



Raadsvoorstel

Het vaststellen van het bestemmingsplan Prinsenbeek, 2 locaties aan de Gertruisoord en Westrik ten behoeve van woningbouw.

Aantal bijlagen: 0

Voorgesteld besluit

1. De tegen het plan naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in het conceptraadsvoorstel deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Prinsenbeek, 2 locaties aan de Gertruisoord en Westrik met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2017216005-0401 overeenkomstig bijgevoegd concept raadsvoorstel en -besluit met nummer 2017-964 vast te stellen.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen

Inleiding

In Prinsenbeek worden twee locaties ontwikkeld voor woningbouw, te weten de locaties Gertruisoord en Westrik. De beide locaties zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Prinsenbeek, 2 locaties aan de Gertruisoord en Westrik".

Gertruisoord

Voor de locatie Gertruisoord wordt een bouwplan ontwikkeld voor het bouwen van 24 sociale huurwoningen. Op 15 juli 2014 heeft het college ingestemd met de ontwikkeling van dit plan. Het gaat om de locatie waar in 2009 in totaal 23 seniorenwoningen van Woningbouwvereniging Laurentius zijn afgebroken. Sinds die tijd ligt de locatie braak. Voor de nieuwe ontwikkeling moet de weg Gertruisoord worden aangepast.

De gronden liggen in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Prinsenbeek' en hebben hierin de bestemmingen 'woondoelinden' en 'verkeers- en verblijfsdoelinden'. Het bouwplan past niet binnen de grenzen van dit bestemmingsplan. De bestaande woningen in het oostelijk deel van Gertruisoord zijn nog in bezit van Laurentius en worden, gezien de samenhang in dit deel van Prinsenbeek en de reconstructie van de weg, in dit plan meegenomen maar conserverend bestemd.

De uitwerking van het plan is in een vergevorderd stadium en daarom heeft de ontwikkelaar Giesbers Ontwikkelen en Bouwen (hierna: ontwikkelaar) gevraagd tot toepassing van de coördinatie-regeling. De raad heeft op 18 mei 2017 ingestemd met de coördinatie. Met inachtneming van dit coördinatiebesluit is, tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan, ook de ontwerp omgevingsvergunning voor de locatie Gertruisoord ter inzage gelegd.

Westrik

Voor de locatie Westrik wordt een bouwplan ontwikkeld voor het bouwen van maximaal 135 woningen. Hiermee wordt voorzien in een deel van de woningbehoefte voor de komende jaren in de kern van Prinsenbeek. Binnen dit aantal woningen zullen 8 woningen gerealiseerd worden als sociale huurwoningen. Op 15 juni 2016 heeft het college ingestemd met de ontwikkeling van het plan.

De gronden liggen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Prinsenbeek' en hebben hierin de bestemmingen 'agrarisch gebied' en 'glastuinbouwbedrijven'. Een deel van het gebied ligt in het bestemmingsplan 'Kom Prinsenbeek' en heeft daarin de bestemmingen 'wonen', 'groen' en 'water'.

Het plan bestaat uit het realiseren van maximaal 135 woningen, gegroepeerd in verschillende woonblokken, met drie groene tussenruimten, een parkachtige groenzone aan de noordzijde en een ecologische verbindingzone langs het spoor aan de zuidzijde. Door het plangebied heen slingert de ontsluitingsweg met in- en uitgangen op de Westrik.



Om de ruimtelijke en architectonische kwaliteit te kunnen waarborgen is een Beeldkwaliteitsplan (BKP, 31 maart 2017) voor het plangebied 'Westrik' opgesteld. Dit BKP is door initiatiefnemer en gemeente opgesteld en is als bijlage toegevoegd aan de Anterieure overeenkomst die op 5 april 2017 is ondertekent.

Bij de uitwerking van Westrik is het uitgangspunt dat er een buurtschap ontstaat met een 'dorps' karakter. Het voornoemde BKP voorziet in een leidraad om te komen tot dit 'dorpse buurtschap'. Een kwaliteitsteam bestaande uit stedenbouw- en landschapskundigen toetst de uitwerkingsvoorstellen aan het BKP.

