



Raadsbesluit

Vaststellen van het bestemmingsplan Binnenstad, Markendaalseweg 70-78 voor de bouw van maximaal 170 woningen

Aantal bijlagen: 3

De raad van de gemeente Breda;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;
gelet op artikel 147 van de Gemeentewet;

Besluit

1. De tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Binnenstad, Markendaalseweg 70-78' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in het conceptraadsvoorstel deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Binnenstad, Markendaalseweg 70-78' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2017201003-VG01 ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig bijgevoegd raadsvoorstel en - besluit gewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan op te stellen, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd en voldaan wordt aan het gestelde in artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening.
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Markendaalseweg 70-78' vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 21 NOV. 2019

, voorzitter

, griffier



Raadsvoorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan Binnenstad, Markendaalseweg 70-78 voor de bouw van maximaal 170 woningen

Aantal bijlagen: 3

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Binnenstad, Markendaalseweg 70-78' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in het concepraadsvoorstel deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Binnenstad, Markendaalseweg 70-78' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2017201003-VG01 ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig bijgevoegd raadsvoorstel en - besluit gewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan op te stellen, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd en voldaan wordt aan het gestelde in artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening.
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Markendaalseweg 70-78' vast te stellen.

Inleiding

Aanleiding

Het voorliggend plan voorziet in de herontwikkeling van de voormalige UWV-locatie aan de Markendaalseweg 70-78. Deze ontwikkeling vormt een integraal onderdeel van de Ruimtelijke Visie Gasthuisvelden, welke tot doel heeft om het terrein met een oppervlakte van circa 16 hectare midden in de stad, een nieuwe betekenis te geven. Op 14 juni 2016 heeft het college deze visie vastgesteld.

De ontwikkeling van de Gasthuisvelden is een belangrijke opgave voor Breda. In deze visie wordt de UWV-locatie aangewezen als een schakel tussen de Ginnekenstraat/Markendaalseweg en de Nieuwe Mark. Het huidige langgerekte gebouw van circa 140 meter wordt gesloopt en op deze plek wordt een hoogstedelijke omgeving gerealiseerd.

In het vervolg op de Visie Gasthuisvelden heeft de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer V.O.F. Residential I Breda om te onderzoeken of een haalbare ontwikkeling op de voormalige UWV-locatie tot de mogelijkheden behoort. Op 7 maart 2018 heeft het college positief besloten op de Ontwikkelvisie Voormalige UWV-locatie Markendaalseweg 70-78 te Breda en het bijbehorende toetsingsdocument.

Het verzoek past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad', waarin de gronden de bestemming 'Kantoor' hebben. De gronden met de bestemming 'Kantoor', mogen enkel worden gebruikt ten behoeve van kantoren en bijbehorende voorzieningen. Gebruik ten behoeve van bewoning en/of commerciële voorzieningen is niet toegestaan. Om aan de ontwikkeling te kunnen meewerken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld, het plan 'Binnenstad, Markendaalseweg 70-78'.

Bestemmingsplan

Op 26 februari 2019 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad, Markendaalseweg 70-78' en het plan vrijgeven voor terinzagelegging. Het plan heeft van 15 maart tot en met 25 april 2019 ter inzage gelegen. Op 26 maart 2019 is een informatieavond georganiseerd. Gedurende de periode van de terinzagelegging heeft eenieder de mogelijkheid gekregen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan inbrengen. Er zijn 16 zienswijzen ingediend tegen dit plan. Het betreft dezelfde zienswijze, die door 16 personen zijn ingediend.

Deze zienswijzen leiden ertoe dat het bestemmingsplan is aangepast ten opzichte van het ontwerpplan. Deze aanpassingen zijn echter niet zodanig dat het bestemmingsplan 'Binnenstad, Markendaalseweg 70-78' niet ter vaststelling kan worden aangeboden.



Beeldkwaliteitsplan

De ruimtelijk relevante aspecten, zoals bouwvolume en positionering van de woningen, worden geregeld in het bestemmingsplan. Om vervolgens te borgen dat er een bijzonder woonmilieu ontstaat waar stedenbouw, landschap en architectuur elkaar ondersteunen en versterken is bij het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Het beeldkwaliteitsplan wordt eveneens aan uw raad ter vaststelling aangeboden.

Crisis- en herstelwet

Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet is op deze procedure van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd. Tevens geldt dat de rechter binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet doen.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan 'Binnenstad, Markendaalseweg 70-78' haalt ongewenste kantoorruimtes uit de markt en maakt de bouw van 170 woningen mogelijk, waarvan 10% in de categorie middeldure huurwoningen en 19% in de categorie sociale huurwoningen gerealiseerd worden.

Uitvoering van het besluit

De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de afdeling Veiligheid en Leefomgeving te zijner tijd de omgevingsvergunning verlenen.

Communicatie

Het besluit zal gevolgen hebben voor de omwonenden in de omgeving van de ontwikkellocatie. Tijdens de initiatieffase heeft de ontwikkelaar op 21 augustus 2017 een inloopavond georganiseerd. Omwonenden zijn via een Breda Bericht van de gemeente op de hoogte gesteld van de start van de procedure en hebben de gelegenheid gehad om hun zienswijzen kenbaar te maken. Op 26 maart 2019, tijdens de ter inzage legging van het bestemmingsplan, is een tweede inloopavond voor de omgeving georganiseerd.

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft op 11 juli 2019 een gesprek plaatsgevonden met de VVE van het tegenoverliggende appartementen complex Concordiastraat inzake het bestemmingsplan 'Binnenstad, Markendaalseweg 70-78'. Tijdens de eerste bespreking is een toelichting gegeven op het tot stand komen van het stedenbouwkundig plan. De VVE heeft aangegeven dat ze met name bezwaar hebben op 2 punten, de negatieve invloed voor de bezonning op hun appartementen en het verminderen van de privacy doordat er tegenover gewoond gaat worden met ook balkons. Afgesproken is dat het onderzoek nogmaals wordt toegestuurd als de bezonningsstudie gereed is en dat de studie worden toegelicht.

Op 9 september 2019 heeft een tweede overleg plaatsgevonden en is een toelichting gegeven op de uitgebreide bezonningsstudie. Bij deze studie is voor alle appartementen de situatie qua bezonning weergegeven voor de verschillende jaargetijden. Hierbij wordt binnen de richtlijnen gebleven.

Motivering

Beschrijving bouwplan

Het bestaande kantoorgebouw wordt gesloopt en hiervoor komen twee nieuwe bouwvolumes in de plaats. Op grond van het huidige bestemmingsplan was deze locatie bestemd ten behoeve van kantoordoeleinden. Het aan de Markendaalseweg grenzende deel van het bouwvlak kent een maximale bouwhoogte van 15 meter. Het achter deze zone gelegen deel van het bouwvlak heeft een maximale bouwhoogte van 4 meter.



In het nieuwbouw plan wordt voorzien in een variatie in bouwhoogte, variërend tussen de vier en tien bouwlagen. Het plan heeft twee hoogteaccenten. In het noordelijk bouwblok mag een deel bebouwd worden tot 27 meter en in het zuidelijk bouwblok mag een hoogteaccent tot 34 meter gerealiseerd worden. Bebouwing van meer dan 25 meter wordt gezien als hoogbouw. Voor deze locatie is ruimte geboden om hoger te bouwen, aangezien langs de Markendaalseweg op meerdere locaties al hoogbouw is gesitueerd. Op deze locatie, aan de zijde van de Markendaalseweg, is hoogbouw passend bij en ter versterking van de karakteristiek van de omgeving. Daarnaast draagt het bij aan het realiseren van een intensief gebruikte ruimte nabij de binnenstad en de Nieuwe Mark met behoud van een hoogwaardig openbaar gebied.

