel 19, lid 2 WRO (oud) gestart voor het project 'Vogelenzanglaan'. Dit project omvatte destijds een plan voor 38 appartementen en 1.200 m<sup>2</sup> commerciële ruimte (een AHOED) op de hoek van de Vogelenzanglaan/Keermanslaan. Dit verzoek heeft ter visie gelegen van 29 mei t/m 9 juli 2008. Gezien de vele zienswijzen en de wijziging van de WRO naar de Wro op 1 juli 2008 is deze procedure niet meer verder doorgezet.

In juni 2011 zijn vervolgens samen met WonenBreda nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locatie opgesteld, welke de uitgangspunten vormden voor het huidige bouwplan. De uitgangspunten verschillen van het eerder in procedure gebrachte plan, zo is o.a. de medische voorziening nu voorzien op de hoek Middelaerlaan/Schoolakkerplein en op de locatie waar deze oorspronkelijk was gepland komen nu de appartementen. Ook is er geen sprake meer van een hoogteaccent van vijf bouwlagen op de hoek Vogelenzanglaan / Burg. Middelaerlaan en ook niet van een halfverdiepte parkeerkelder.

## Structuurvisie

In de Structuurvisie, vastgesteld in september 2013, wordt het toekomstperspectief voor Breda in 2030 geschetst, waarbij voor de ontwikkeling van de stad zes kernwaarden zijn geformuleerd. Voor onderstaande ontwikkeling is de kernwaarde 'stad, dorpen en buitengebied horen bij elkaar' van belang. Doel is om de huidige kwaliteit van de stad te behouden en te versterken, en in het buitengebied de focus te leggen op natuur en landbouw.



Binnen deze kernwaarde is de hoofdlijn Bredaas Mozaïek van belang; hierbij wordt uitgegaan van de kwaliteit van de diversiteit aan gebiedskarakteristieken binnen de stad en het buitengebied. Er is ruimte voor initiatieven die inspelen op de actuele woning behoefte.

Het bouwplan is een herontwikkelingsproject waarbij 12 verouderde woningen zijn gesloopt en 32 nieuwe wooneenheden en een maatschappelijke voorziening daarvoor in de plaats worden gebouwd. De in totaal 18 appartementen zijn bij uitstek geschikt voor ouderen met een zorgvraag en zijn bestemd voor de sociale huursector. De overige woningen (in totaal 14 grondgebonden woningen) zijn koopwoningen en vallen in de klasse 'middeldure koop hoog'. De komst van het medisch centrum stelt de mensen in staat om zo lang mogelijk in hun eigen omgeving te blijven wonen. In dit complex zullen o.a. enkele huisartsen en een apotheek onderdak vinden.

Het bouwplan is dan ook een ontwikkeling die past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie.

#### *Woningbouwcapaciteit*

De regionale afspraken ten aanzien van de woningbouw zijn verankerd in de Verordening ruimte 2014 van de provincie. Concreet betekent dit dat Breda voor de periode 2014-2023 de toegewezen capaciteit van 8115 woningen moet vertalen in bestemmingsplannen om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt kritisch gekeken of wel ontwikkeld moet en kan worden en zo ja, met hoeveel woningen en welk woningtype, om te voldoen aan de kern van de in december 2013 vastgestelde Woonvisie Breda, namelijk het beter matchen van vraag en aanbod op de woningmarkt.

Om vraag en aanbod beter op elkaar te laten aansluiten en woonmilieus aantrekkelijk te houden wordt gestreefd naar een gedifferentieerd woningbouwprogramma met voldoende flexibiliteit en ruimte voor maatwerk, waarbij wordt ingezet op duurzame en een toekomstbestendige woningvoorraad en nieuwbouw. De keuzevrijheid van de consument op de huur- en koopmarkt dient te worden vergroot en het bevorderen van de doorstroming binnen de huursector is nodig om scheefheid tegen te gaan. Het bouwplan ziet op de ontwikkeling van woningen, waardoor wordt geïnvesteerd in een betere doorstroming op de huurmarkt.

De appartementen zijn bij uitstek geschikt voor ouderen met een zorgvraag en dragen bij aan de behoefte aan levensloopbestendige woningen en nulrede-woningen. De eengezinswoningen zorgen voor een gedifferentieerd niveau en huisvesting voor starters. Tenslotte draagt het gezondheidscentrum bij aan het verzorgingsniveau in de wijk en is ook van belang voor de sociale huurwoningen in het kader van het zo lang mogelijk thuis blijven wonen door zorgbehoevenden.

Voor de wijk Ginneken betekent dit dat de nieuwbouw van de woningen/appartementen en het gezondheidscentrum een gewenste ontwikkeling is.

#### *Het bouwplan*

De medische voorziening staat direct aan het Schoolakkerplein op de hoek Burgemeester Middelaerlaan/Schoolakkerplein. Het gebouw wordt gesitueerd in de voorgevelrooilijn die in het verlengde van de bestaande woonbebouwing aan het Schoolakkerplein ligt en krijgt een plat dak. De maximale bouwhoogte is 11,7 meter (3 bouwlagen). Het grondoppervlak wordt per bouwlaag kleiner. De 1e bouwlaag beslaat 100% van het grondoppervlak, de 2e bouwlaag is maximaal 12,5 meter diep zijn en voor de 3e bouwlaag is aangegeven dat de bebouwing aan de randen minimaal 1,8 meter terugligt van de 2e bouwlaag.

In totaal elf grondgebonden woningen liggen aan de oostzijde van de Burgemeester Middelaerlaan en tegenover de begraafplaats aan de Vogelenzanglaan. De bebouwing van deze rijwoningen sluit aan op de karakteristiek en kleinschaligheid van de buurt en het betreft woningen met een kap, waarbij de voorgevelrooilijn ligt in het verlengde van de bestaande woningen. De woningen hebben een maximale goothoogte van 6 meter, een maximale bouwhoogte van 10 meter bij een bouwdiepte van 9,8 meter.

De overige drie grondgebonden woningen komen aan de westzijde van de Burgemeester Middelaerlaan en hebben dezelfde maximale afmetingen als hierboven genoemd.

De in totaal 14 grondgebonden woningen zijn allen koopwoningen.



Het appartementencomplex ligt aan de noordzijde van de Vogelenzanglaan en dit zijn sociale huurwoningen. Het betreft 18 appartementen met een plat dak, waarbij gebouwd wordt in de voorgevelrooilijn die in het verlengde van de bestaande bebouwing aan het Schoolakkerplein ligt. De maximale bouwhoogte is 11 meter (3 bouwlagen), de maximale bouwdiepte is 14,5 meter; de maximale bouwdiepte van de 3e bouwlaag is maximaal 12,6 meter, omdat in de regels is aangegeven dat deze minimaal 1,8 meter terugligt ten opzichte van de voorzijde.

De bijgebouwen bij de appartementen, gesitueerd aan de westzijde van het gebouw tegenover de begraafplaats, hebben een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter.

#### *Parkeren*

Voor de woningen en appartementen zijn in totaal, volgens de gemeentelijke parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning en 1,5 parkeerplaats per appartement, 54 parkeerplaatsen nodig. Van deze 54 benodigde parkeerplaatsen zullen er 39 op eigen terrein gerealiseerd worden, op het binnenterrein aan de achterzijde van de appartementen en de grondgebonden woningen in het oostelijke deel van het plangebied. Dit binnenterrein is bereikbaar via de Burgemeester Middelaerlaan. De overige 15 plaatsen zullen worden gerealiseerd in de openbare ruimte in de vorm van langspaarkeerplaatsen aan de Burgemeester Middelaerlaan en de Vogelenzanglaan, direct grenzend aan het plangebied.

Voor het gezondheidscentrum geldt een parkeernorm van 2,0 pp/per behandelkamer. Voor de in totaal 21 behandelruimten zijn derhalve 42 parkeerplaatsen nodig

De maatschappelijke voorziening ligt direct aan het Schoolakkerplein. Vanwege de maatschappelijke functie en betekenis wordt afgeweken van de eis van parkeren op eigen terrein. Werknemers en bezoekers kunnen gebruik maken van de parkeervoorziening op het Schoolakkerplein waarbij grotendeels sprake is van dubbelgebruik. De werknemers en bezoekers maken overdag en de bewoners vooral 's avonds gebruik van het plein.

#### *Overeenkomst over grondexploitatie*

De gemeente Breda en WonenBreda hebben overeenstemming bereikt over de verdeling van de taken, verantwoordelijkheden en risico's met betrekking tot de realisatie van het bouwplan aan de Vogelenzanglaan/Burgemeester Middelaerlaan en hebben deze schriftelijk vastgelegd in een overeenkomst.

#### *Omgevingsvergunning met afwijking medisch centrum*

Tegelijkertijd met de tervisielegging van onderhavig ontwerpbestemmingsplan, heeft de aanvraag omgevingsvergunning met afwijking voor het medisch centrum ter visie gelegen. De procedure van het bestemmingsplan (geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, Wro) en de procedure van de omgevingsvergunning met afwijking (geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wabo) zijn twee planologische procedures die onafhankelijk van elkaar gevoerd kunnen worden. In dit geval is voor twee procedures gekozen, omdat de toekomstige gebruikers van het gezondheidscentrum zo snel als mogelijk het centrum willen laten bouwen en in gebruik nemen en na afloop van één van de twee procedures de omgevingsvergunning verleend is.

