



Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Hoge Vucht, Petegemstraat.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Hoge Vucht, Petegemstraat met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2015219002-0401 vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Inleiding

Voor de locatie van het voormalige zwembad De Wisselslag aan de Petegemstraat, ook wel bekend als het Wisselslagterrein is door de gemeente in mei 2012 een opdracht verstrekt aan Stichting 'Droomwonen' om een Collectief te vormen teneinde invulling te geven aan deze locatie. Uit deze opdracht zijn uiteindelijk drie plannen voortgekomen op de twee plots die de gemeente wenst te verkopen en waar het bestemmingsplan op is gebaseerd:

1. Plot A, dit is het noordelijk plot waar men in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) 17 grondgebonden woningen wil realiseren.
2. Plot B, deelplan 1, dit is het noordelijk deel van het zuidelijk plot waarop een ontwikkelaar 8 grondgebonden woningen kan realiseren.
3. Plot B, deelplan 2, dit is het zuidelijk deel van het zuidelijk plot waar een stichting 16 zorgappartementen voor personen met een beperking wenst te realiseren.

Bestemmingsplan

In het nu geldende bestemmingsplan voor de wijk Hoge Vucht is het plangebied niet opgenomen, omdat bij het actualiseren van het bestemmingsplan Hoge Vucht nog te veel onduidelijk was over de ontwikkeling van het Wisselslagterrein. Het gehele plangebied ligt daarom in het 'oude' bestemmingsplan Hoge Vucht, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 februari 1996 en onherroepelijk per 9 mei 1996. In dit bestemmingsplan heeft de locatie deels de bestemming 'Recreatieve voorzieningen' en deels de bestemming 'Wijkgroen'. Daarnaast heeft het plangebied de aanduidingen 'wonen' en 'maatschappelijke-, religieuze-, (para)medische-, sociale- en culturele doeleinden'. Binnen het bouwvlak mogen woningen worden gebouwd in drie bouwlagen. Het aantal woningen is niet beperkt. De huidige plannen passen echter toch niet volledig in het oude bestemmingsplan, aangezien een deel van de geplande woningbouw buiten het bestaande bouwvlak gelegen is. Daarnaast is het vanuit stedenbouwkundig en programmatisch oogpunt gewenst om het maximum aantal woningen in het nieuwe bestemmingsplan te beperken tot 41 (in plaats van dit aantal onbeperkt te laten) en de maximale hoogte beperken tot 10 meter (in plaats van drie bouwlagen).

In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn inhoudelijke reacties van het waterschap Brabantse Delta en de brandweer Midden West-Brabant ontvangen. Deze reacties zijn betrokken bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

Op 16 februari jl. heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het ontwerp bestemmingsplan vrij te geven voor terinzagelegging. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 3 maart tot en met 13 april 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft de gemeente één zienswijze ontvangen.

Overeenkomsten Noordelijk plot

De ondertekening van de mantelovereenkomst met het CPO is gepland op 13 juni 2016. Het CPO zal daarna overgaan tot het selecteren van een aannemer die de woningen voor de CPO leden gaat realiseren. Met de afzonderlijke CPO leden zullen koopovereenkomsten per kavel worden gesloten binnen de kaders zoals vastgelegd in de mantelovereenkomst om de effectuering van de grondtransactie op kavelniveau te effectueren. De door het CPO te contracteren aannemer zal fungeren als achtervang voor een onverhoopt wegvallend CPO lid.



Overeenkomsten Zuidelijk plot

Voor de het zuidelijk plot zijn momenteel gesprekken gaande met twee afzonderlijke partijen om te bezien of met elk van die partijen een koopovereenkomst kan worden gesloten voor de afname van gronden. Voor het ene deel betreft het een commerciële ontwikkelaar voor een ontwikkeling van grondgebonden woningen. Voor het andere deel betreft het een stichting die een zorgconcept wenst te ontwikkelen. Er bestaat momenteel nog geen zekerheid over het rondkomen van de koopovereenkomsten met die partijen. Mocht één of beide koopovereenkomsten onverhoopt niet rondkomen, dan is de verwachting dat de locatie momenteel dusdanig courant is dat snel een alternatieve partij kan worden gecontracteerd. Het bestemmingsplan kent de nodige flexibiliteit en is niet strikt gebonden aan de plannen van de partijen waar momenteel mee wordt gesproken.