In het plan wordt (tussen de twee appartementengebouwen) een doorsteek gerealiseerd, waardoor een doorlopende route ontstaat van Seelig Zuid naar de doorsteek van de verlengde Concordiastraat. Daarnaast wordt ook in het noorden van het plangebied een doorsteek vanuit de Bleekstraat gerealiseerd. Hierdoor staat een open en levendig gebied dat de aan te leggen Nieuwe Mark verbindt met de huidige en toekomstige centrumfuncties aan deze zijde van Breda.

Programmatistische invulling

De plannen zijn om maximaal 170 woningen te realiseren; in een mix van (sociale) huur- en koopwoningen. Er is gekozen voor een divers woonprogramma waarvan een gedeelte is gericht op de vrije sector koop (circa 71% van het programma). Daarnaast ligt er in Breda een opgave om de voorraad middeldure huur uit te breiden, vanwaar 10% van de woningen deze sector betreft. Tot slot wordt voor 19% sociale huurwoningen gerealiseerd. In het bestemmingsplan is een verwijzing opgenomen naar de recentelijk door de raad vastgestelde verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur. Het diverse programma sluit hierdoor aan op de woningbouwbehoefte in de stad.

In de gebouwdelen op de begane grond zijn, naast de woningen, ook commerciële ruimten gepland. Dit zijn drie afzonderlijke ruimten met een totale oppervlakte van maximaal 1.010 m². Het betreft 685 m² ten behoeve van commerciële functies aan de zijde van de Markendaalseweg (zoals bijvoorbeeld een kantoor met baliefunctie, detailhandel en dienstverlening). Hierbinnen kan maximaal 300 m² vvo aan supermarkt worden gerealiseerd. Daarnaast wordt een horecavoorziening van maximaal 325 m² aan de zijde van de Nieuwe Mark mogelijk gemaakt.

Beleidskaders

De gemeenteraad van Breda heeft in september 2013 de 'Structuurvisie Breda 2030' vastgesteld. De structuurvisie dient onder andere als regie- en toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen en aanpassingen van de bestaande stad. De structuurvisie richt zich op diverse thema's en projecten. Eén van deze is het project Gasthuisvelden, waar onder andere het doortrekken van de Nieuwe Mark en de transformatie van de voormalige UWV locatie onderdeel van uit maken.

Binnen de visie Gasthuisvelden is de herontwikkelingsopgave voor de voormalige UWV-locatie omschreven als het realiseren van 'een hoogstedelijke omgeving met voorzijsden naar de weg en het water' en 'contrast met aan beide zijden nieuwe kwaliteiten'. Een hoogstedelijke omgeving kenmerkt zich door relatief intensief en meervoudig ruimtegebruik binnen een hogere bebouwingsdichtheid met meerdere stedelijke functies zodat een hogere woonkwaliteit te garanderen is.

Met de herontwikkeling van deze locatie wordt niet-toekomstbestendig (leegstaand) kantooroppervlak binnen Breda teruggedrongen en in plaats hiervan wordt voorzien in de behoefte aan woningen en hierbij behorende voorzieningen. De beoogde woningbouwplannen zijn in lijn met de woningbehoefte van de stad Breda en sluiten aan bij de regionaal afgestemde woningbouwplannen.

De herontwikkelingsplannen ter plaatse van het UWV-kantoor sluiten aan op de algehele visie van de Gasthuisvelden. De transformatie maakt hier integraal onderdeel van uit.

Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten op de Markendaalseweg. Aan de Markendaalseweg wordt voor het autoverkeer, evenals in de huidige situatie, in één in- en uitrit voorzien. Deze inrit biedt toegang tot de (ondergrondse) parkeerkelder. In 2013 heeft de gemeente Breda de tot dan toe vigerende Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda uit 2004 herijkt. De herijking geeft per functie parkeernormen aan.

Het bestemmingsplan regelt dat de uiteindelijke functionele invulling gepaard dient te gaan met voldoende parkeerplaatsen conform de gemeentelijke parkeernormen, uitgaande van de in het bestemmingsplan maximaal mogelijk gemaakte invulling. In de parkeernormen wordt een gebiedsindeling gehanteerd. Het plangebied ligt binnen het gebiedstype ‘centrum’.

Goudappel Coffeng heeft voor dit project in beeld gebracht wat de (on)mogelijkheden zijn om parkeren van bezoekers te faciliteren in een garage bij een woongebouw. Geadviseerd wordt om een duidelijke keuze te maken voor een (bewoners)stallingsgarage. Enerzijds omdat dit praktischer, efficiënter en beter handhaafbaar is en, anderzijds omdat er in de omgeving op acceptabele loopafstand capaciteit aanwezig is voor het parkeren van auto's van bezoekers. Het advies van Goudappel Coffeng is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

In de omgeving van het plangebied is in verschillende parkeergarages voldoende ruimte om het bezoekersparkeren op te vangen. Uit de bezettingscijfers van de gemeentelijke parkeerfaciliteiten is gebleken dat in de Concordiagarage, die op circa 100 meter tegenover het plangebied ligt, voldoende ruimte aanwezig is voor het parkeren van bezoekers. Daarnaast liggen ook de parkeergarages Q-Park Centrum en De Barones op loopafstand van het plangebied. Op basis van de parkeernormen uit het parkeerbeleid, is besloten om voor dit specifieke project uit te gaan van een parkeerbalans zonder bezoekersparkeren. Uitgangspunt is dat bezoekersparkeren buiten de gebouwde parkeergarage wordt voorzien in openbare voorziening(en).

Voor het bezoekersparkeren van de functies is aangesloten bij de CROW-normen, omdat de gemeentelijke parkeernormen geen onderscheid maken voor alle functies tussen personeel en bezoekersdeel.

In onderstaande tabel zijn voor de te realiseren functies in het plangebied de parkeernormen, zonder bezoekersparkeren, weergegeven.

Functie	Parkeernorm in ‘centrum’ zonder bezoekersdeel	Aantal / oppervlak	Benodigd aantal parkeerplaatsen per functie
Grondgebonden woningen	1,1 / woning	12 woningen	13,2
Appartementen	0,9 / woning	158 woningen	142,2
Dienstverlening, kantoor met baliefunctie en kleinschalige bedrijvigheid	1,2 / 100 m2 BVO	200 m2	2,4
Detailhandel	0,5 / 100 m2 BVO	485 m2	2,6
Horeca	0,4 / 100 m2 BVO	325 m2	1,3
Sportschool			
		Totaal:	162

Voor de beoogde koopwoningen worden vaste parkeerplaatsen voorzien en voor de verhuur-eenheden vrij beschikbare parkeerplaatsen. Vanuit de NEN 2443 (Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages) kunnen de vaste parkeerplaatsen worden benoemd als ‘stallingsgarage’ en de vrije parkeerplaatsen als ‘niet-openbare parkeergarage’. Voor de vrije parkeerplaatsen is dubbelgebruik mogelijk, waardoor het met de in de parkeernormering aangegeven ‘aanwezigheidspercentages’ mogelijk is inzichtelijk te maken of daadwerkelijk sprake is van voldoende parkeervoorzieningen.

Voor de bewoners wordt geen mogelijkheid geboden om een tweede auto te stallen. Daarnaast komen zij niet in aanmerking voor een vergunning op straat. Er kan gebruik worden gemaakt van de beschikbare deelauto's. Het plangebied is goed met het openbaar vervoer te bereiken. De ligging nabij het centrum maakt ook dat veel voorzieningen te voet of met de fiets te bereiken zijn, zodat een tweede auto niet nodig is. Dit zal door de ontwikkelaar duidelijk gecommuniceerd worden richting toekomstige bewoners.

Door de mogelijkheid om 184 parkeerplaatsen in een ondergrondse parkeerkelder te realiseren, wordt voldaan aan het maximaal benodigd aantal parkeerplaatsen van de toekomstige voorzieningen. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. Uitgangspunt hierbij is dat het bezoekersparkeren elders een plaats krijgt.