Nu beide ontwikkelingen niet passen in de geldende bestemmingsplannen en om toch aan deze ontwikkelingen te kunnen meewerken moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld en in procedure worden gebracht. Onderhavig besluit voorziet hierin.

Coördinatie

De raad heeft op 18 mei 2017 toestemming verleend voor toepassing van de coördinatieregeling voor de locatie Gertrudisoord. Het toepassen van deze regeling houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan tegelijk met de ontwerpomgevingsvergunning voor de locatie Gertrudisoord ter visie is gelegd en de vaststelling van het bestemmingsplan gecombineerd wordt met de verlening van deze omgevingsvergunning. Hierna worden de besluiten (het vastgestelde bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning) tegelijk ter visie gelegd voor de beroepstermijn.

Overeenkomst over de grondexploitatie

De gemeente heeft met de initiatiefnemer overeenstemming bereikt over de verdeling van de taken, verantwoordelijkheden en risico's met betrekking tot de realisatie van het bouwplan. Gemeente en initiatiefnemer hebben deze schriftelijk vastgelegd in een op 5 april 2017 getekende anterieure overeenkomst voor zowel Gertrudisoord als Westrik.

Crisis- en herstelwet

Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet is op deze procedure van toepassing

Beoogd effect van het resultaat

Het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, 2 locaties aan de Gertrudisoord en Westrik' biedt een juridisch kader om binnen het plangebied tot komen tot de nieuwbouw van de woningen.

Uitvoering van het besluit

Nadat het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, 2 locaties aan de Gertrudisoord en Westrik' is vastgesteld zal dit, in verband met de gecoördineerde besluitvorming, samen met het vaststellingsbesluit alsook met de verleende omgevingsvergunning, ter visie worden gelegd.

Motivering

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, 2 locaties aan de Gertrudisoord en Westrik' met bijlagen heeft van 15 juni tot en met 26 juli 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn zienswijzen ingediend. Wij achten het van belang deze zienswijzen zo volledig mogelijk te beantwoorden.



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

Locatie Gertrudisoord

1. K. Fasen, Kapelstraat 55, vertegenwoordigd door ARAG rechtsbijstand
2. T. Okhuijzen, Kapelstraat 57, vertegenwoordigd door Anker rechtshulp B.V.
3. S.F.J. Struijk en B.J. Struijk-van Langen, Frankenlaan 23

Locatie Westrik

4. J. C.A. Botman, Zuidlaan 18
5. A.M.C. van Helvoort, Westrik 3
6. N.M.P. van den Berg, Westrik 15
7. G.L. Machielsen, GB.W. Machielsen-Fasen, Westrikseweg 19
8. W. en. L. Heijmans, Westrikseweg 23
9. C.J.L.M. de Beer, Westrikseweg 26

Algemeen

10. M. Zelis, Heikantsestraat 25
11. Nederlandse Gasunie

De zienswijzen zijn ingekomen binnen de termijn van tervisielegging en zijn derhalve ontvankelijk.

Algemene conclusie

De zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond en leiden niet tot substantiële aanpassing van de plannen.

Behandeling van de zienswijzen

Onderstaand volgt de behandeling van de zienswijzen.

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. Zienswijze K. Fasen, Kapelstraat 55

Samenvatting 1.1.

Reclamant heeft bezwaar tegen de stedenbouwkundige opzet van het gebied Gertrudisoord, waarbij het pad aan de achterzijde van de nieuwe woningen niet doorloopt tot het perceel van reclamant, terwijl volgens hem daar altijd een (openbaar) pad heeft gelopen.

Daarnaast is het weghalen van het pad in strijd met artikel 9 van de Wegenwet, die bepaalt dat, indien een weg wordt onttrokken aan het openbaar verkeer, hiervoor een besluit van de gemeenteraad nodig is en dat dit besluit moet worden medegedeeld aan Gedeputeerde Staten.

Reclamant is een dergelijk besluit niet bekend.