Stedelijke woningbouwprogrammering

Op 15 september 2011 heeft het college het besluit genomen een reserveringsverplichting voor een ontwikkelaar van 96 woningen (appartementen) te beëindigen. Daarna volgde in mei 2012 de opdracht aan Droomwonen. Binnen de opdracht van Droomwonen is een kavelpaspoort gemaakt waarin een minimum van 20 en een maximum aantal van 30 grondgebonden woningen was opgenomen. Om die reden was, tot het moment dat het college het bestemmingsplan vrijgaf voor terinzagelegging, in het stedelijk woningbouwprogramma een programma van 30 woningen opgenomen. Het programma is sindsdien naar 41 gegaan.

Beoogd effect van het besluit

Een gewijzigd planologisch regime vast te stellen voor het onderhavige plangebied Hoge Vucht, Petegemstraat ten behoeve van de realisatie van maximaal 41 woningen en de bijbehorende openbare ruimte.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling zal op basis van de gesloten mantelovereenkomst met alle individuele deelnemers van het CPO de koopovereenkomsten per kavel worden gesloten en vervolgens zal het plan voor het noordelijk plot worden gerealiseerd door de aannemer die het CPO op korte termijn voornemens is te selecteren. Op een zo kort mogelijke termijn zullen ook koopovereenkomsten voor het zuidelijke plot worden gesloten met de twee in beeld zijnde partijen, dan wel met één of twee nieuwe partijen.

Argumenten

Proces

Ondanks dat nog niet alle koopovereenkomsten zijn gesloten, en daardoor nog geen volledige zekerheid bestaat over of de plannen uitgevoerd zullen worden door de huidige partijen, wordt toch voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen. De redenen hiervoor zijn:

- De deelnemers van het CPO krijgen hun financiering bij de bank pas rond zodra er sprake is van een vastgesteld bestemmingsplan. De deelnemers kunnen geen individuele koopovereenkomst sluiten als de financiering niet rond is. De mantelovereenkomst biedt evenwel voldoende borg dat alle kavels ook daadwerkelijk worden afgenomen door CPO leden dan wel een achtervang partij.
- De ontwikkeling van CPO Wisselag (noordelijk plot) loopt in planning voor op de planning van en onderhandelingen over de ontwikkeling van het zuidelijk plot. Om de ontwikkeling van het noordelijk plot niet te frustreren (hoe langer het duurt, hoe groter de kans dat CPO leden afhaken) is voortgang van het bestemmingsplan van belang.
- Omdat nog geen overeenkomsten zijn gesloten met de twee partijen die in beeld zijn voor het zuidelijk plot, bestaat er onzekerheid over of het met deze partijen uiteindelijk tot een koopovereenkomst zal komen. De makelaar heeft tevens aangegeven dat de ontwikkelmogelijkheden op het zuidelijk plot binnen de kaders van het bestemmingsplan heel courant zijn. Mocht het college met de nu betrokken partijen niet tot een koopovereenkomst kunnen komen, dan is de verwachting dat er snel één of twee nieuwe partijen gevonden zullen worden die wel tot realisatie kunnen komen. Het bestemmingsplan heeft voldoende flexibiliteit om ook andere ontwikkelingen mogelijk te maken. Ook het deel van het plot waar het zorgconcept is voorzien, is eventueel eenvoudig door een andere partij in te vullen met reguliere appartementen.



Er kunnen in deze situatie echter minder reguliere appartementen worden ontwikkeld dan appartementen met zorg, omdat reguliere appartementen een hogere parkeernorm hebben en het parkeren binnen het bouwblok opgelost moet worden.

Bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 maart tot en met 13 april 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een zienswijze ontvangen van de heer. H.M.J.G. Keukens, Wommelgemhof 19 te Breda.

Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Behandeling zienswijze

De zienswijze is hieronder samengevat. Dit betekent niet dat die onderdelen uit de zienswijze, die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze is in zijn geheel beoordeeld. Tevens is aangegeven in hoeverre de zienswijze of onderdeel daarvan gegrond of ongegrond is, alsmede of en hoe het verwerkt is in het bestemmingsplan.