In de regels van het bestemmingsplan zijn de parkeernormen en de aanwezigheidspercentages voor dubbelgebruik opgenomen. Hierdoor is geborgd dat, voordat de gronden en bouwwerken ter plaatse in gebruik worden genomen ten behoeve van de toekomstige functie, voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Om in te spelen op toekomstige veranderingen in de mobiliteitssituatie en nieuwe mobiliteitsconcepten is, in de regels van het bestemmingsplan een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk, dat wanneer wordt aangetoond dat met toepassing van nieuwe mobiliteitsconcepten voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd, middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de opgenomen parkeernormen.

Geluid

Door Nieman Raadgevende Ingenieurs is d.d. 24 mei 2018 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen en appartementen aan de Markendaalseweg. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op de ontwikkeling een overschrijding ten gevolge van wegverkeer van de voorkeursgrenswaarde kent. De berekende geluidbelasting ligt op de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in binnenstedelijke gebieden. De hoogst berekende waarde bedraagt 63 dB (inclusief aftrek art. 110g) vanwege het verkeer op de Markendaalseweg. Ook wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden vanwege het wegverkeer op de Fellenoordstraat. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt daarvoor 54 dB.

Nieman Raadgevende Ingenieurs heeft op 14 juni 2019 een addendum met referentie 20160430/16631 opgesteld op het oorspronkelijke onderzoek, waarin de aan te vragen hogere waarden voor het definitieve ontwerp zijn opgenomen. Het oorspronkelijke onderzoek was al bij het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. Het addendum is als bijlage 6 toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan en het hogere waarden besluit zijn naar aanleiding hiervan aangepast. Het vastgestelde hogere waarden besluit is toegevoegd als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan.

Voor het wegverkeer op de drie omliggende gezoneerde wegen zijn geen maatregelen mogelijk of wenselijk om de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde te brengen.

Voor het aspect wegverkeer is op basis van de onderzoeksresultaten bij burgemeester en wethouders van de gemeente Breda een hogere waarde aangevraagd. Het gaat daarbij om 108 hogere grenswaarden ten gevolge van het wegverkeer op de Markendaalseweg en 6 hogere waarden ten gevolge van het wegverkeer op de Fellenoordstraat. Aan het verlenen van de hogere grenswaarden worden vanuit het gemeentelijk geluidbeleid voorwaarden gesteld aan de aanwezigheid van een geluidluwe gevel. Bij 23 appartementen is het noodzakelijk om een geluidluwe gevel aan te brengen in de vorm van een afgeschermd balkon. Alle andere appartementen hebben doorgaans een geluidluwe achtergevel of zijn niet geluidbelast

Geluidsgevoelig object	Geluidsbron	Verzochte hogere grenswaarde	Aantal
Gebouwdeel A	Markendaalseweg	63 dB	47
Gebouwdeel B	Markendaalseweg	63 dB	50 + 1*
Gebouwdeel C	Markendaalseweg	50 dB	3
Gebouwdeel D	Markendaalseweg	52 dB	7
Gebouwdeel D	Fellenoordstraat	54 dB	6

*) De extra (+1) hogere waarde is in het huidige bouwplan niet benut, maar geeft de ruimte om later alsnog een woning toe te voegen aan het plan met een hogere waarde. Dit is afgestemd met de gemeente Breda.

Tabel met hogere waarden



Ter plaatse van de ontwikkeling is het akoestisch klimaat inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Op basis van de onderzoeksresultaten is bij burgemeester en wethouders van de gemeente Breda een hogere waarde aangevraagd. Het ontwerp besluit tot het vaststellen van hogere waarde heeft gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen en het besluit is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Duurzaamheid

Bij nieuwe ontwikkeling wordt gestreefd aandacht te besteden aan de energie-infrastructuur, hittebestendigheid en het anders omgaan met hemelwater. Voor woningen geldt een EPC-eis vanuit het Bouwbesluit. Voorkeur hierbij is om toevoeging en vervangende nieuwbouw meteen energieneutraal te realiseren, of ervoor te zorgen zonder desinvesteringen aan de wettelijke EPC-eis wordt voldaan.

Op gebiedsniveau van de Gasthuisvelden wordt een markscan uitgevoerd in het kader van de energietransitie van de gebiedsontwikkeling. Deze locatie wordt daarin meegenomen. De ontwikkelaar is tevens al in gesprek over de levering van warmte via de stadsverwarming.

Ruimtelijke adaptatie is de borging voor een integrale aanpak van een gezonde, groene en robuuste stad. Binnen de planontwikkeling zijn verschillende toepassingsmogelijkheden onderzocht die een positieve bijdrage leveren aan het toekomstig woon- en leefklimaat. Zo zullen op de bebouwing aan de zijde van de Nieuwe Mark en op de hoge gebouwdelen aan de Markendaalseweg groene daken worden toegepast. Tevens zijn er door de gemeente hoge eisen gesteld over de inrichting van de toekomstig openbare ruimte. Denk hierbij aan voldoende groen in de stegen, goede waterinfiltratie en geveltuinen zodat ook een deel van de gevel wordt vergroend.

In de binnentuinen wordt het toepassen van verharding beperkt door het toepassen van tuinen met een vegetatie. Hierdoor wordt de infiltratiemogelijkheid van het hemelwater vergroot in combinatie met een extra tijdelijke waterberging. Daarnaast is het de bedoeling dat erfafscheidingen van woningen op de terug liggende bovenlagen zoveel mogelijk groen worden ingericht.

Beeldkwaliteitsplan

Voor de ontwikkeling worden gebiedsspecifieke welstandseisen opgesteld welke uiteindelijk bij de vaststelling van het bestemmingsplan als aanvulling op de welstandsnota door de gemeenteraad worden vastgesteld. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit kan hier vervolgens het bouwplan aan toetsen.

Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Binnenstad, Markendaalseweg 70-78' met bijlagen, het concept beeldkwaliteitsplan en het ontwerpbesluit hogere waarde hebben van 15 maart 2019 tot en met 25 april 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn 16 identieke zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ingediend en zijn ontvankelijk.

De zienswijzen zijn 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. De zienswijzen zijn alleen gericht tegen het ontwerp bestemmingsplan en niet tegen het ontwerp hogere waarden besluit en het ontwerp beeldkwaliteitsplan.

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) is de zienswijze geanonimiseerd en worden de persoonsgegevens van de indienders van de zienswijzen niet openbaar gemaakt.

Samenvatting 1.1. Strijdigheid met parkeernormen/parkeerbeleid

Reclamenten geven aan dat onvoldoende is onderzocht en dus niet is onderbouwd dat er voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is voor bezoekers en de tweede auto's van bewoners. Aangezien de ondergrondse parkeergarage onder het bouwplan uitsluitend gebruikt zal worden door bewoners van de woningen (één auto slechts) en het personeel van de commerciële ruimtes.



Er zijn al te weinig parkeerplaatsen voor de bewoners van de Concordiastraat beschikbaar, aangezien voor de Concordiastraat en Markendaalseweg geen parkeervergunningen worden verleend omdat de parkeerplaatsen hier bestemd zijn voor het winkelend publiek. Dit veroorzaakt een onveilige verkeerssituatie door overvolle toegangswegen naar bestaande parkeergarages en opstoppen in de straten en in de parkeergarages.

Beoordeling

Ad 1.1

Algemeen:

Voor dit specifieke project, gelegen in de binnenstad van Breda, is gekozen om af te wijken van de standaard regels omtrent parkeren. De afwijking betreft het oplossen van het bezoekersparkeren in openbare voorziening(en) in plaats van op eigen terrein op grond van het besluit 'Aanpassing Parkeerfonds' (13 juli 2016 vastgesteld door de gemeenteraad). Dit besluit beoogt de stimulering van stedelijke (her)ontwikkeling, door de parkeernorm alleen nog van toepassing te verklaren op het toegevoegde volume (m²'s). Het bestaande volume bevat immers ook een parkeeropgave/-druk op eigen terrein én in de directe omgeving. Hierbij is vastgesteld dat er in de binnenstad sprake is van minimaal 1000 vrije parkeerplaatsen op piekmomenten, waardoor er voor nieuwe ontwikkelingen voldoende ruimte is om de eventueel extra parkeerdruk door functieverandering op te vangen.