Beoordeling

Ad 1.1.

De ontwikkeling van het plan Gertrudisoord vindt geheel plaats op eigen grond, die nimmer tot openbaar gebied heeft behoord. Mocht al gebruik gemaakt zijn/worden van een nu, al dan niet illegaal aanwezig, achterpad dan kan daar geen recht aan ontleend worden. Het is juist dat het ingetekende achterpad niet over de gehele breedte wordt doorgetrokken. Hoewel vanuit ruimtelijk oogpunt het plan zowel met als zonder doortrekking van het achterpad aanvaardbaar is, is gekozen voor het niet doortrekken van het pad omdat dit ten goede komt aan de meer ruimtelijke opzet van de tuinen van de betreffende woningen.



De ontwikkelaar heeft overigens medegedeeld dat overleg met reclamant over de ontsluiting van zijn tuin heeft plaatsgevonden, maar dat daar van de zijde van reclamant geen behoefte (meer) aan was. Het bestemmingsplan voorziet nu niet in het gebruik van het perceel binnen deze bestemming voor weg/pad. Het plan zal hierop in de regels van artikel 9 worden aangepast, zodat er ook ruimte is (blijft) voor het bereiken van overeenstemming tussen partijen.

De door reclamant opgeworpen stelling dat er sprake is van een openbare weg – wat overigens niet het geval is – is voorts niet een vraag die in een bestemmingsplanprocedure voorligt. Het openstellen danwel het onttrekken van een weg aan het openbaar verkeer wordt geregeld in de Wegenwet en niet in een bestemmingsplan.

Samenvatting 1.2

Reclamant heeft bezwaar tegen de bouwhoogte van 8,5 meter en het type woningen, namelijk sociale huur, nu er volgens reclamant meer behoefte bestaat aan seniorenwoningen. Reclamant meent dat voor seniorenwoningen een hoogte van 6 meter volstaat, overeenkomstig de hoogte van de in het verleden aanwezige en inmiddels gesloopte seniorenwoningen. Door de hoogte van 6 meter houdt reclamant het vrije uitzicht, onbeperkte lichtinval en privacy.

Beoordeling

Ad 1.2.

Het ontwikkelde woningbouwplan is tot stand gekomen na een zorgvuldig proces waarbij veel aandacht is besteed aan de inpassing van het plan in de omgeving. Mede gelet op de afstand tussen de woning van reclamant en het woningbouwplan is volgens ons sprake van een ruimtelijk aanvaardbaar plan en is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy en het uitzicht geen sprake. Naast de genoemde bouwhoogte van 8,5 meter is de goothoogte bepaald op 4,5 meter. De achtertuinen van deze woningen en die van reclamant grenzen aan elkaar waarbij de woningen zelf op een afstand van circa 15 meter van elkaar liggen. Dat is een gebruikelijk en uit ruimtelijk oogpunt alleszins aanvaardbare afstand. In het bestemmingsplan is dit verder tot uitdrukking gebracht door meer specifieke bouwvlakken op te nemen.

De te ontwikkelen locatie ligt in een binnenstedelijk gebied, waarbij naar de aard van de omgeving volledige privacy en vrij uitzicht niet past. Ook in de jurisprudentie is bepaald dat er geen recht op vrij uitzicht bestaat.

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat voor de komende 10 jaar er een tekort is van circa 1.600 betaalbare huurwoningen in de gemeente Breda. De realisatie van de beoogde 24 woningen voor de bereikbare huur voorziet dan ook zonder meer in de lokale woningvraag, los van de behoefte die er zou bestaan aan seniorenwoningen. Zie over de behoefte verder de beoordeling onder 2.1.

Samenvatting 1.3.

Tenslotte meent reclamant dat door de ontwikkeling van het woningbouwplan zijn woning fors in waarde zal dalen. De hoge bebouwing zorgt voor aantasting van het uitzicht, vermindering van zonen daglicht en aantasting van de privacy. Tenslotte zal ook de komst van sociale woningen de waarde doen dalen.