Dhr. H.M.J.G. Keukens, Wommelgemhof 19

De indiener is van mening dat er mitigerende maatregelen (voorkomen of reduceren van negatieve effecten) nodig zijn om het woongenot en de privacy van de huidige bewoners te kunnen blijven waarborgen. Hij vreest inkijk vanuit de nog te bouwen woningen en vanaf de nog aan te leggen wandel- en/of fietspaden. Hij wijst in dit verband naar een eerder plan voor de locatie waarbij tussen de nieuwe bebouwing en de woningen aan de Wommelgemhof een eiland zou worden aangelegd.

Verder geeft hij aan dat het goed zou zijn als de nieuwbouw, net als de woningen aan de Wommelgemhof maximaal in 1 bouwlaag zou worden gebouwd, zodat met een niet al te hoge, groenblijvende haag het woongenot en de privacy kan worden gewaarborgd.

Indien er sprake blijft van 3 bouwlagen dan wil hij graag een schaduwberekening waaruit blijkt dat er geen negatief effect is op de lichtinval en dan met name in de tuin in periodes met laagstaande zon.

Verder mist de indiener mitigerende maatregelen om geluidsoverlast of enige overlast tijdens en na de bouw te voorkomen.

Indien niet voldoende rekening wordt gehouden dan vreest de indiener een waarde verminderend effect op de woningen. Hij zou graag een planschaderisicoanalyse ontvangen.

Tot slot zou de heer Keukens graag betrokken willen worden bij de verdere uitwerking van de mitigerende maatregelen om het woongenot/privacy van de huidige bewoners te waarborgen.

Reactie

In het ter plaatse nog vigerende bestemmingsplan Hoge Vucht, vastgesteld op 29 februari 1996 mogen binnen het bouwvlak woningen gebouwd worden in drie bouwlagen, zonder dat hierbij een maximale hoogte is bepaald.

In het thans voorliggende bestemmingsplan is het noordelijk plot, gezien vanaf de woning van de heer Keukens, het meest dichtbij gelegen. Het bouwvlak is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan iets wat gekanteld, waardoor de noordoostelijke punt van het bouwvlak circa 10 meter dicht bij het perceel en de woning van indiener is gekomen dan in het vigerende bestemmingsplan Hoge Vucht. De afstand van dit noordelijk bouwblok tot de rand van het perceel van dhr. Keukens zal in de nieuwe situatie echter nog steeds circa 43 meter bedragen en tot de woning ruim 85 meter, hetgeen gelet op de stedelijke omgeving acceptabel is. Te meer daar de dichtstbijzijnde woningen van het noordelijk plot, noord-zuid georiënteerd zijn en de woning van de betrokkene gelegen is ten oosten van deze woningen. Ook wordt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan de toekomstige woningen in hoogte beperkt tot 10 meter. Mitigerende maatregelen om het woongenot en de privacy te waarborgen zijn derhalve niet nodig.



Voor inkijk vanuit de woningen in de tuin dan wel de woning van de indiener hoeft, gelet op de afstand en de oriëntatie niet te worden gevreesd. Ook is van (extra) aantasting van het woongenot en de privacy, gelet op de genoemde afstanden, het stedelijk karakter van de omgeving, alsmede gelet op de reeds bestaande bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan geen sprake.

Om deze reden is er ook geen planschaderisicoanalyse opgesteld, aangezien er gelet op het vigerende bestemmingsplan geen sprake is van planschade.

Het bouwen in drie woonlagen sluit voorts stedenbouwkundig aan bij de dichtbijgelegen, bestaande woningen aan de Petegemstraat, de bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan en de behoefte qua woonmilieu.

Uit de opgestelde schaduwdiagrammen blijkt dat, door de grote afstand tussen de te bouwen woningen in het noordelijk plot en de tuin en woning van de indiener, er geen sprake is van schaduwwerking dan wel verminderde lichtinval. Ook niet in de periodes met laagstaande zon.

Maatregelen om geluidsoverlast dan wel enig ander overlast tijdens of na de bouw zijn in de onderhavige situatie niet nodig, aangezien op basis van het vigerende bestemmingsplan al woningen mochten worden gebouwd en het gehele terrein van het voormalige zwembad mocht worden gebruikt voor onder meer recreatieve voorzieningen. De nieuwe situatie zal ten opzichte van de planologisch vigerende situatie voor de woningen aan de Wommelgemhof verbeteren, aangezien het direct aansluitende terrein de bestemming 'Groen' krijgt, hetgeen minder intensief gebruik toelaat dan het vigerende plan. Voorts kan ten aanzien van (geluids)overlast tijdens de bouwfase niets geregeld worden in het bestemmingsplan.