Dit beleid geldt voor alle ontwikkelingen binnen het zogeheten 'parkeerfonds gebied', omdat dit het gebied is waarbinnen (1) de extra parkeervraag vaak niet op eigen terrein kan worden opgelost, (2) er bestaande (over)capaciteit is in de bestaande parkeervoorzieningen en (3) herontwikkeling en functieverandering versterkend werkt voor de binnenstad als geheel. De ontwikkellocatie 'UWV Markendaalseweg' is gelegen binnen dit 'parkeerfondsgebied'. Gelet hierop kan het bezoekersdeel worden opgelost in de nabijgelegen openbare parkeergarages. Onderstaand wordt hier nader op ingegaan met een berekening en de bezettingspercentages van de Concordia parkeergarage en de Parkeergarage Q-Park Centrum.

De gemeentelijke parkeernormen gaan voor eengezinswoningen en meergezinswoningen, appartementen e.d. uit van 0,3 parkeerplaats per woning ten behoeve van bezoekers. Voor het bezoekersparkeren van de commerciële functies is aangesloten bij de CROW-normen, omdat de gemeentelijke parkeernormen voor deze functies geen onderscheid maken tussen personeel en het bezoekersdeel. De aangepaste parkeernormen zonder bezoekersdeel zijn opgenomen in de regels van het betemmingsplan.

Om de verandering van de parkeerdruk in de omgeving in beeld te brengen wordt de huidige situatie vergeleken met de toekomstige, nieuwbouw situatie. In de zienswijzen wordt verwezen naar de peikmomenten op zaterdag en feestdagen. Aangezien de parkeerdruk op deze momenten het hoogste is (de maatgevende piekmomenten), wordt in de beantwoording uitgegaan van deze momenten. Op andere momenten, zoals op de koopavond (donderdag) is de capaciteit van de publieke voorzieningen nog ruimer waardoor het opvangen van het bezoekersdeel geen probleem is.

Huidige gebruik/ functie

Het bestaande kantoorgebouw aan de Markendaalseweg is 8.252 m² bvo en heft een kantoor met baliefunctie. Hiervoor geldt de (theoretische) parkeernorm van 1,5 pp/ 100 m² bvo (centrum) wat leidt tot een theoretische parkeervraag van 124 parkeerplaatsen. Op eigen terrein zijn 140 parkeerplaatsen aanwezig. In de praktijk werden deze parkeerplekken uitsluitend gebruikt door het personeel van het kantoor en niet door bezoekers. De bezoekers parkeerden op straat en/ of in de aanwezige parkeervoorzieningen. Op basis van CROW-richtlijnen betekent dat 25 parkeerplaatsen (20% van de 124) voor bezoeker.

Nieuwbouw

Op basis van het beoogde programma is berekend dat 55 parkeerplaatsen voor bezoekers nodig zijn op zaterdagmiddag. De zaterdagmiddag (15.00 uur) is gekozen omdat dit het (maatgevende) moment is met de hoogste parkeerdruk in de directe omgeving. Binnen het 'Parkeerfonds gebied' is dit, conform gemeentelijk parkeerbeleid, op te vangen.

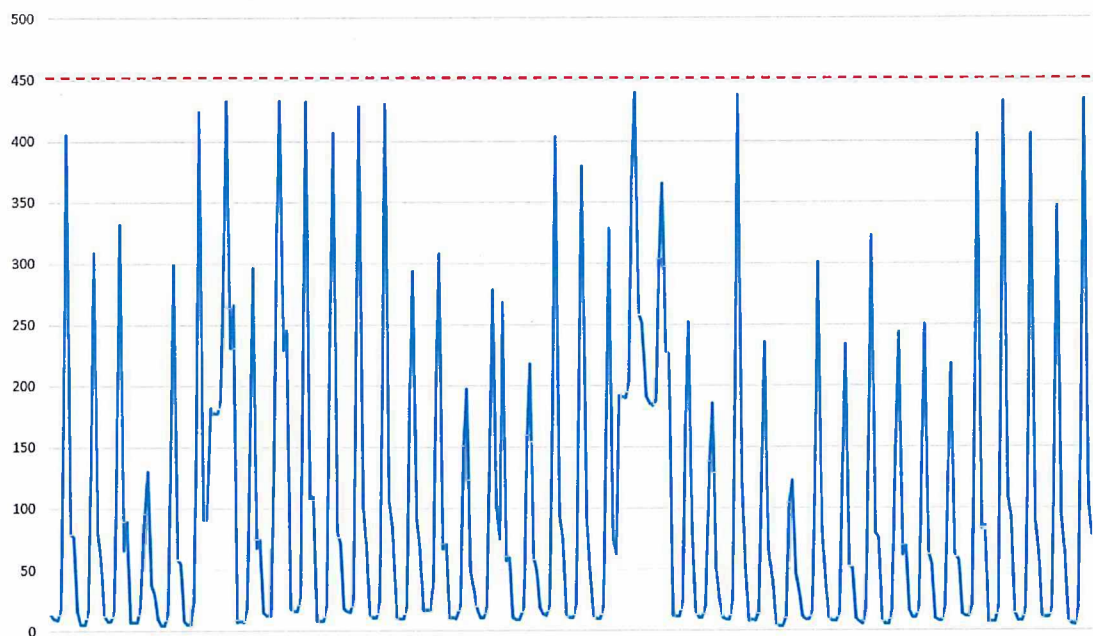
Specifieker ingezoomd op de directe omgeving van het plan leidt dit tot een genuanceerder beeld, maar de conclusie is en blijft dat de directe omgeving ook 55 extra parkeerders kan opvangen. De 55 bezoekersplaatsen zijn opgebouwd uit 25 bezoekers t.b.v. de commerciële functies en 30 t.b.v. de toekomstige bewoners, zie onderstaande parkeerbalans voor het bezoekersdeel.

Parkeerbalans o.b.v. VO ontwikkelingsvisie SEC BEZOEKERSDEEL

functie	aantal	norm	parkeerpl	ochtend	middag	avond	koopavond	zaterdag
ggb won.	12	0,3	3,6	2	2	4	3	2
app.	158	0,3	47,4	24	28	47	43	28
kamer		0,3	0	0	0	0	0	0
kantoor	200	0,3	0,6	1	1	0	0	0
winkel	500	2,6	12,75	4	10	1	13	13
horeca	325	3,6	11,7	1	6	12	12	12
totaal bezoekersdeel			76	31	47	63	70	55
capaciteit 'flexibel/ vrij'			70	balans	39	23	7	15

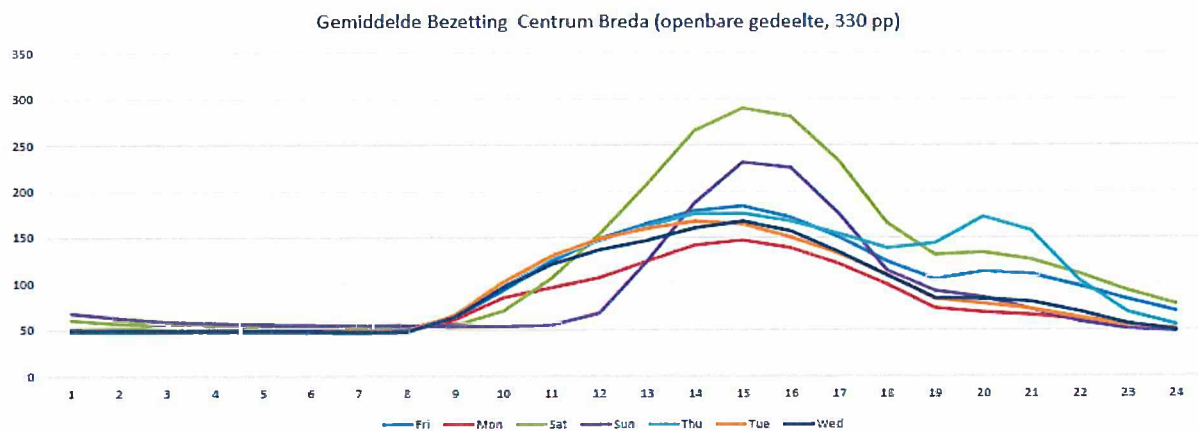
De bezoekers voor de commerciële functies zijn hoofdzakelijk in de middag aanwezig (aansluiting bij de huidige binnenstadsbezoekers). Zowel de Concordia garage (totaal 450 plekken) als de Parkeergarage Q-Park Centrum (totaal 330 plekken) biedt voldoende ruimte om deze bezoekers op te vangen. De Concordia heeft op een gemiddelde zaterdagmiddag (15.00 uur, piekmoment) nog +/- 100 plekken vrij. Hierbij zijn er zaterdagen (15.00 uur) waarbij er nog 20 plekken vrij zijn, maar ook zaterdagen (15.00 uur) waarbij er nog ruim 200 plekken vrij zijn.