Beide procedures zijn met rechtswaarborgen omgeven. In beide gevallen kan tegen het ontwerp een zienswijze worden ingediend (en dat is overigens ook gedaan) en vervolgens na besluitvorming staat bezwaar en beroep open.

### **Beoogd effect van het besluit**

Het bestemmingsplan 'Ginneken, Vogelenzanglaan' biedt een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot de ontwikkeling van bouwplan met de 14 grondgebonden woningen, 18 appartementen en een gezondheidscentrum.

### **Uitvoering van het besluit**

Nadat het bestemmingsplan 'Ginneken, Vogelenzanglaan' is vastgesteld, zal dit samen met het vaststellingsbesluit ter inzage worden gelegd.



## Argumenten

Het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Ginneken, Vogelenzanglaan' met bijlagen heeft van 10 maart t/m 4 mei 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding van dit ontwerpbestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingediend, waarvan 2 namens meerdere omwonenden. Wij achten het van belang om deze zienswijzen zo volledig mogelijk te beantwoorden. Een aantal ingediende zienswijzen heeft (al dan niet ten dele) betrekking op dezelfde onderwerpen. Waar de zienswijzen betrekking hebben op reeds behandelde onderwerpen, zullen we refereren aan hetgeen hierover al is opgemerkt.

De zienswijzen tegen het plan zijn ingediend door de volgende partijen:

1. M.M. Vervloet, Schoolakkerplein 42, mede namens bewoners nrs. 33, 34, 39, 40, 43, 44, 45, Burg. Middelaarlaan 9 en Vogelenzanglaan 25, 29 en 33;
2. M. Tecklenburg, Burg. Middelaarlaan 11, mede namens bewoners nrs. 8 t/m 10, 13 t/m 21, en Dillenburgstraat 58 en 66;
3. J. van Essen en A.P.W.M. Naalden, Burg. Middelaarlaan 8, vertegenwoordigd door Stichting VvAA Rechtsbijstand.

De ingediende zienswijzen zijn tijdig ingekomen en derhalve ontvankelijk.

De zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een beoordeling voorzien. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

### 1. De heer/mevrouw Vervloet mede namens omwonenden

#### *Samenvatting 1.1.*

*Reclamanten geven aan dat de 18 appartementen in het complex met de balkons aan de voorzijde zijn gesitueerd tegenover de bestaande woningen. Hierdoor ontstaat aantasting van de privacy omdat vanaf de balkons direct inkijk ontstaat in de woningen en/of de tuinen.*

#### Beoordeling

##### Ad 1.1.

Het appartementencomplex is drie bouwlagen hoog met balkons aan de straatzijde. Dit is vergelijkbaar met eengezinswoningen van twee bouwlagen met een kap. Bewoners van de 1e en 2e verdieping hebben zicht op de tegenovergelegen woningen. Er is geen zicht op de achtertuinen van de woningen aan de Vogelenzanglaan, de bewoners van de bovenste verdieping kijken namelijk tegen het dak aan en kunnen er niet overheen kijken. Wel is er enige mate van zicht mogelijk op de achtertuinen van de woningen aan de oostzijde van het Schoolakkerplein.

In een stedelijke omgeving is het niet ongebruikelijk dat er zicht is op andermans woningen of tuinen en er bestaat geen 'recht op uitzicht', waarmee privacy-aantasting voorkomen zou worden. Pas indien er zicht is op of inkijk in de woningen, en dan nog voornamelijk de belangrijkste verblijfsruimten, is er mogelijk sprake van aantasting van de privacy, doch wij zijn van oordeel dat die situatie hier niet aan de orde.

#### Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *Samenvatting 1.2.*

*Reclamanten vrezen, vanwege de schending van de privacy, voor waardedaling van de woningen.*

#### Beoordeling

##### Ad 1.2.

Indien reclamanten vrezen voor waardedaling van de woningen door de komst van het appartementencomplex, dan kan te zijner tijd (na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan) een beroep op planschade worden gedaan. Hiertoe kan een verzoek ingediend worden bij het college van burgemeester en wethouders, welke dit verzoek zal voorleggen aan een onafhankelijk adviesbureau.





Voor het indienen van een verzoek om planschade zijn wel legeskosten verschuldigd. Slechts in het geval uiteindelijk beoordeeld is dat er een bedrag aan planschade moet worden vergoed, zullen ook deze legeskosten terugbetaald worden.

#### Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *Samenvatting 1.3.*

*Reclamanten vinden tenslotte dat een appartementencomplex, maar ook het gezondheidscentrum in drie bouwlagen hoog, niet passend is in het straatbeeld.*

#### Beoordeling

##### Ad 1.3.

Getracht is het gebouw van het gezondheidscentrum aan te laten sluiten bij de omgeving. In de omgeving zijn woningen in twee bouwlagen met een kap gebruikelijk. De nieuwbouw is drie bouwlagen hoog met een plat dak. De derde bouwlaag is terugliggend, zodat de suggestie van een gootlijn wordt gewekt en het lijkt op een gebouw in twee bouwlagen met een opbouw, in plaats van een kap zoals omliggende woningen. Qua beeld komt dit overeen. Het appartementencomplex kent dezelfde opbouw: twee bouwlagen met een terugliggende derde bouwlaag (in plaats van een kap). Wel zijn de verdiepingen bij het medisch centrum hoger dan bij woningen namelijk 3,5 meter in plaats van 3 meter en de opbouw is 4,5 meter hoog.

#### Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *Samenvatting 1.4.*

*Door de komst van het gezondheidscentrum komt er meer verkeersdrukke aan de oost- en noordkant van het Schoolakkerplein en dit komt de verkeersveiligheid niet ten goede. Vooral maken reclamanten zich ongerust over de verkeersveiligheid met betrekking tot de in het gebied gelegen kinderdagverblijven en basisscholen.*

#### Beoordeling

##### Ad 1.4.

Ouders van schoolgaande kinderen van de basisschool en kinderdagverblijf aan de Dillenburgstraat en de basisschool Viandenlaan maken gebruik van het Schoolakkerplein, met name de westhoek en oosthoek (nabij het medisch centrum) worden op de piekmomenten gebruikt. Dit is vier keer per dag bij het halen en brengen. Bezoekers van het medisch centrum zullen verspreid over de dag komen. Naast autonome groei, groeit het verkeer inderdaad door ontwikkelingen in de stad. Dat is ook hier het geval. Dat betekent echter niet dat het verkeer niet op een veilige manier kan worden afgewikkeld. Door het nemen van de juiste maatregelen, zoals op de Viandenlaan bij de school, is een veilige situatie ontstaan.

#### Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *Samenvatting 1.5.*

*De Burg. Middelaerlaan is een smalle straat met tweerichtingsverkeer waardoor ernstige parkeer- en verkeersproblemen zijn te verwachten als de bouw van het gezondheidscentrum gerealiseerd wordt. Niet alleen in de Burg. Middelaerlaan maar ook op het Schoolakkerplein waar nu al regelmatig verkeers- en parkeerproblemen zijn.*

#### Beoordeling

##### Ad 1.5.

De Burg. Middelaerlaan is inderdaad een smalle straat. Het tweerichtingsverkeer hier vormt echter geen belemmering voor de afwikkeling van het verkeer of de parkeersituatie ter plaatse. Tweerichtingsverkeer betekent zelfs dat de snelheid in de straat veel lager ligt en tegenliggers rekening met elkaar dienen te houden. Vanuit verkeersveiligheid gezien een goede situatie. Het bezoekersparkeren voor het medisch centrum wordt opgelost op het Schoolakkerplein. Er is daar voldoende parkeerruimte ten tijde van de openingstijden van het zorgcentrum.



Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting 1.6.*

*In een aanvulling op de ingediende zienswijze hebben reclamanten alternatieven aangegeven om enerzijds de bouwplannen doorgang te kunnen laten vinden en anderzijds aan de bezwaren van omwonenden tegemoet te komen. Voorgesteld wordt de 18 appartementen te verplaatsen naar de locatie tegenover de begraafplaats en op de oorspronkelijke locatie eengezinswoningen te realiseren. Door deze wijziging zullen reclamanten geen last meer hebben van inkijk.*

*Tevens wordt voorgesteld het gezondheidscentrum naar een andere locatie te verplaatsen, bijvoorbeeld naar de locatie Keermanslaan/Allerheiligenweg. Op de vrijgekomen locatie kan dan ook gedacht worden aan eengezinswoningen.*

Beoordeling

Ad 1.6.