Beoordeling

Ad 1.3

Indien reclamant meent dat door het bouwplan zijn woning in waarde zal dalen, kan een verzoek tot planschadevergoeding worden ingediend. Dit verzoek kan gericht worden aan het college van burgemeester en wethouders en deze stellen dit verzoek in handen van een onafhankelijke adviseur. Het indienen van een dergelijk verzoek kan gebeuren nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Voor het indienen zijn legeskosten verschuldigd. Voor wat betreft het bestemmingsplan wordt overwogen dat de waardedaling, indien dit al aan de orde zou zijn, niet zodanig is dat daarom van vaststelling van het bestemmingsplan moet worden afgezien.

Conclusie

De zienswijzen achten wij deels gegrond. De planregels worden aangepast opdat het doortrekken van het achterpad planologisch mogelijk is.



2. Zienswijze dhr. Okhuijzen, Kapelstraat 57

Samenvatting 2.1.

Reclamant maakt bezwaar tegen het type woningen, namelijk sociale huur, nu er volgens reclamant meer behoefte bestaat aan seniorenwoningen, waarvan veel minder overlast te verwachten is.

De nieuwe ontwikkeling is in strijd met het beleid van de gemeente.

Reclamant verwijst hiervoor o.a. naar passages uit de Realisatiestrategie Prinsenbeek 2016-2025, punt 7: '...Nieuwbouw moet voorzien in de behoefte aan betaalbare seniorenwoningen en appartementen....' en punt 11 '...Gertrudisoord ligt in de GWI-zone en deze plek voldoet aan het beleid voor het huisvesten van senioren nabij voorzieningen....'.

Op 31 maart 2017 is deze Realisatiestrategie door de raad aangenomen. Het is overigens een raadsbesluit waarin de raad haar eigen ruimtelijk beleid heeft vastgelegd. De door reclamant genoemde beleidswijziging (van seniorenwoningen naar sociale huurwoningen) moet dan ook door de raad genomen worden en dat is niet gebeurd.

Wordt het onderhavige bestemmingsplan goedgekeurd dan wordt afgeweken van het beleid van de gemeenteraad, terwijl de gemeenteraad gehouden is overeenkomstig haar eigen beleid te besluiten. Het college heeft niet de bevoegdheid dit beleid te wijzigen en ook nergens is de toelichting van het bestemmingsplan wordt verwezen naar gewijzigd beleid. Nee, er wordt juist naar de realisatiestrategie Prinsenbeek verwezen.

Beoordeling

Ad 2.1.

Met de Realisatiestrategie Prinsenbeek geeft de raad richting aan de gewenste doelgroepen en bijbehorende woningtypologieën voor verschillende locaties.

De Realisatiestrategie staat ook niet op zichzelf, maar moet worden beschouwd in samenhang met andere beleidsdocumenten ten aanzien van het domein wonen, waaronder de Woonvisie en de op 7 november 2016 vastgestelde aanvulling op de Woonvisie met de titel 'Voldoende sociale en middeldure huurwoningen met betaalbare woonlasten in een prettige woonomgeving' van de gemeente Breda, die bovendien van recentere datum zijn. De druk op de sociale huursector is ook groot, zoals ook is aangegeven in de plantoelichting. De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in Prinsenbeek bedraagt 4,5 jaar. Dat op verschillende plekken in de Realisatiestrategie wordt gerefereerd aan het voornemen om seniorenwoningen te realiseren, zoals indiener van de zienswijze aangeeft, is te verklaren omdat de Realisatiestrategie is gestoeld op een inventarisatie van plannen/projecten zoals die ten tijde van het opstellen van de realisatiestrategie bekend waren. Nadien is de programmering in overleg tussen de gemeente, de ontwikkelaar en andere stakeholders nader geconcretiseerd richting de beoogde 24 woningen voor de bereikbare huur (bereikbare huur is altijd het uitgangspunt geweest), mede gelet op de unaniem door de raad op 16 juni 2016 aanvaarde motie 1000!, waarin het college is opgedragen spoedig te komen met planvorming voor productie van betaalbare huurwoningen. Overigens zullen de woningen onder woonkeur worden gerealiseerd, dus geheel toegankelijk. Zowel de woningtypologie als het bestemmingsplan sluit het gebruik van woningen door ouderen ook niet uit.