gemiddelde bezetting P-Concordia op zaterdagen in 2018



Toelichting grafiek: de pieken zijn de zaterdagen (15.00 uur). Dit zijn de enige momenten waarop de bezetting van de garage hoog en efficiënt is. De overige momenten in de week is de bezetting erg matig en inefficiënt.

De garage Q-park Centrum (330 openbare plaatsen) heeft om 15.00 uur op zaterdag een gemiddelde bezetting van 290. Er is dus nog gemiddeld ruimte voor 40 parkeerders. De 30 bezoekers voor de nieuwe bewoners komen grotendeels na de zaterdagmiddag-piek op 'visite'. Deze piek ligt doorgaans na de '15.00 uur-middagpiek'. Uit de feitelijke bezettingscijfers van zowel de Concordia garage als de Q-park garage blijkt dat er voldoende parkeerplekken beschikbaar zijn om 30 auto's op te vangen. Paragraaf 4.7.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt conform deze beantwoording aangepast.



Samenvatting 1.2. Verkeersveiligheid

Reclamanten stellen dat het situeren van de in- en uitrit van de nieuwe parkeergarage aan de zéér drukke Markendaalseweg een onacceptabel gevaarlijke verkeerssituatie op zal leveren. Het zicht vanuit de uitrit van de garage is zeer beperkt en het aanwezige trottoir is zeer smal. Dit leidt tot gevaarlijke situaties omdat auto's vanuit de garage met hun neus op de weg moeten gaan staan om het verkeer van links en rechts te kunnen zien.

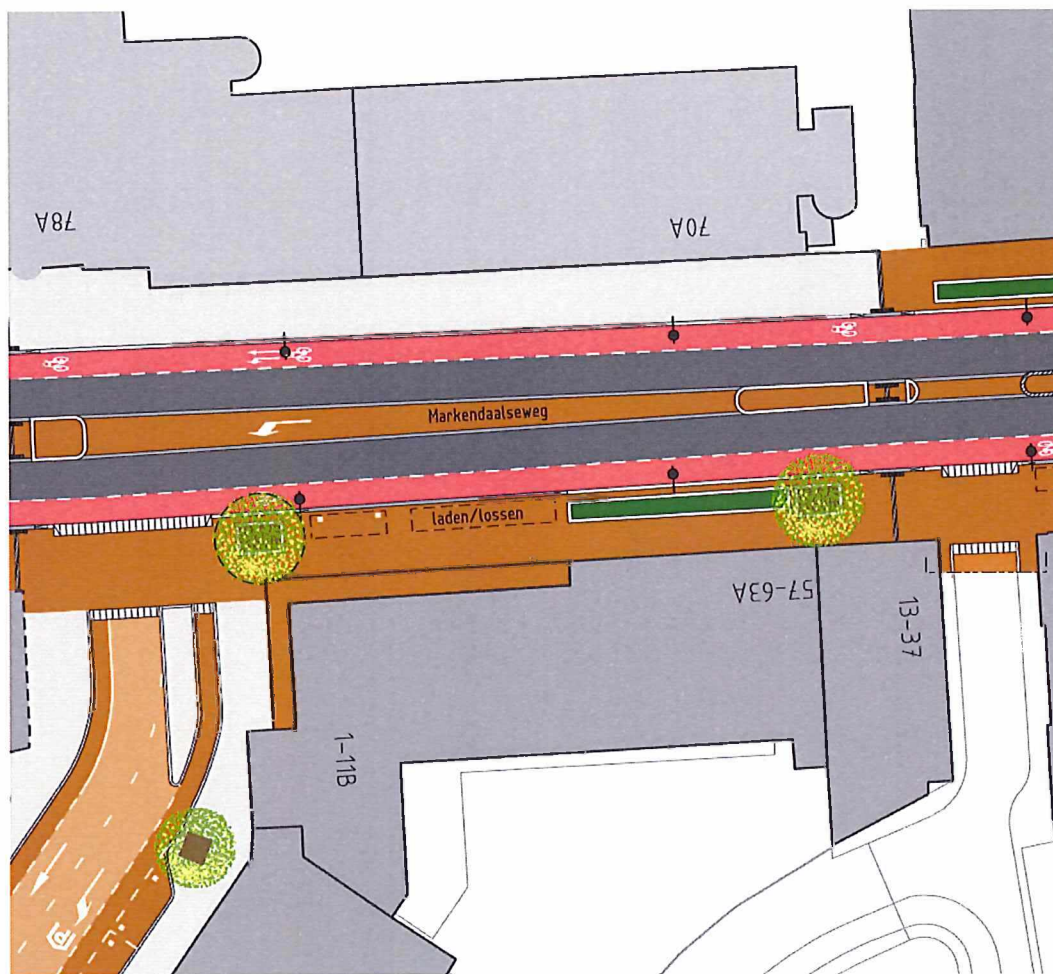
Beoordeling

Ad 1.2

De zienswijze gaat in op, enerzijds de situering van de in-/uitrit aan de Markendaalseweg en, anderzijds de vormgeving hiervan. Het principe van een in-/uitrit aan de Markendaalseweg sluit aan bij de huidige situatie waarbij de toegang tot het bestaande parkeerterrein ook direct aansluit op de Markendaalseweg. Dit is de enige zijde van het plangebied waar op een veilige manier ontsloten kan worden. De (voormalige) ontsluiting op de Fellenoordstraat (via de onderdoorgang van de 'Vriensflat') biedt onvoldoende opstelruimte tussen de rijbaan en de in-/uitrit.

De positionering van de nieuwe in-/uitrit aan de Markendaalseweg verschuift richting het zuiden en komt daarmee te liggen tussen de Bleekstraat en de Concordiastraat. Het voordeel hiervan is dat de uitrit van de garage niet recht tegenover beide wegen komt te liggen waardoor de doorstroming en veiligheid beter is. Het aantal conflictpunten (per aansluiting) is daarmee minder en eenvoudiger voor de weggebruiker. Bovendien versterkt deze (lichte) verschuiving de voetgangersverbinding vanuit de Bleekstraat richting (toekomstige) Nieuwe Mark.

Reclamanten spreken in hun zienswijzen over slecht zicht vanuit de uitrit en over de beperkte opstelruimte (smal trottoir). Beide elementen hangen direct met elkaar samen. Het zicht wordt namelijk bepaald door voldoende horizontale opstelruimte tussen uitrit en rijbaan voor (idealiter) +/- 5 meter, zodat één voertuig horizontaal opgesteld kan worden. In 2017 is het definitieve ontwerp van de toekomstige Markendaalseweg (DO Markendaalsweg) vastgesteld. Hierbij is een trottoir 5,5 meter breed opgenomen. Hiermee is een overzichtelijke en veilige in-/uitrit geborgd (zie onderstaande afbeelding).