De inrichting van het openbaar groen is niet iets wat in het bestemmingsplan wordt vastgelegd. De omwonenden zullen echter wel de gelegenheid krijgen om een reactie te geven op het ontwerp voor de openbare ruimte. Er is een inloopavond over het ontwerp van de openbare ruimte gepland op 19 mei 2016. Dit staat echter verder los van de bestemmingsplanprocedure. De zienswijze is ongegrond.

Ambtshalve wijzigingen

De tekst van en figuur 13 in paragraaf 5.5 Ecologie is aangepast aan de meest recent vastgestelde gemeentelijke ecologische groenstructuur.

Afwegingen

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding te besluiten tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wet ruimtelijke ordening opnieuw aan de vooroverlegpartners voorgelegd, omdat er (ambtshalve) wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De provincie kan binnen een termijn van 6 weken een reactieve aanwijzing geven, indien zij het niet eens zijn met de wijzigingen. Na deze termijn van 6 weken wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en kunnen belanghebbenden (inclusief de vooroverlegpartners) 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.

Financieel

De kosten voor het wijzigen van het huidige bestemmingsplan worden gedekt vanuit de grondexploitatie Wisselag. Tot de werkzaamheden in die grondexploitatie behoren ook het bouwrijp maken van de plots A en B, de verkoop ervan aan de hierboven genoemde beoogde grondafnemers, en het inrichten van het openbaar gebied.

De grondexploitatie Wisselag heeft een financieel negatief resultaat. Hiervoor is een voorziening getroffen. Dit negatieve resultaat wordt veroorzaakt omdat er plankosten en rentelasten drukken van een langdurig plantraject met andere ontwikkelpartijen dat niet tot uitvoering heeft geleid. De gemaakte kosten zijn niet eerder afgeboekt.



De nu nog te maken kosten en opbrengsten zijn vrijwel in balans. Als voorliggend plan nu voortvarend, zonder tegenvallers, wordt uitgevoerd zal het resultaat van de grondexploitatie dezelfde orde van grootte behouden. Dat betekent dus wel dat de grond tegen de nu bekende (financiële) voorwaarden verkocht moet worden.

De plannen op het Wisselslagterrein zijn uitvoerbaar omdat – binnen de voorziening negatieve planresultaten – een voorziening is getroffen ter compensatie van dit negatieve resultaat.

Communicatie

Communicatie tot nu toe

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft vanaf 3 maart tot en met 13 april 2016 ter inzage gelegen. Op 17 maart 2016 om 19.30 uur heeft in Gemeenschapscentrum Wisselaar aan de Steendorpstraat 2 een informatieavond plaatsgevonden.

Communicatie vanaf nu

Na vaststelling door uw gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, op overheid.nl en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd in het kader van de beroepstermijn. De indiener van de zienswijze krijgt schriftelijk bericht van de vaststelling.

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester.



, gemeentesecretaris.

Bijlagen

- Analoge weergave bestemmingsplan Hoge Vucht, Petegemstraat



De raad van de gemeente Breda;


gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;

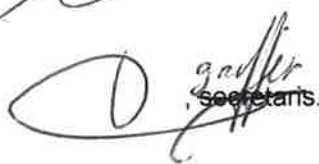
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Om de zienswijze ongegrond te verklaren.
2. Om in de toelichting in paragraaf 5.5. 'Ecologie' de tekst van deze paragraaf en figuur 13 aan te passen aan de meest recent vastgestelde gemeentelijke ecologische groenstructuur.
3. Om als bijlage bij de toelichting de bezonningsstudie toe te voegen.
4. Het bestemmingsplan Hoge Vucht, Petegemstraat met planidentificatienummer: NL.IMRO.0758.BP2014008003-0401 met inachtneming van het gestelde onder 2 en 3, vast te stellen.
5. Voor het bestemmingsplan Hoge Vucht, Petegemstraat geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van ¹³~~14~~ juli 2016


, burgemeester.


, gaffer
, secretaris.