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor deze locatie zijn een aantal zaken tegen elkaar afgewogen, waarbij het hier o.a. gaat om:

- Het faciliteren van woningen/appartementen voor een bepaalde doelgroep, in dit geval sociale huurappartementen en grondgebonden woningen in een niet te hoge huur-/koopsector. Het toevoegen en realiseren van een appartementencomplex was daarmee uitgangspunt;
- Verder moet de opbouw van de bouwmassa aansluiten op de omgeving. Hierbij is ervoor gekozen de woningrijen aan de Vogelenzanglaan en Burg. Middelaerlaan af te maken met dezelfde type woningen, namelijk rijwoningen. Op de kop van het bebouwingsblok, aan de zuidkant, is ruimte voor een verbijzondering in de vorm van een appartementencomplex. Op deze wijze zijn de balkons van de appartementen ook op het zuiden georiënteerd. Het appartementencomplex is niet zo hoog dat inkijk in de achtertuinen van de woningen aan de zuidzijde van de Vogelenzanglaan mogelijk is. Wel is vanuit enkele appartementen enigszins zicht mogelijk op de achtertuinen van de woningen ten oosten van het Schoolakkerplein.

Voor het medisch centrum heeft Wonen Breburg aan de gemeente gevraagd dit te mogen realiseren op de kop Schoolakkerplein/Burg. Middelaerlaan. Wij hebben bij het beoordelen van ingekomen aanvragen een toetsende rol, waarbij wordt gekeken naar op ruimtelijk/planologische inpasbaarheid, verkeersaantrekkende werking, parkeerfaciliteiten, toetsing aan geldend beleid etc. Voor een oordeel over de aanvaardbaarheid van een verzoek is de ingekomen aanvraag leidend en deze wordt getoetst.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**2. Mevrouw M. Tecklenburg mede namens omwonenden**

*Samenvatting 2.1.*

*De verkeerssituatie in de Burg. Middelaerlaan, een smalle tweerichtingsstraat met 30 km/uur is momenteel al lastig; passeren kan alleen als er een vrije parkeerplaats is en vooral bij de aanvangstijden van de nabije Laurentiussschool is het nu al gevaarlijk. De vrees wordt geuit dat door de toename van het aantal verkeersbewegingen vanwege de nieuwbouw de problemen nog vergroot worden en de verkeersveiligheid in het gedrang komt.*

*Gesproken wordt over een toename van het aantal verkeersbewegingen van 1087 per etmaal. Reclamanten vragen voorts hoeveel verkeersbewegingen er momenteel zijn.*

Beoordeling

Ad 2.1.

De Burg. Middelaerlaan is inderdaad een smalle straat. Het tweerichtingsverkeer hier vormt echter geen belemmering voor de afwikkeling van het verkeer of de parkeersituatie ter plaatse. Tweerichtingsverkeer betekent zelfs dat de snelheid in de straat veel lager ligt en tegenliggers rekening met elkaar dienen te houden. Vanuit verkeersveiligheid gezien een goede situatie.



Er zijn geen concrete cijfers van alle straten met betrekking tot de huidige verkeersintensiteiten, die worden niet overal structureel bijgehouden. Echter, de intensiteiten in woonstraten (30km/uur gebieden) in zijn algemeenheid variëren van enkele honderden tot vele duizenden motorvoertuigenbewegingen per etmaal. Dit levert in principe geen afwikkelingsproblemen op.

Dit geldt ook voor het onderhavige gebied. Ook op de drukkere woonstraten zoals de Keermanslaan zijn er met de genoemde toename van de verkeersbewegingen van ruim 1000 verkeersbewegingen geen afwikkelingsproblemen voor het verkeer.

#### Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *Samenvatting 2.2.*

*De verkeersdruk wordt nog meer vergroot door de toegang van het binnenterrein (de parkeerplaats voor de nieuwe appartementen), door de geplande weg ten noorden van het gezondheidscentrum ten behoeve van het nieuw te ontwikkelen project begeleid wonen en door de situering van de ingang van het gezondheidscentrum in de Burg. Middelaerlaan.*

#### Beoordeling

##### Ad 2.2.

Nabij de ingang van het medisch centrum kan niet geparkeerd worden, zodat de bezoekers hoofdzakelijk op het Schoolakkerplein zullen gaan parkeren. Door de nieuwbouw van de woningen en, in de toekomst, een complex voor begeleid wonen, zullen de verkeersbewegingen inderdaad toenemen. Woonstraten van een categorie als de Burg. Middelaerlaan kunnen de extra toename van het aantal verkeersbewegingen aan.

#### Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *Samenvatting 2.3.*

*De geluidbelasting op de gevels van de woningen aan de Burg. Middelaerlaan voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en dit zal alleen maar toenemen door de toename van het aantal verkeersbewegingen.*

#### Beoordeling

##### Ad 2.3

De geluidbelasting op de gevels van de bestaande woningen aan de Burg. Middelaerlaan voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit komt door de huidige verkeersstromen. Het medisch centrum heeft een verkeersaantrekkende werking. Er is onderzocht wat de geluidsuitstraling is wat veroorzaakt wordt door dit extra autoverkeer. De toename als gevolg van het verkeer vanwege het gezondheidscentrum bedraagt maximaal 0,8 dB. Dit is weinig en akoestisch gezien niet als waarneembaar te bestempelen ten opzichte van de huidige situatie.

#### Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *Samenvatting 2.4.*

*Reclamanten verwijzen naar een passage in hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan Ginneken waarin bij de gebiedsanalyse bij 2010-2020 "Perken aan de Groei" wordt opgemerkt dat "Ginneken zijn grenzen heeft bereikt": een ruimtelijke verdichting en daarmee samenhangende toename van het aantal inwoners of bezoekers zou leiden tot meer verkeersbewegingen en een hogere parkeerdruk.*

#### Beoordeling

##### Ad 2.4.

In de toelichting van het bestemmingsplan Ginneken wordt de ontwikkeling en groei van de wijk Ginneken door de tijd heen geschetst. Aangegeven is dat Ginneken een van de dichtst-bebouwde stadswijken van Breda is. Het bebouwde gebied van Ginneken kan fysiek niet uitbreiden, omdat het Markdal en Mastbos niet bebouwd mogen worden met stedelijke functies. Een verdere significante verdichting van het



Ginneken is ongewenst. In hetzelfde hoofdstuk is aangegeven dat het er om gaat de bestaande kwaliteiten te behouden en daarbinnen te kiezen voor functieverandering waar zich kansen voordoen. Vrijgekomen ruimte kan worden ingevuld met datgene waar vraag naar is. In het bestemmingsplan Ginneken is in hoofdstuk 2.5. aangegeven waar nog ruimte is voor een herontwikkeling. De betreffende locaties Vogelenzanglaan en Burg. Middelaerlaan worden hierbij genoemd en het nu in procedure zijnde

bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming. Zoals al in de inleiding is aangegeven is de ontwikkeling van de locatie al aangegeven in de 'Nota van uitgangspunten Ginneken' zoals deze door de raad is vastgesteld en voor en door (bewoners van) Ginneken is opgesteld.

#### Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *Samenvatting 2.5.*

*Nu de ingang van het gezondheidscentrum is gesitueerd in de Burg. Middelaerlaan verwacht reclamant dat ook in deze straat geparkeerd zal gaan worden en dit zal leiden tot verkeersonveiligheid (erg smal om elkaar te passeren).*

*Hoewel wordt aangegeven dat de verwachting is dat voor het gezondheidscentrum geparkeerd zal worden op het Schoolakkerplein en dat uit een parkeeronderzoek is gebleken dat het plein een bezetting heeft van 76%. Reclamanten geven aan dat dit onderzoek dateert van 23 en 25 juni 2015 en dat geen rekening is gehouden met het gebruik van het plein bij kermissen, kerkdiensten, uitvaarten en andere activiteiten. Op die momenten is er nauwelijks tot geen parkeerplaats op het Schoolakkerplein.*

#### Beoordeling

##### Ad 2.5.

Enkele keren per jaar wordt een evenement op het Schoolakkerplein gehouden, waarvan de kermis het langst duurt. Er zal niet voorzien worden in een parkeeroplossing voor gebruikers van het Schoolakkerplein door deze enkele dagen per jaar. Daarbaast is parkeren faciliteren voor piekmomenten onmogelijk. Deze piekmomenten zijn echter relatief schaars en het blijkt dat er dan toch nog voldoende parkeermogelijkheden in de, mogelijk wat wijdere, omgeving aanwezig zijn.

De ingang van het medisch centrum zit aan de zijde van de Burg. Middelaerlaan. Dit is gedaan om de indeling van het medisch centrum op een logische manier vorm te kunnen geven. Door een situering van de ingang aan de Vogelenzanglaan kan bijvoorbeeld niet een apotheek van voldoende omvang gerealiseerd worden. Gezien de korte afstand tussen de ingang en het Schoolakkerplein kunnen wij instemmen met een ingang 'om de hoek'. Voor deze ingang wordt parkeren op het trottoir onmogelijk gemaakt zodat het voor bezoekers logisch is op het Schoolakkerplein te parkeren. Het is niet geheel te voorkomen dat mensen daar parkeren waar ruimte is. Dat dit eventueel gebeurt in de Burg. Middelaerlaan behoort in principe tot de mogelijkheid, maar op het Schoolakkerplein is altijd veel meer ruimte aanwezig. Het is de verwachting dat bezoekers, zeker als ze vaker naar het centrum gaan, op het Schoolakkerplein zullen parkeren. Het parkeren in de straten kan betekenen dat men moet wachten op tegemoetkomend verkeer, maar dit is niet verkeersonveilig. Sterker nog, de snelheid ligt op die manier veel lager.

#### Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *Samenvatting 2.6.*

*Verschillenden partijen zullen het project uitvoeren. De appartementen door WonenBreborg, het gezondheidscentrum onder beheer van een investeerder en voor de overige woningen (waarvan de grond nog verkocht moet worden) is het nog niet bekend. Dit zou volgens reclamant kunnen betekenen dat de bouw zich over een lange periode zal uitsmeren en mogelijk jarenlang voor bouwoverlast van de omgeving zal zorgen.*

*Reclamant vraagt hoe de uitvoeringsperiode tot een acceptabele termijn beperkt zal worden. Voorts is de vraag of de plannen met betrekking tot de 14 woningen in de toekomst misschien nog wijzigen.*





Beoordeling

Ad 2.7.

Een bestemmingsplan geeft een juridisch-planologische regeling voor de voorgenomen bouwmogelijkheden. De uitvoeringsaspecten, zoals o.a. bouwtijd en al dan niet fasering, worden hierin niet geregeld en de ontwikkelaar is hiervoor verantwoordelijk. In ieder geval is bekend dat voor het gezondheidscentrum al huurcontracten zijn afgesloten met toekomstige zorgaanbieders en de bouw van dit centrum zal, nadat de procedure hiertoe geheel doorlopen is, zo spoedig mogelijk starten.

Voorts heeft WonenBreda aangegeven dat de insteek is om de appartementen en eengezinswoningen in één bouwstroom te realiseren door dezelfde aannemer. Onder voorbehoud van een snelle verkoop van de woningen zou de uitvoeringsperiode circa 1,5 jaar bedragen.

De voorgenomen start aanvang bouw van enerzijds het gezondheidscentrum en anderzijds de woningen is mede afhankelijk van de afwikkeling van de procedures.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**3. J. van Essen en A.P.W.M. Naalden**

*Samenvatting 3.1.*

*Reclamanten geven aan dat het plan zorgt voor een enorme intensivering van het gebruik van de ruimte nu op de plaats van de 12 voormalige (maycrete)woningen er 14 grondgebonden woningen, een appartementencomplex met 18 woningen en een medisch centrum wordt gebouwd. De bestaande woningen aan het Schoolakkerplein en aan de zuidzijde van de Vogelenzanglaan vormen een architectonische eenheid qua bouwmassa, gevelindeling en kleur- en materiaalgebruik, zoals ook in de toelichting staat te lezen en het plan maakt hierop een inbreuk en past ook niet in de kleinschaligheid van de buurt.*

*Zo verstoort het drie lagen hoge appartementencomplex (A2) het huidige straatbeeld en het evenwicht in ernstige mate; dat de bovenste laag van het appartementencomplex iets terug ligt, maakt dit niet anders.*

*Direct naast de woning van reclamanten komen grondgebonden woningen (A1) (en het al eerder genoemde appartementencomplex) en deze woningen werken beeldverstorend. De bestaande woningen bestaan uit een begane grond en een etage met daarboven een kap, terwijl de nieuwe woningen hoger en dieper worden. Zo loopt de achtergevelrooilijn niet parallel aan de achtergevel van de bestaande woningen, waardoor deze dus verder naar achteren kunnen worden doorgetrokken. Reclamanten zijn het hier niet mee eens omdat dit zorgt voor schaduwwerking en afname van zon- en daglicht in woning en tuin. De bouwdiepte van de nieuwe woningen moet dan ook aangepast worden.*

*Ook zal dit zorgen voor waardevermindering van de bestaande woning van reclamant en een verzoek om planschade zal dan ook ingediend worden.*

*Tenslotte willen reclamanten dat de afstand tussen hun woning en de geplande, naastgelegen woning moet worden vergroot, zodat ook de rechten ten aanzien van het pad dat naast hun woning loopt, wordt gerespecteerd en veiliggesteld.*

Beoordeling

Ad 3.1.

Voor ons oordeel verwijzen wij o.a. naar het gestelde onder beoordeling 1.3.

De nieuwe, naastgelegen rijwoningen zijn qua hoogte (goot- en nokhoogte) nagenoeg vergelijkbaar met de bestaande woningen in de Burg. Middelaerlaan. De bestaande woningen zijn overwegend 8 meter diep, waarbij velen de begane grond naar achteren hebben uitgebreid. De nieuwe woningen zullen op de verdieping inderdaad iets dieper zijn, circa 10 meter.



Wij merken hierbij voorts op dat in het geldende bestemmingsplan Ginneken de uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande woningen opgenomen zijn, waarbij o.a. de mogelijkheid bestaat de woningen op de verdieping uit te breiden tot een diepte van 12 meter. In het nieuwe bestemmingsplan Ginneken, Vogelenzanglaan is deze mogelijkheid op de verdieping beperkt tot 10 meter. De bouwmogelijkheden voor de nieuwe woningen zijn dus beperkter.

De nieuwbouw van de woningen heeft geen invloed op de daglichttoetreding van de woning van reclamant.

Een bezonningsschema/schaduwdiagram is gemaakt, waarbij meerdere keren per dag en meerdere keren per jaar de situatie in beeld is gebracht. Hieruit komt naar voren dat in de middaguren, na realisering van de naast reclamants woning geplande nieuwbouw, inderdaad iets meer schaduw in de achtertuin van reclamant zijn dan nu het geval is. Behoudens tijdens de winterperiode, zoals ook in de huidige situatie al het geval is, komt de tuin geen enkel moment geheel in de schaduw. Het realiseren van de nieuwe woningen met een mindere bouwdiepte heeft slechts een zeer marginaal effect op de schaduwwerking en weegt niet op tegen het belang van het ontwikkelen van kwalitatief goede woningen.

Overigens moet nog wel opgemerkt worden dat in de huidige situatie het terrein onbebouwd is en het aanwezige groen nu ook voor enige schaduw zorgt.

Op grond van het voor deze locatie nog geldende bestemmingsplan Breda-zuid is de bestemming 'woongebied' van kracht en op grond van de bij behorende regelgeving waren hier woningen bestaande uit twee bouwlagen met een kap toegestaan, vergelijkbaar met de woning van reclamant en overige woningen.

Indien reclamant voorts vreest voor waardevermindering van hun woning en daarmee planschade kan te zijner tijd, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, hiertoe een verzoek bij het college van burgemeester en wethouders worden ingediend. Het verzoek zal in handen gesteld worden van een onafhankelijk adviseur. Voor het indienen van een verzoek om planschade zijn legeskosten verschuldigd. Indien blijkt dat recht bestaat op een tegemoetkoming in planschade, zullen deze legeskosten ook vergoed worden.

Naast reclamants woning loopt een pad naar achteren. Het pad zal gehandhaafd blijven en zal zodanig breed worden dat er geen belemmering zal ontstaan om via dit pad de achtertuin te bereiken. Het pad wordt 1,5 meter breed en op de verbeelding zal aan de zijde van reclamant een bouwgrens worden aangegeven, zodat dit ook juridisch geborgd is. Hiermee zal de netto doorgang breder zijn dan momenteel het geval is.

Gebleken is dat WonenBreburg eerder een aanbod heeft gedaan aan reclamant om de huidige haag te verwijderen en een slanke erfafscheiding terug te brengen, om de doorgang te kunnen waarborgen. De eigendomsgrens blijft gehandhaafd. Dit is voorts een zaak tussen partijen.

#### Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing op de verbeelding en is voor het overige ongegrond.

#### *Samenvatting 3.2.*

*Ook staat in de toelichting te lezen dat enkele grootschalige groene elementen (de groenranden langs het Schoolakkerplein en de Keermanslaan en, in mindere mate, de begraafplaats aan de Vogelenzanglaan) structuurdragers in de wijk zijn. De begraafplaats wordt gekarakteriseerd door de ruimte bij de entree met een aantal monumentale bomen en de bomen zijn onderdeel van een grotere bomengroep waarvan een deel op de planlocatie staat.*

*Reclamanten geven echter aan dat op 11 februari 2016 een kapvergunning is verleend voor de bomen op de locatie en dat de toelichting dus een vertekend beeld geeft.*

#### Beoordeling

##### Ad 3.2.

Op wijkniveau speelt met name gemeentelijk groen een rol. Zo maakt de bomenrij rondom het Schoolakkerplein onderdeel uit van deze structuur. De groenelementen op de locatie zelf maken hier geen onderdeel van uit.



Voor de bomen en hagen op de locatie van WonenBreburch is inmiddels een kapvergunning aangevraagd en verleend. Deze kapvergunning heeft betrekking de vergunningsplichtige hagen en bomen, exclusief de niet vergunningsplichtige bomen en hagen.

Tegenover de begraafplaats staan op de nieuwe, nog vast te stellen, bomenkaart van de gemeente geen waardevolle bomen ingetekend, wel staan in het inrichtingsplan tegenover de begraafplaats twee nieuwe bomen ingetekend.

#### Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *Samenvatting 3.3.*

*De genoemde archeologische onderzoeken dateren uit 2006 en 2008 en zijn derhalve verouderd.*

#### Beoordeling

##### Ad 3.3.

Normaal gesproken is het zo dat op het moment dat op een locatie onderzoek is uitgevoerd de sporen daarna vaak verdwijnen. Alleen als er een bijzondere vindplaats is aangetroffen (bijv. een stadsmuur) kan gekozen worden voor behoud 'in situ' (de sporen blijven dan in de grond zitten en blijft de vindplaats behouden). Deze bevindingen staan in het selectiebesluit archeologie.

In het geval van dit bestemmingsplan is de locatie vrijgegeven, hetgeen inhoudt dat er geen archeologisch onderzoek meer hoeft plaats te vinden. Er zijn proefsleuven gegraven en nader onderzoek is uitgevoerd. De sporen bestonden uit grondsporen (verkleuring zichtbaar). Deze zijn na het onderzoek verdwenen. In een dergelijk geval maakt het niet uit of het onderzoek 6 jaar, 6 maanden of bijvoorbeeld 6 dagen gelden is uitgevoerd. Een archeologisch onderzoek is op dit punt niet te vergelijken met bijvoorbeeld een milieuonderzoek, dat maar een beperkt aantal jaren geldig is.

Uiteraard geldt het onderzoek alleen voor het terrein of de terreinen waarop dat is uitgevoerd en voor de omliggende terreinen blijft de bestaande archeologische waarde van kracht.

#### Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *Samenvatting 3.4.*

*Tot 2023 mag de gemeente op grond van de regionale cijfers 8115 nieuwe woningen toevoegen en het is niet duidelijk of het aantal van 32 woningen van het bestemmingsplan hierin valt. Een overzicht ontbreekt en daarmee kan niet beoordeeld worden of het plan voldoet aan de Verordening ruimte 2014. Voorts wordt niet onderbouwd of de 18 dure huurappartementen en de 14 grondgebonden woningen voorzien in een actuele, regionale vraag. Ook de bouw van het gezondheidscentrum valt aan te merken als een andere of overige stedelijke voorziening waarvoor de actuele regionale behoefte aangetoond moet worden. De behoefte hiervan is niet onderbouwd en het plan voldoet daarmee niet aan artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking).*

*Al met al is er geen zorgvuldige afweging gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik en van aandacht voor ruimtelijke kwaliteit danwel verbetering hiervan is geen sprake.*

#### Beoordeling

##### Ad 3.4.

In het stedelijk woningbouwprogramma zijn 32 woningen gereserveerd ten behoeve van deze ontwikkeling. In het Meerjarenperspectief Programmering en Grondbeleid 2015 (MPG 2015) wordt jaarlijks inzicht gegeven in de voortgang van de diverse vastgoedprojecten in de stad en ook wordt aangegeven waarvoor programmaruimte is gereserveerd in het stedelijk gebied. De locatie Vogelenzanglaan maakt onderdeel uit van dit programma.

Het betreft hier de bouw van in totaal 32 woningen, waarbij 18 appartementen in de goedkope huur/koopsector voor een doelgroep waar wel degelijk behoefte aan is: goedkope in plaats van dure huurwoningen en grondgebonden rijwoningen in de koopsector.

#### Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



*Samenvatting 3.5.*

*Er wordt niet voldaan aan het herijkte parkeerbeleid uit 2013 van de gemeente, waarbij de beoordeling in stappen gaat. Ten eerste moet in principe geheel op eigen terrein geparkeerd worden en hier voldoet het plan niet aan nu slechts 39 van de benodigde 52 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Vervolgens moet aangetoond worden dat volledig parkeren op eigen terrein niet mogelijk is. Tenslotte moet daarna gekeken worden of parkeren in het openbaar gebied mogelijk is en dus of de huidige parkeersituatie dat toelaat. Dit laatste is onvoldoende gemotiveerd in het plan.*

*Reclamanten menen dat de 15 parkeerplaatsen in het openbaar gebied niet of niet volledig op straat gerealiseerd kunnen worden omdat nu al niet in de huidige parkeerbehoefte kan worden voorzien. Er heeft geen deugdelijk verkeersonderzoek (mobiliteitsonderzoek) plaatsgevonden en een onderzoek naar de parkeerplaatsen in de Burg. Middelaerlaan ontbreekt in het geheel. Er is nu al een tekort en de huidige bewoners parkeren al op het nu braakliggende terrein.*

*Door het nieuwe plan zal de parkeerdruk alleen nog maar toenemen.*

*De parkeerplaatsen op het binnenterrein (bedoeld wordt het nieuwe parkeerterrein achter het appartementencomplex) is lastig te bereiken en reclamanten vrezen dat de bewoners van de grondgebonden woningen makkelijker de auto parkeren in de Burg. Middelaerlaan, waar de huidige bewoners nu moeten parkeren, dan op het achterterrein.*

*De ingang van het nieuwe gezondheidscentrum is ook gepland in de Burg. Middelaerlaan en dat zal drukte, opstopping en verkeersonveiligheid opleveren, maar ook nog meer parkeerproblemen. Graag zien reclamanten dan ook dat de ingang van het gezondheidscentrum wordt gerealiseerd aan de kant van het Schoolakkerplein, waar de bezoekers van het centrum geacht worden te parkeren.*

*Reclamanten zien niet in waarom voor deze maatschappelijke functie afgeweken wordt van de eis van parkeren op eigen terrein. Het gehouden parkeeronderzoek is onvoldoende, omdat slechts op 2 dagen is gemeten, terwijl het Schoolakkerplein veel vaker vol staat bij gebeurtenissen zoals een begrafenis, kerkdienst, kermis en andere festiviteiten.*

**Beoordeling**

**Ad 3.5.**

Bij de aanvraag tot realisatie van bepaalde functies wordt gekeken welke parkeerdruk dit met zich meebrengt. Op basis daarvan wordt geadviseerd om het parkeren (conform normen) te realiseren op eigen terrein en/of openbaar gebied.

Indien het niet mogelijk is om het geheel op eigen terrein te realiseren, wordt gekeken of er nieuwe parkeerplaatsen in openbaar gebied kunnen worden aangelegd en daarna de openbare ruimte voldoende plaatsen heeft om een deel van deze extra parkeerdruk op te vangen. In het geval van de ontwikkelingen aan de Vogelenzanglaan kan dit voor de woningen niet worden toegestaan, omdat deze direct een grote druk betekenen op het parkeren op piekmomenten in de avonden en weekenden, wanneer iedereen thuis is. Voor de nieuwe woningen worden extra parkeerplaatsen in openbaar gebied (langs de straten rondom de nieuwbouw) aangelegd. Echter, voor het zorgcentrum is het wel mogelijk omdat de parkeerdruk overdag op het Schoolakkerplein en de omliggende straten lager is (uitzonderingen daargelaten). Er is sprake van dubbelgebruik van de bestaande de parkeervoorzieningen, doordat de parkeerdruk door bewoners overdag circa de helft bedraagt ten opzichte van de avonduren, nachten en weekenden.

Het is overigens niet geheel te voorkomen dat mensen daar parkeren waar ruimte is. Dat dit gebeurt in de smalle Burg. Middelaerlaan kan gebeuren, maar op het Schoolakkerplein is altijd veel meer ruimte aanwezig. Parkeren faciliteren voor piekmomenten is onmogelijk. Deze piekmomenten zijn echter relatief schaars en zelfs dan is er altijd wel een parkeerplaats in de omgeving te vinden.

Het parkeeronderzoek heeft plaatsvonden op representatieve dagen. Daarmee is voldoende gemotiveerd waarom het parkeren van het gezondheidscentrum op openbaar gebied (Schoolakkerplein) mogelijk is.

De ingang van het medisch centrum ligt ongeveer tegenover de inrit naar het achterterrein waar bewoners van de nieuwe woningen gaan parkeren. Voor de ingang van het medisch centrum kan niet geparkeerd worden. De inrit en de straat op dit punt zijn voldoende breed, zodat de bewoners met hun auto in één keer in- en uit kunnen draaien.





De ingang van het medisch centrum zit aan de zijde van de Burg. Middelaerlaan. Dit is gedaan om de indeling van het medisch centrum op een logische manier vorm te kunnen geven. Door een situering van de ingang aan de Vogelenzanglaan kan bijvoorbeeld niet een apotheek van voldoende omvang gerealiseerd worden.

Gezien de korte afstand tussen de ingang van het Schoolakkerplein kunnen wij instemmen met een ingang 'om de hoek'. Voor deze ingang wordt parkeren onmogelijk gemaakt zodat het voor bezoekers logisch is op het Schoolakkerplein te parkeren.

Enkele keren per jaar wordt een evenement op het Schoolakkerplein gehouden, waarvan de kermis het langst duurt. Er zal niet voorzien worden in een parkeeroplossing voor gebruikers van het Schoolakkerplein voor deze enkele dagen per jaar.

#### Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *Samenvatting 3.6.*

*Ook zal het aantal verkeersbewegingen toenemen met, zoals in de toelichting staat aangegeven, 1087 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is een dermate grote toename waar de woonwijk en de wegen niet op berekend zijn. De verkeersaantrekkende werking van het plan is niet of onvoldoende onderzocht.*

*Reclamanten zien graag dat eenrichtingsverkeer wordt ingevoerd waarbij het inrijden vanaf de Dillenburgstraat gebeurt.*

#### Beoordeling

##### Ad 3.6.

Het tweerichtingsverkeer op de Burg. Middelaerlaan vormt geen belemmering voor de afwikkeling van het verkeer. Tweerichtingsverkeer betekent zelfs dat de snelheid in de straat veel lager ligt en tegenliggers rekening met elkaar dienen te houden. Vanuit verkeersveiligheid gezien een goede situatie. De intensiteiten in woonstraten (30 km/uur gebieden) in zijn algemeenheid variëren van enkele honderden tot vele duizenden motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit levert geen afwikkelingsproblemen op. Dit geldt ook voor het onderhavige gebied. Ook op de drukker woonstraten zoals de Keermanslaan vormt een toevoeging van circa 1000 motorvoertuigen per etmaal dan ook geen probleem voor de afwikkeling van het verkeer. Bovendien komt niet al het extra verkeer door de Burg. Middelaerlaan, het verkeer verspreid zich over meerdere straten.

Daarnaast betekent het invoeren van éénrichtingsverkeer dat er meer omrijdbewegingen in de omgeving ontstaan via de andere straten. Immers, men moet een andere, vaak langere route rijden om op dezelfde bestemming te komen. Vanuit verkeer en milieu is dit geen wenselijke zaak.

#### Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *Samenvatting 3.7.*

*De verkeersveiligheid komt ook in het gedrang. Het plan is te groot voor deze kleinschalige buurt. De Burg. Middelaerlaan is erg smal en de toegang tot de parkeerplaats achter het appartementencomplex is ook smal waardoor er weinig manoeuvreerruimte is voor de auto's en dit leidt tot opstoppingen. De auto's moeten over het trottoir om de parkeerplaatsen achter te bereiken en tezamen met de parallel geparkeerd auto's geeft dit een ongewenste en onveilige verkeerssituatie.*

#### Beoordeling

##### Ad 3.7.

De ingang van het medisch centrum ligt ongeveer tegenover de inrit naar het achterterrein waar bewoners van de nieuwe woningen gaan parkeren. Voor de ingang van het medisch centrum kan niet geparkeerd worden. De inrit en de straat op dit punt zijn voldoende breed zodat de bewoners met hun auto in één keer in- en uit kunnen draaien. Dat hierbij een trottoir gekruist wordt, is normaal en leidt niet tot onaanvaardbare situaties in woonstraten.

#### Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



*Samenvatting 3.8.*

*Er is onvoldoende aandacht in het plan voor het groen. Aan de bestaande bomen en groen wordt geheel voorbijgegaan, terwijl voor alle bestaande bomen een kapvergunning is aangevraagd. Er wordt aan de straatzijde ten onrechte geen enkele boom gehandhaafd dan wel geplant en dit verstoort het evenwicht en het aanzien van de straat.*

Beoordeling

Ad 3.8.

Zie voor ons oordeel over dit onderdeel het gestelde onder beoordeling 3.2.

*Samenvatting 3.9.*

*Uit het gehouden onderzoek van bureau Tritium blijkt dat voor de geluidsbelasting voor de Burg. Middelaerlaan, de Vogelenzanglaan en het Schoolakkerplein de geluidbelasting op de gevels niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Tritium adviseert dan ook om in het kader van een goed woon- en leefklimaat een aanvullend onderzoek te doen ter bepaling van de geluidwering van de gevels, doch dit is nagelaten. Daarnaast is de geluidbelasting van het aan te leggen parkeerterrein op de binnenplaats niet meegenomen in het gehouden onderzoek.*

*De conclusies uit het onderzoek van Tritium, zoals weergegeven op pagina 51 en 52 van de toelichting zijn onjuist. Het aspect geluid vormt namelijk wel een belemmering voor het plan. In het kader van het bestemmingsplan, en niet pas bij de omgevingsvergunning, moet een nader onderzoek uitgevoerd worden om te beoordelen of de akoestische situatie acceptabel is.*

Beoordeling

Ad 3.9.

Het adviesbureau Tritium heeft in haar onderzoek van 1 juli 2015 twee aspecten op het gebied van akoestiek onderzocht. Hieruit blijkt dat het nieuwbouwplan voldoet aan regelgeving, beleid van de gemeente Breda, goed woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van de nieuwbouw is enerzijds de geluidbelasting bepaald ter plaatse van het plan (geluidgevoelige bestemming). De situatie voldoet hierbij aan wetgeving, met als conclusie dat in het kader van de omgevingsvergunning de situatie ook moet voldoen aan eisen uit het Bouwbesluit. Het onderzoek geluidwering gevels waaraan appelland refereert is onderdeel van de omgevingsvergunning. Ten aanzien van de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde kan worden opgemerkt dat deze grenswaarde enkel werking heeft bij nieuwbouw en niet op bestaande bebouwing. Het is in bestaand stedelijk gebied niet ongebruikelijk dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden zonder dat dit leidt tot een onaanvaardbare woonsituatie.

Naast deze berekening is anderzijds het effect van de ontwikkeling op de omgeving bepaald als onderdeel van een goede ruimtelijke ordening. Hieruit blijkt een beperkte verhoging van 0,8 dB die als niet-waarneembaar wordt gekwalificeerd. Een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van gevels is door deze conclusie niet aan de orde.

Op basis van de zienswijze is er dan ook geen noodzaak om nader onderzoek uit te voeren.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

*Samenvatting 3.10*

*Het plangebied ligt in de nabijheid van een Natura 2000-gebied en op grond van artikel 19j, lid 2 Natuurbeschermingswet 1998 moet onderzocht worden of het plan afzonderlijk of in combinatie met andere plannen en projecten significante gevolgen kan hebben voor het Natura 2000-gebied. De uitgevoerde Voortoets Natura 2000 van BLT d.d. 1 juli 2015 voorziet niet althans niet volledig in een combinatie met andere plannen en projecten. In de toelichting wordt op pagina 12 slechts gesteld dat uit vergelijkbare ontwikkelingen blijkt dat de stikstofdepositie binnen de 0,05 mol/ha/jaar ligt maar niet wordt aangegeven welke ontwikkelingen dit betreft.*

*Ook de stelling dat uitstoot binnen de grenswaarde valt en depositieruimte beschikbaar is, is niet nader onderbouwd.*



*Reclamanten betwisten voorts dat het plan geen nadelige milieugevolgen heeft; deze zijn er wel degelijk o.a. voor luchtkwaliteit en geluid. Een m.e.r.-beoordeling in het kader van het Besluit m.e.r. is dan ook vereist om uit te wijzen of belangrijke milieugevolgen kunnen optreden. Bij dit onderzoek moet, op basis Bijlage III van de Europese richtlijn, criteria zoals de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten betrokken worden. Daarbij zijn onder meer van belang de verkeersaantrekkende werking en de cumulatie-effecten van andere, nabijgelegen projecten, de archeologische waarde van de gronden en de nabijheid van het Natura 2000-gebied en de interactie tussen de kenmerken. Ingegaan dient te worden op het bereik van het effect, tot waar er sprake is van significante wijzigingen bijvoorbeeld op het gebied van geluid, lucht en verkeersintensiteiten. Als sprake is van grensoverschrijdende effecten moeten deze apart benoemd worden.*

*Samenvattend wordt aangegeven dat een volledig onderzoek naar alle mogelijke milieugevolgen ontbreekt in het plan.*

#### Beoordeling

##### Ad 3.10

Er zijn drie redenen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht. Dit zijn: 1) toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (o.a. ligging nabij een Natura 2000-gebied), 2) toetsing aan het besluit m.e.r., of 3) een toetsing aan de Provinciale Milieuverordening. Voor de betreffende locatie zijn alleen de eerste twee redenen van belang.

#### Natura 2000-gebied.

Het plangebied ligt op ruime afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied het Ulvenhoutse bos en daarom is het alleen mogelijk dat toename van de stikstofemissie eventueel kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie in het Ulvenhoutse bos.

In de Voortoets op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 is hiervan een inschatting gemaakt en uit deze inschatting blijkt dat er geen significante effecten te verwachten zijn. Om deze reden is ook geen Aerius-berekening naar de effecten van stikstof op het Ulvenhoutse bos uitgevoerd.

Naar aanleiding van deze zienswijze is, zekerheidshalve, alsnog een Aerius-berekening uitgevoerd door BLT op 31 mei 2016 (en deze zal als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd worden). Hieruit blijkt dat de stikstofdepositie onder de 0,05 mol per ha per jaar blijft en daarmee geen significante effecten veroorzaakt op het Natura-2000-gebied. De stikstofdepositie valt daarmee onder de aanpak van de PAS (Programmatische Aanpak Stikstof). Aangezien er geen significante effecten zijn, hoeft cumulatie met andere projecten niet verder onderzocht te worden.