Uitsnede DO Markendaalseweg (d.d. 27 mei 2017)

Samenvatting 1.3 Komst supermarkt

Reclamanten maken zich zorgen dat de eventuele komst van een supermarkt tot problemen zal leiden in verband met de benodigde parkeerplaatsen en de bevoorrading. Het is onduidelijk hoe de supermarkt of andere commerciële ruimtes bevoorraadt zullen worden. De bevoorrading vindt vaak plaats door vrachtwagens die enige tijd op het trottoir staan.

Beoordeling

Ad 1.3

In artikel 4.3.3. onder a van de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat het gezamenlijk oppervlak ten behoeve van de commerciële functies niet meer mag bedragen dan 685 m², met dien verstande dat binnen dit oppervlak maximaal 300 m² verkoopvloeroppervlak voor een supermarkt is toegestaan. In het definitieve ontwerp voor de toekomstige Markendaalseweg is een breed trottoir van 5,5 meter opgenomen. Vanwege de herontwikkeling van het voormalige UWV kantoor is de exacte inrichting van dit trottoir nog niet meegenomen in het ontwerp. Aan de overzijde van de locatie is reeds een laad- en losplek op de Markendaalseweg voorzien. Zodra het definitieve plan bekend is bij de aanvraag omgevingsvergunning, kan ook het ontwerp gemaakt worden voor de inrichting van het trottoir aan de zijde van de herontwikkeling. Ook aan deze zijde is voldoende ruimte voor het realiseren van een laad- en losplek ten behoeve van de bevoorrading van de commerciële functie's.

Samenvatting 1.4 Privacy

Reclamanten zijn van mening dat het bouwplan zorgt voor een onaanvaardbare toename van de inblik in de woningen van de Concordiastraat en daarmee een inbreuk op hun privacy. Het huidige kantoorpand staat al jaren leeg en daarvoor hadden reclamanten na kantooruren (in de avonden en weekenden) volledige privacy. Door het wijzigen van het bestemmingsplan is er een permanente inbreuk op de privacy. Deze vermindering van de privacy leidt tot een enorme aantasting van het woongenot waar in het bestemmingsplan ten onrechte geen rekening mee is gehouden.



Beoordeling

Ad 1.4

Er is, op basis van het nieuwe bestemmingsplan, geen sprake van een inbreuk op de privacy waardoor er gesproken kan worden van een "onaanvaardbare" situatie of dat er sprake zou zijn van geen goede ruimtelijke ordening. De ontwikkeling is gelegen in het centrum van Breda, tegenover de woningen (appartementen) van reclamanten. Op basis van gemeentelijke beleid, onder andere de Structuurvisie Breda 2030 (2013), Buurt aan het Park, stad aan de Mark (Visie Gasthuisvelden 2016) is het wenselijk om deze voormalige, binnenstedelijk gelegen, kantoorlocatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Dit sluit tevens aan bij het bestrijden van kantoorleegstand en een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Uitgangspunt voor de nieuwbouw is dat het op een passende manier in de omgeving wordt ingebed. Met de situering, de ontsluiting en de oriëntatie van de nieuwe woningen is rekening gehouden met de specifieke ruimtelijk-stedenbouwkundige kenmerken van de (directe) omgeving. Zowel de bestaande woningen als de nieuw te realiseren woningen zijn gelegen aan en gericht op de openbare weg (Markendaalseweg) en op elkaar, dit draagt bij aan een leefbare, sociale, veilige stad. De afstand tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw is ruimschoots voldoende (in deze situatie ruim 20 meter). Gelet hierop is het plan ruimtelijk inpasbaar, aanvaardbaar en is er geen sprake van onevenredige aantasting van het woongenot dan wel de privacy.

Samenvatting 1.5 *Lichtinval en schaduwwerking, uitzicht*

Reclamanten geven aan dat het bouwplan de lichtinval aanzienlijk vermindert en de schaduwwerking vergroot op de percelen van de bewoners en zorgt daarnaast voor een enorme aantasting van het uitzicht. met een enorm blok uitgevoerd in een donkere steen, waardoor dit nóg duidelijker aanwezig is. Het uitzicht wordt daarmee voorgoed verstoord op een manier die zelfs in een binnenstedelijke omgeving als hier niet verwacht hoefde te worden.

De lichtinval wordt grotendeels weggenomen, en waar voorheen de buitenlucht volop zichtbaar was, zal dat uitzicht nu louter nog op de donkere steen van het bouwplan zijn. Het wegnemen van de lichtinval heeft een negatief effect op het woongenot: er is minder licht in huis, wat een nadelig invloed heeft op de bewoners, maar ook bijvoorbeeld op planten in de huiskamer. De zonnestudie laat zien dat er een zeer nadelige impact op zonuren is in het voor- en najaar. Het woongenot wordt hierdoor aangetast.

Het woongenot van reclamanten zal afnemen, al dan niet zodanig beperkt worden dat zij genoodzaakt zijn om hoge kosten te maken voor een verhuizing, investering raamdecoratie, vervangen planten (in verband met licht/zonne-uren), en energiekosten.

Beoordeling

Ad 1.5

Naar aanleiding van de zienswijzen is voor de herontwikkeling van het voormalig UWV-kantoor aan de Markendaalseweg op 11 september 2019 door Nieman Raadgevende Ingenieurs een nieuwe bezonningsstudie uitgevoerd naar de beschaduwing c.q. bezonning ten gevolge van de nieuwbouw van de twee woongebouwen, op de directe omgeving. Daarbij is gekeken naar hoeveel mogelijke bezonningsuren aanwezig zijn in de volgende drie situaties:

- situatie conform huidig gebouw voormalig UWV kantoor;
- situatie conform het huidige bestemmingsplan;
- situatie conform de voorgenomen aanpassing op het bestemmingsplan.

Hierbij is rekening gehouden met de TNO-norm en Haagse bezonningsnorm. De bezonningsstudie is als bijlage 17 bij het bestemmingsplan opgenomen. Uit de toetsing blijkt dat de nieuwe bebouwing invloed heeft op het mogelijk aantal bezonningsuren ter plaatse van de bestaande woningen gelegen aan de Markendaalseweg. Op de voorgevels die op het westen zijn georiënteerd is op 19 februari alleen in de middag bezonning aanwezig. In de ochtend is geen bezonning aanwezig door de beschaduwing van het eigen gebouw. Verder blijkt uit de resultaten dat het aantal bezonningsuren zal afnemen door voorliggend bestemmingsplan. Er wordt wel voldaan de minimale eis van minimaal 2 bezonningsuren per dag. Het aantal bezonningsuren voldoet in alle situaties aan de eis van 2 bezonningsuren.



De nieuwbouw heeft geen dusdanig schaduwwerkend effect, dat de gestelde eisen voor bezonning worden overschreden. Het plan voldoet hiermee aan een goede ruimtelijke ordening.

Samenvatting 1.6 Duurzaamheid

Ook komt de verduurzaming van het appartementencomplex van reclamanten in het gedrang. Bewoners zijn voornemens om energiebesparende maatregelen te nemen, waaronder het plaatsen van zonnepanelen over de gehele oppervlakte van hun appartementencomplex. Rendement van het plaatsen van zonnepanelen zal dramatisch en onaanvaardbaar afnemen door realisatie van het bouwplan.

Beoordeling

Ad 1.6

Op basis van de beoordeelde situatie kan geconcludeerd worden dat het platte dak op het perceel van reclamanten alleen in de laatste zonuren belemmerd zal worden, waardoor er mogelijk een beperkte invloed op de zoninstraling op de mogelijk te plaatsen zonnepanelen zal plaatsvinden. Hierbij wordt opgemerkt dat de zonnekracht in deze uren al flink is afgenomen. Gelet op bovenstaande is er geen sprake van een onevenredige benadeling.

Samenvatting 1.7 Waardedaling

Reclamenten geven aan dat de nieuwbouw kan resulteren in een waardedaling van hun woning.

Beoordeling

Ad 1.7

Bij het vermoeden dat onroerend goed door een besluit van de gemeente in waarde vermindert, bestaat de mogelijkheid om een verzoek in te dienen voor een tegemoetkoming in deze schade. Dit verzoek kan pas worden ingediend, nadat het ruimtelijk plan onherroepelijk is geworden. Bij het onderzoeken of er werkelijk sprake is van schade zal de oude planologische situatie vergeleken worden met de nieuwe planologische situatie. Meer informatie over planschade is te vinden op de website van de gemeente Breda (Home < Klacht, compliment, bezwaar en schade < Planschadevergoeding aanvragen).

Samenvatting 1.8 Goede ruimtelijke ordening

Reclamanten zijn van mening dat het bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het evenredigheidsbeginsel. De belangen van reclamanten moeten prevaleren boven de belangen van de ontwikkelaar, zodat het bestemmingsplan niet vastgesteld kan worden.

Beoordeling

Ad 1.8

In het bestemmingsplan is onderbouwd dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

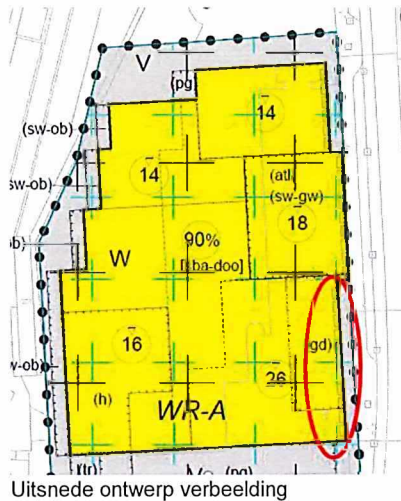
Deze zienswijzen leiden ertoe dat het bestemmingsplan is aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Aanpassingen met betrekking het aspect bezonning

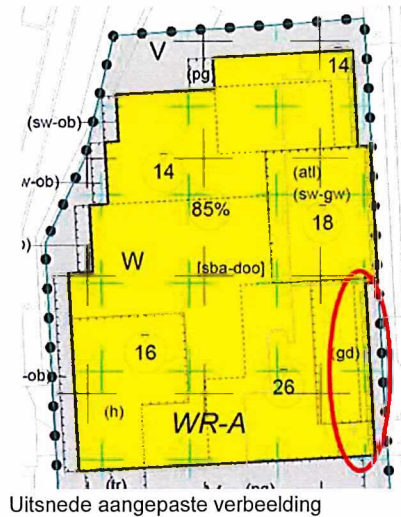
De verbeelding van het bestemmingsplan is aangepast conform het werkelijk bouwplan. De maximale hoogte aan de zijde van de Markendaalseweg is deels aangepast van 26 meter naar 18 meter, zie onderstaande uitsneden van de verbeeldingen met rood omcirkeld de aanpassing.

Naar aanleiding van deze aanpassingen is ook een aangepaste onderzoek uitgevoerd naar de beschaduwings c.q. bezonning, op de directe omgeving. Dit aangepaste onderzoek vervangt de eerder uitgevoerde bezonningsstudie en is als bijlage 17 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Deze aanpassingen zijn echter niet zodanig dat het bestemmingsplan 'Binnenstad, Markendaalsweg 70-78' niet ter vaststelling kan worden aangeboden.



Uitsnede ontwerp verbeelding



Uitsnede aangepaste verbeelding

Daarnaast is in artikel 9 van de regels van het bestemmingsplan een afwijkmogelijkheid opgenomen op grond waarvan het college met een omgevingsvergunning voor bepaalde gevallen onder voorwaarden kan afwijken van het bestemmingsplan. Om ervoor te zorgen dat dit niet kan leiden tot een onevenredige afbreuk van de bezonning is artikel 9 als volgt aangepast (onderstreepte zinsnede is toegevoegd):

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de bezonning en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, met een omgevingsvergunning afwijken van:

- de bij recht in de planregels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;*
- de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;*
- de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.*

Aanpassingen met betrekking het aspect parkeren

Paragraaf 4.7 van de toelichting van het bestemmingsplan (Verkeer en parkeren) is conform de beantwoording van de zienswijzen aangepast ter verduidelijking van de motivering zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

In artikel 11.1 van de bestemmingsplanregels zijn de parkeernormen opgenomen waar het plan straks aan wordt getoets en aan moet voldoen. Het uitgangspunt is dat het bezoekersparkeren niet op eigen terrein hoeft te worden gerealiseerd. De parkeernormen die zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan zijn de normen zonder het bezoekersdeel. In de regels van het ontwerp bestemmingsplan was in artikel 11.1 sub c onder 1 ook opgenomen dat het bezoekersparkeren niet op eigen terrein hoeft te worden gerealiseerd. Deze toevoeging suggereerde echter dat het bezoekersdeel nog was opgenomen in de parkeernormen in het bestemmingsplan. Om verwarring bij de aanvraag omgevingsvergunning te voorkomen, wordt deze bepaling uit artikel 11.1 sub c onder 1 gehaald. Artikel 11.1 sub c onder 1 wordt als volgt aangepast (doorgehaalde zinsnede is verwijderd):

Artikel 11.1 Parkeren

- Een omgevingsvergunning voor het bouwen, veranderen of uitbreiden van gebouwen wordt verleend, indien wordt aangetoond dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's. Hierbij wordt rekening gehouden met de omvang van het gebouw en de activiteiten die plaatsvinden in het gebouw.*
- Het parkeren of stallen van auto's dient plaats te vinden in, op of onder het gebouw.*



- c) *Het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt vastgesteld op basis van de parkeernormen uit de volgende tabel en de daaronder aangegeven cijfers voor dubbelgebruik, met dien verstande dat:*
- 1. bezoekersparkeren niet op eigen terrein hoeft te worden gerealiseerd;*
 - 2. dubbelgebruik mag enkel worden toegepast bij vrije parkeerplaatsen;*
 - 3. de berekening voor het dubbelgebruik wordt uitgevoerd conform de van de CROW-publicatie 317, met inachtnaam van de onder 1 en 2 genoemde normen.*

Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

Geluid

Naar aanleiding van wijzigingen in het ontwerp en het toevoegen van een aantal woningen (van 161 naar 170 woningen) moest een aanvullend onderzoek gedaan worden op het 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Markendaalweg te Breda' van Nieman Raadgevende Ingenieurs d.d. 24 mei 2018 met referentie 20160430/7672. Nieman Raadgevende Ingenieurs heeft op 14 juni 2019 een addendum met referentie 20160430/16631 opgesteld op het oorspronkelijke onderzoek, waarin de aan te vragen hogere waarden voor het definitieve ontwerp zijn opgenomen. Het oorspronkelijke onderzoek was al bij het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. Het addendum is als bijlage 6 toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan en het hogere waarden besluit zijn naar aanleiding hiervan aangepast. Het vastgestelde hogere waarden besluit is toegevoegd als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan.

Windhinder

In het kader van het ontwerp bestemmingsplan heeft Nieman Raadgevende Ingenieurs op basis van de NEN 8100 het risico op mogelijke windhinder en windgevaar als gevolg van de planontwikkeling ter plaatse van de Markendaalseweg onderzocht (Quickscan windhinder Markendaalseweg, kenmerk 20160430.001, d.d. 28 mei 2018). In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat er nader onderzoek uitgevoerd zou worden naar windhinder en windgevaar. Dit onderzoek is uitgevoerd door bureau ARUP en is als bijlage 16 bij het bestemmingsplan opgenomen. De uitkomsten van het onderzoek is verwerkt in paragraaf 4.14 van de toelichting van het bestemmingsplan. De conclusie is dat in het plangebied geen windgevaar optreedt. Wat betreft windhinder is er een aantal aandachtspunten. Door middel van maatregelen kan de windhinder worden verbeterd. De aspecten windhinder en windgevaar leveren geen belemmeringen voor het plan.