#### Besluit m.e.r.

Voor de totale ontwikkeling is een toetsing aan het Besluit m.e.r. gedaan. Een m.e.r.-beoordeling is nodig indien het gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aangesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Daarvan is hier bij lange na geen sprake. Bij de onderzoeken sec naar luchtkwaliteit en geluid is reeds geconcludeerd dat deze 'niet in betekende mate' respectievelijk acceptabel is. Ook voor andere milieuaspecten is onderzoek verricht naar de effecten van de voorgenomen planontwikkeling en daarbij zijn geen onoverkomelijke bezwaren geconstateerd.

Zowel de ligging nabij een Natura 2000-gebied als de toets aan het Besluit m.e.r., geven geen aanleiding een m.e.r. beoordeling uit te voeren.

#### Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

#### *Samenvatting 3.11*

*Reclamanten geven aan dat in het Flora- en faunaonderzoek wordt geconcludeerd dat het plan mogelijk verstorend kan werken voor broedvogels en vleermuizen. Op pagina 16 van het onderzoek wordt aangegeven dat 'het plangebied is mogelijk in gebruik als foerageergebied door vleermuizen'. Ook dient nader onderzoek te worden gedaan naar vogels die jaarrond zijn beschermd en naar broedvogels. Het plan is onvoldoende gemotiveerd en nader onderzoek is nodig om uit te sluiten dat het plan in strijd is met de Flora- en faunawet en dat ontheffingen niet nodig zijn.*



Beoordeling

Ad 3.11

In het rapport van BTL Advies d.d. 1 juli 2015 staat op pagina 15 e.v. het volgende over vleermuizen:

*Alle soorten vleermuizen zijn strikt beschermd onder de Flora- en faunawet. Afhankelijk van de soort maken vleermuizen gebruik van openingen in gebouwen en bomen als vaste rust- en verblijfplaats. Gebouwbewonende soorten verblijven met name in spouwmuren, onder dakbetimmering of op zolders. Boombewonende soorten verblijven in holten, gaten of scheuren in voornamelijk grote, oudere bomen. Naast vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn ook structureel van belang zijnde foerageergebieden en vliegroutes beschermd.*

*Vanwege het ontbreken van bebouwing in het plangebied is het voorkomen van verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten uit te sluiten. Verblijfplaatsen van boombewonende soorten vleermuizen zijn niet te verwachten, omdat in de bomen geen geschikte holten aanwezig zijn. Daarnaast geldt voor veel boombewonende soorten die in de omgeving van het plangebied zijn waargenomen, dat deze gebonden zijn aan een parkachtige omgeving en bosgebieden zoals het Mastbos, waar grotere aantallen bomen aanwezig zijn. Effecten op mogelijk aanwezige vaste verblijfplaatsen van vleermuizen is daarom niet aan de orde.*

*Ook foerageergebied en vliegroutes zijn beschermd onder de Flora- en faunawet indien deze essentieel zijn voor het functioneren van de verblijfplaatsen. In het plangebied zijn geen doorgaande boomstructuren aanwezig, die dienst kunnen doen als vliegroute. Het plangebied is mogelijk in gebruik als foerageergebied door vleermuizen. In de omgeving is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig, zoals de begraafplaats en de tuinen van de aangrenzende woningen. De groene ruimte van de nieuwbouw, met name de tuinen van de grondgebonden woningen, kan in de toekomst ook fungeren als foerageergebied.*

Aangegeven staat derhalve dat het gebied hooguit gebruikt wordt als foerageergebied voor vleermuizen. Er is echter voldoende groen aanwezig in de omgeving en na de nieuwbouw (zoals de begraafplaats en de tuinen van de aangrenzende woningen) en is er dan ook voldoende alternatief foerageergebied. Om die reden zijn er geen significante effecten te verwachten op vleermuizen.

Voor ons bestaat er geen aanleiding om te twijfelen aan deze conclusie uit het rapport.

In hetzelfde rapport staat op pagina 15 onder punt 4.1. het volgende over vogels:

*In de beplanting in het plangebied is geschikt broedhabitat aanwezig voor verschillende soorten algemeen voorkomende broedvogels, zoals de waargenomen merel en houtduif. Met deze broedvogels kan in het algemeen relatief makkelijk rekening worden gehouden door de beplanting buiten het broedseizoen te verwijderen. Wanneer deze tijdens het broedseizoen moet worden verwijderd, dan moet deze vooraf worden gecontroleerd op de aanwezigheid van in gebruik zijnde vogelnesten.*

Wij concluderen hieruit dat er ten aanzien van vogels geen beletsel wordt opgeworpen voor de voorgenomen planontwikkeling.

In de tweede alinea van punt 4.1. staat o.a. het volgende over mussen:

*dat er geen geschikte broedgelegenheid voor de mus aanwezig is en er ook geen nesten zijn waargenomen van andere vogels die een jaarronde status bezitten. Ook zijn in de bomen geen holten aanwezig. Vogels waarvan de nesten een jaarronde status hebben zijn evenmin waargenomen.*

Voor ons bestaat geen aanleiding om te twijfelen aan de conclusie van dit onderdeel.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Samenvatting 3.12

*Het plan is in strijd met of houdt onvoldoende rekening met de waterhuishoudkundige aspecten.*

*Uitgangspunt is over het algemeen om het 'hemelwater vast te houden, te bergen en af te voeren' en hiervan is niet voldoende gebleken.*





*Het afstromende hemelwater, afkomstig van de terreinverharding, zal (zie pagina 48 van de toelichting), afstromen naar onverharde delen van de kavels. Op het verharde binnenterrein (straks parkeerterrein) zijn slechts beperkte mogelijkheden tot afstromen naar onverharde delen. Reclamanten maken zich dan ook zorgen over de afwatering vanaf het parkeerterrein, aangezien hun perceel direct naast het parkeerterrein ligt. Nergens blijkt dat er met de afwatering richting hun perceel rekening is gehouden dan wel onvoldoende is geborgd dat bij een flinke regenbui het water niet naar hun perceel afloopt en daar hinder en overlast gaat veroorzaken en een belemmering vormt voor het grondgebruik door hen. Het gebruik van semiverharding maakt dit overigens niet anders, aangezien uit het onderzoek van BOOT blijkt dat sprake is van een slecht doorlatende bovenlaag en er slechts beperkte infiltratiecapaciteit is van de bodem. Voorts kan het hemelwater worden geloedst op een watergang noch op de riolering.*

#### Beoordeling

##### Ad 3.12

In het rapport 'Waterhuishouding woningbouwplan Maycrete te Breda' d.d. 21 april 2015 van BOOT staat o.a. aangegeven dat, naast dat water in de bodem kan infiltreren via de onverharde delen van de kavels en de semiverharding, een infiltratieriool wordt aangelegd binnen de plandelen waar woningbouw is voorzien. In een dergelijk riool wordt het hemelwater tijdelijk geborgen en infiltreert vervolgens in de ondergrond. Het regenwater zal via aflopende afschotten naar kolken worden gevoerd die op hun beurt weer lozen in het infiltratieriool. Er wordt niet afgewaterd op omliggende percelen.

#### Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *Samenvatting 3.13*

*Door de toegenomen hoeveelheid verkeer zal er ongewenste uitstoot ontstaan en de luchtkwaliteit (o.a. fijnstof en stikstof-uitstoot) zal dan ook verslechteren en een negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat en de gezondheid. Het zou kunnen dat het plan wel in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit en dat toetsing aan de luchtkwaliteitseisen dus wel vereist is. Ook de parkeerplaatsen op het binnenterrein spelen hierbij overigens een rol.*

#### Beoordeling

##### Ad 3.13

In het kader van het ontwerpbestemmingsplan "Ginneken, Vogelenzanglaan" is de totale ontwikkeling (woningen, appartementen en medisch centrum) getoetst aan de Wet milieubeheer. De belangrijkste maatstaf is de extra hoeveelheid verkeersbewegingen die de nieuwbouw met zich meebrengt. Waar deze auto's geparkeerd worden (op straat of op het binnenterrein) maakt voor deze berekening niet uit. De conclusie dat er sprake is van 'niet in betekenende mate' is derhalve juist. Voor ons oordeel over het aspect 'stikstof-uitstoot' verwijzen wij naar het gestelde onder 3.10.

#### Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *Samenvatting 3.14*

*Het is reclamanten niet duidelijk of de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid is gewaarborgd nu enkel wordt gesteld dat het plan financieel haalbaar is, terwijl de economische uitvoerbaarheid in het geheel niet is gemotiveerd. Met name voor het medisch centrum moet een haalbaarheidsonderzoek opgesteld worden. Reclamanten geven tevens aan dat ten onrechte een exploitatieplan ontbreekt.*

#### Beoordeling

##### Ad 3.14

Het medisch centrum zal de reeds bestaande medische functies vanuit de wijk gaan huisvesten op één locatie. Voor de bouw van het medisch centrum is, naast de bestemmingsplanprocedure, tevens een procedure tot verlening van de omgevingsvergunning met afwijking (als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wabo) gestart. Laatstgenoemde procedure is gestart zodat zo spoedig mogelijk kan worden begonnen met de realisatie van het medisch centrum. WonenBreda neemt de realisatie en exploitatie van de woningen voor haar rekening. Gezien vorenstaande is er geen reden om aan te nemen dat de woningen en het medisch centrum niet binnen de planperiode zullen worden gerealiseerd, waardoor de financieel-economische uitvoerbaarheid is aangetoond. Een



haalbaarheidsonderzoek voor het medisch centrum is dan ook niet nodig. In de inleiding is al aangegeven dat de procedure van het bestemmingsplan en de procedure van de omgevingsvergunning met afwijking gelijktijdig en onafhankelijk van elkaar gevolgd worden.

Overigens moet worden opgemerkt dat het begrip 'financieel-economische uitvoerbaarheid' betrekking heeft op de uitvoerbaarheid van de in het bestemmingsplan voorgestane ontwikkelingen zonder dat een nadere gemeentelijke financiële bijdrage noodzakelijk is.

Op 16 februari is tussen de gemeente Breda en WonenBreda een overeenkomst over grondexploitatie gesloten. In deze overeenkomst is vastgelegd dat de kosten die door de gemeente gemaakt moeten worden in het kader van het opstellen en de procedure van het bestemmingsplan, door WonenBreda betaald worden. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is een exploitatieplan in een dergelijk geval niet meer nodig.

#### Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *Samenvatting 3.15*

*Het plan kan geen goed woonklimaat garanderen voor zowel reclamanten en overige omwonenden als toekomstige bewoners van de appartementen en nieuwe woningen. De belangen van reclamanten worden onvoldoende meegewogen en zij worden onevenredig benadeeld door het plan: te intensieve bebouwing, te veel verharding (o.a. de parkeerplaatsen op het binnenterrein), de afwatering is niet afdoende en er worden te weinig groenvoorzieningen aangebracht. Ook worden de gezondheidsaspecten onvoldoende in acht genomen. Tenslotte zal de verkeersaantrekkende werking van de woningen, appartementen en het gezondheidscentrum, ook tijdens de bouw, hinder opleveren in de vorm van geluid, uitlaatgassen, opstoppingen in de straat etc en reclamanten zullen hierdoor schade lijden.*

#### Beoordeling

##### Ad 3.15

Voor een oordeel over dit onderdeel, dat in feite een samenvatting is van alle aangevoerde bezwaren, verwijzen wij naar de beoordeling van de zienswijzen zoals hierboven genoemd.

Dat tijdens de bouw voorts sprake zal zijn van enige (over)-last is onvermijdelijk. Door partijen zal er naar gestreefd worden dit tot een minimum te beperken.

#### Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *Samenvatting 3.16*

*Reclamanten geven aan dat artikel 1.42 moet worden aangepast omdat de definitie van kamerverhuur niet meer aansluit op de huidige tijd. Voorkomen moet worden dat de sociale huurwoningen worden onderverhuurd aan studenten of andere personen danwel aan toeristen op basis van short stay (zoals Airbnb). Kamerverhuur kan immers overlast veroorzaken en zorgen voor extra verkeersbewegingen en parkeerbehoefte.*

*Het verhuur van kamers zonder eigen voorzieningen, zoals een badkamer en keuken, aan maximaal twee personen, de zogenaamde hospitairegeling, moet derhalve ook als kamerverhuur worden aangemerkt, zodat dit voor de woonbestemming niet is toegestaan.*

*Artikel 9, sub c, moet dan ook worden aangepast en de verwijzing naar artikel 9, sub b onder 6 moet vervallen.*

#### Beoordeling

##### Ad 3.16

In alle bestemmingsplannen in Breda wordt de in artikel 1.42 genoemde definitie van kamerverhuur gebruikt en is ons inziens zeer bruikbaar om ongebreidelde kamerverhuur te reguleren. In deze definitie is o.a. aangegeven dat de eigenaar van de woning ook in de woning moet wonen en maximaal twee kamers zonder eigen voorzieningen ter beschikking aan anderen mag stellen. In zo'n geval is geen sprake van kamerverhuur waarbij de totale woning ter beschikking aan derden wordt gesteld, zonder dat de eigenaar van de woning er ook woont. Deze juridische regeling is geheel in lijn met de doelstellingen van het vastgestelde kamerverhuurbeleid.

Er is derhalve geen aanleiding om artikel 1.42 noch om artikel 9 aan te passen.



Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting 3.17*

*Ook wordt bezwaar gemaakt tegen artikel 5.2.2, sub b waarin is aangegeven dat de woningen een diepte mogen hebben van 12 meter. Voor de woningen type A1 moet dit worden beperkt tot een diepte gelijk aan de achtergevelrooilijn van de woning van reclamanten danwel tot maximaal 9,8 meter.*

Beoordeling

Ad 3.17

De diepte van maximaal 12 meter geldt alleen voor de begane grondlaag. Op de verdiepingen mogen de woningen maximaal 10 meter bedragen. De nieuwe woningen hebben dus minder 'rechten' dan de bestaande woningen, waarvoor in het bestemmingsplan 'Ginneken' is geregeld dat deze 12 meter diep mogen zijn, zowel op de begane grond als de verdieping.

Wij merken overigens op dat reclamants woning, inclusief uitbouw op de begane grond, een diepte heeft van 11 meter.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting 3.18*

*In artikel 5.2.3 is een bouwhoogte opgenomen voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen van maximaal 5 meter en reclamanten vinden dit onacceptabel gelet op de intensieve bebouwing en de kleine achtertuinen.*

Beoordeling

Ad 3.18

Het is juist dat in het onderhavige bestemmingsplan voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen een maximale hoogte is opgenomen van 5 meter en een goothoogte van 3 meter. Deze regelgeving is beperkter dan de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan Ginneken, waar in artikel 17 'wonen', specifiek artikel 17.2.3 sub c is aangegeven dat voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter is toegestaan.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassing

In de inleiding is al aangegeven dat tegelijkertijd met het bestemmingsplan de procedure voor de omgevingsvergunning met afwijking voor de bouw van het medisch centrum loopt. Bij bestudering van de bouwtekeningen en de exacte hoogten blijkt dat de hoogten van het medisch centrum, zoals aangegeven op de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan, niet overeenkomen en derhalve onjuist zijn weergegeven. De hoogteaanduidingen op de verbeelding, namelijk 11,0 en 8,0 meter moeten eigenlijk 11,7 en 8,3 meter zijn. Dit was eerder al besproken met de gemeente, maar de verbeelding was hier nog niet op aangepast. In de aanvraag omgevingsvergunning met afwijking zijn de juiste tekeningen gevoegd en ook op de inloopavond van 15 maart 2016 zijn de juiste tekeningen getoond.

De verbeelding is dan ook op grond van deze constatering aangepast.

**Afwegingen**

De ingediende zienswijzen geven aanleiding het plan op een klein onderdeel gewijzigd vast te stellen en hiertoe zal de verbeelding worden aangepast.



## 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.

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 appelland.

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.

De procedure van de omgevingsvergunning met afwijking kent na besluitvorming de mogelijkheid voor belanghebbenden van het indienen beroep bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant en vervolgens hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## Financieel

De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is alleen mogelijk door aanpassing van het planologisch regime. De initiatiefnemer WonenBreda 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.

De gemeente heeft met de ontwikkelaar hiertoe een overeenkomst gesloten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt aangaande de ontwikkeling van de nieuwbouw en de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer nodig.

## Communicatie

### *Communicatie tot nu toe*

Een Breda bericht is in maart 2016 bij omwonenden verspreid en een inloopbijeenkomst heeft plaatsgevonden op 15 maart 2016

### *Communicatie vanaf nu*

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

Op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wet ruimtelijke ordening kan het vaststellingsbesluit pas na 6 weken worden gepubliceerd, omdat de Provincie en de VROM-inspectie in de gelegenheid gesteld dienen te worden om te beoordelen of de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in overeenstemming zijn met hun beleid. Alleen opnemen als plan gewijzigd wordt vastgesteld.





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

Burgemeester en wethouders van Breda ,



, burgemeester.



, gemeentesecretaris.

**Bijlagen**

- Bestemmingsplan Ginneken, Vogelenzanglaan
- 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 zienswijze van J. van Essen/A.P.W.M. Naalden deels gegrond en deels ongegrond verklaren en de overige zienswijzen ongegrond.
2. Tot de volgende wijziging op de verbeelding:  
De bouwgrens aan de noordzijde bij het perceel Burg. Middelaerlaan 8 aanpassen.  
De hoogte bij het medisch centrum aanpassen tot 11,7 en 8,3 meter.
3. Het bestemmingsplan Ginneken, Vogelenzanglaan met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2015212002-040, zoals dat van 10 maart t/m 20 april 2016 ter inzake heeft gelegen, vast te stellen met inachtneming van hetgeen is aangegeven onder de punt 2.
4. Te besluiten geen exploitatieplan voor dit gebied vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 13 juli 2016

, voorzitter.

, griffier.