Regels

Sportschool

Aan artikel 4.1. sub d wordt toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'Gemengd' op de begane grond tevens een sportschool is toegestaan. Het totale oppervlak aan commerciële voorzieningen, m.u.v. horeca, mag maximaal 685 m² bedragen. Dit blijft ongewijzigd doordat aan artikel 4.3.3. sub a een sportschool wordt toegevoegd.

Artikel 4.3.3 sub a wordt als volgt aangepast:

het gezamenlijk oppervlak ten behoeve van detailhandel, dienstverlening, kantoren met baliefunctie, kleinschalige bedrijvigheid en sportschool niet meer mag bedragen dan 685 m², met dien verstande dat binnen dit oppervlak maximaal 300 m² verkoopvloeroppervlak voor een supermarkt is toegestaan;

Als er een sportschool wordt gerealiseerd in plaats van een detailhandelsfunctie, leidt dit in de parkeerbalans tot een toename van de parkeerdruk op de (werkdag)avond, maar ook tot een afname van de parkeerdruk op koopavond en zaterdagmiddag. Deze afname wordt vooral veroorzaakt doordat de parkeernorm voor detailhandel hoger is dan de parkeernorm voor een sportschool. Als in plaats van een kantoorfunctie een sportfunctie komt, dan leidt dit tot een toename op de parkeerbalans in de avonden, koopavond en zaterdagmiddag met 4 parkeerplaatsen. Deze (theoretische) toename is beperkt en op te vangen binnen de openbare parkeervoorzieningen.

In artikel 11.1 wordt zowel aan de tabel parkeernormen als aan de tabel dubbelgebruik de functie sportschool toegevoegd met de op deze functie van toepassing zijnde normen en percentages.

Aan de tabellen behorende bij artikel 11.1 worden onderstaande regels toegevoegd:

Tabel parkeernormen

Sportschool	0,1 / 100 m2 bvo
-------------	------------------

Tabel dubbelgebruik

Sportschool	10	40	100	100	60
-------------	----	----	-----	-----	----

Windschermen ten behoeve van een terras

Op basis van artikel 3.2.2 van de regels van het ontwerp bestemmingsplan zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde tot 3 meter toegestaan binnen de bestemming Verkeer. Op grond hiervan zijn ter plaatse van de aanduiding 'terras' tevens windschermen ten behoeve van het terras mogelijke. Aangezien het vanuit gemeentelijke beleidskaders niet wenselijk is om in de openbare ruimte windschermen te realiseren wordt artikel 3.2.2 sub a als volgt aangepast (onderstreepte zinsnede is toegevoegd):

De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat windschermen ten behoeve van een terras niet zijn toegestaan.

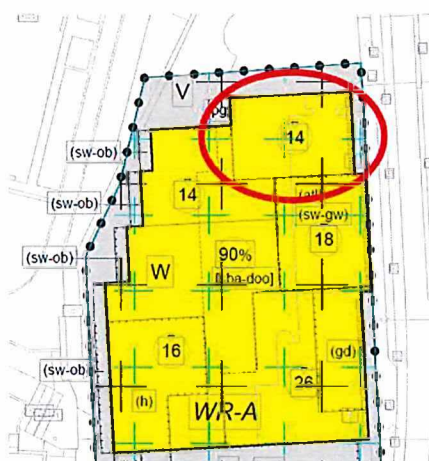
Verbeelding

Bebouwingspercentage

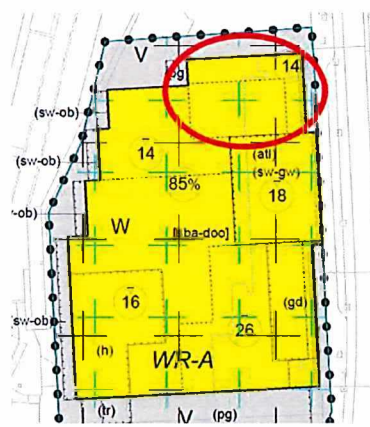
- De aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' op het noordelijk bouwvlak was in het ontwerp bestemmingsplan gesitueerd ter plaatse van de doorgang. Aangezien het maximale bebouwingspercentage voor het noordelijke bouwvlak moet gelden, is dit nu aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan. De aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' ligt nu op het gehele bouwvlak.
- Het maximale bebouwingspercentage van het noordelijke bouwvlak bedroeg in het ontwerp bestemmingsplan 90%. Om het bestemmingsplan meer te laten aansluiten bij het definitieve ontwerp is het maximale bebouwingspercentage in het vast te stellen bestemmingsplan aangepast naar 85%.

Hoogteaanduiding

- In de noordoosthoek van het noordelijke bouwvlak was in het ontwerp bestemmingsplan voor de hele hoek een maximale bouwhoogte van 14 meter opgenomen. De bovenste laag ligt echter terug ten opzichte van de dakrand. De bebouwing aan de rand heeft een maximale hoogte van 14 meter. De bovenste terugliggende bouwlaag heeft een maximale hoogte van 18 meter. De hoogteaanduiding van het vlak maximum bouwhoogte 14 m aan de noordzijde is verkleind naar de rand van de bebouwing. Het vlak met de hoogteaanduiding van maximale 18 meter is vergroot, zie onderstaande uitsneden van de verbeeldingen, met rood omcirkeld de aanpassing.



Uitsnede ontwerp verbeelding



Uitsnede aangepaste verbeelding

Conclusie

De zienswijzen leiden ertoe dat het bestemmingsplan is aangepast ten opzichte van het ontwerpplan. Deze aanpassingen zijn echter niet zodanig dat het bestemmingsplan 'Binnenstad, Markendaalseweg 70-78' niet ter vaststelling kan worden aangeboden.



Juridisch

Consequenties

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 kan het vastgestelde bestemmingsplan worden bekendgemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken beroep tegen het bestemmingsplan 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 voorzieningen worden ingediend. Een verzoek om voorlopige voorziening heeft schorsende werking, dus treedt het besluit waartegen een voorlopige voorziening is ingesteld, pas in werking nadat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening heeft afgewezen vanwege het ontbreken van een spoedeisend belang aan de zijde van appellant(en).

Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan een omgevingsvergunning worden verleend. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld ter aanpassing van de gebiedsgerichte welstandscriteria. De aanvraag omgevingsvergunning zal hieraan getoetst worden.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Bekendmaking

Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven via de Staatscourant en overheid.nl.

Financieel

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal op afdoende wijze is vastgelegd. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.

Communicatie

Communicatie tot nu toe

- Op 26 maart 2019 is een inloopbijeenkomst georganiseerd voor het toelichten van de plannen en de te volgen procedure en het beantwoorden van vragen hierover.
- Naar aanleiding van de zienswijzen heeft op 11 juli 2019 en op 9 september 2019 een gesprek plaatsgevonden met de indieners van de zienswijzen over hun bezwaren.

Communicatie vanaf nu

- Het vaststellingsbesluit, het bestemmingsplan, het hogere waarden besluit en het beeldkwaliteitsplan zullen 6 weken ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven via de Staatscourant en overheid.nl.
- Reclamanten zullen schriftelijk van het besluit over het bestemmingsplan worden geïnformeerd. Reclamanten worden tevens in de gelegenheid gesteld om tijdens de beeldvormende behandeling van de raad in te spreken over de zienswijzen en zullen hiertoe schriftelijk op de hoogte worden gesteld



Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Noem de meegestuurde documenten.

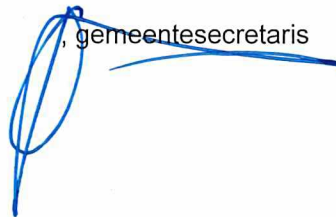
Raadpleegbare link bestemmingsplan Binnenstad, Markendaalseweg 70-78:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/NL.IMRO.0758.BP2017201003-VG01>

Beeldkwaliteitsplan (ook als bijlage bij het bestemmingsplan)

Geanonimiseerde zienswijze

Burgemeester en wethouders van Breda,


, burgemeester
, gemeentesecretaris