De Realisatiestrategie Prinsenbeek is door de gemeenteraad vastgesteld op 31 maart 2016.

Het is juist dat alleen de gemeenteraad haar eigen beleid kan wijzigen. Mocht er al sprake zijn van een beleidswijziging ten opzichte van de Realisatiestrategie heeft de raad daartoe reeds besloten met de motie 1000!, de (aanvulling op) de Woonvisie en de raad bevestigt dit nog eens op het moment dat zij het onderhavige bestemmingsplan vaststelt.

Het college is het orgaan dat besloten heeft het bestemmingsplan als ontwerp ter visie te leggen, een en ander echter ter voorbereiding van de raadsbeslissing. Het college heeft niet de bevoegdheid een bestemmingsplan vast te stellen en dat gebeurt ook niet door het college.

Samenvatting 2.2.

De sociale huurwoningen zullen, in tegenstelling tot de seniorenwoningen, hoger worden door de andere indeling van de woning. Een kenmerk van de eerder geplande seniorenwoning is dat minimaal één slaapkamer en de badkamer op de begane grond wordt gesitueerd. Bij de sociale huurwoningen komen de badkamer en de slaapkamers (met (dak)ramen) op de eerste etage, waardoor de woningen een bouwhoogte krijgen van 8,5 meter. Dit heeft als gevolg dat er minder er licht in de achtertuin valt, minder uitzicht overblijft door een hoge zijgevel, en minder privacy.



De woningen aan de oostzijde (de lage variant) worden niet één bouwlaag maar drie bouwlagen: de begane grond, de eerste etage en de beloopbare zolder. In het centrum van het plandeel Gertrudisoord, achter de achtertuin aan de zuidzijde, komen woningen in de hoge variant van bijna 10 meter en aan de westzijde, achter de Kerkewei, hoger dan de oorspronkelijk geplande twee bouwlagen.

Kortom: alle woningen worden hoger dan aanvankelijk gepland door de andere indeling (slaapkamer en douche op de 1^e etage) en krijgen meer bouwlagen.

Beoordeling

Ad 2.2.

Zie voor ons oordeel hieromtrent het gestelde in beoordeling 1.2.

De woningen aan de achterzijde van de tuinen Kapelstraat worden uitgevoerd als woningen in 1,5 bouwlaag met een kap, waarbij de goothoogte is gesteld op 4,5 meter en de bouwhoogte op 8,5 meter. De overige woningen worden 2 bouwlagen met een kap met een goothoogte van 6 en een bouwhoogte van 10 meter.

Deze zijn allen weliswaar hoger dan de hoogte van de gesloopte seniorenwoningen, maar ons inziens is een passend bouwplan gemaakt. De door indiener veronderstelde directe relatie tussen de bouwhoogte en het woningtype (seniorenwoningen) is niet aanwezig. Ook een seniorenwoning kan gerealiseerd worden met een grotere hoogte dan de oorspronkelijk aanwezige seniorenwoningen.

Samenvatting 2.3.

De openbare paden in het plan Gertrudisoord zijn, bij de sloop van de seniorenwoningen, ook verdwenen. Noch van de zijde van een ontwikkelaar noch van gemeentezijde is hiervoor ooit een verzoek ingediend om deze paden te onttrekken aan het openbaar verkeer.

De huidige situatie is in de loop der tijd tegen de zin van reclamant ontstaan, hij heeft daar nooit wat tegen gedaan omdat deze immers in het nieuwe plan zouden terugkomen.

Door feitelijk handelen (sloop) is het rechtmatig gebruik van de achterom onmogelijk gemaakt.

Het achterpad ter hoogte van de woning van reclamant komt niet meer terug in het nieuwe plan en reclamant is het hiermee niet eens. De paden, zo blijkt uit fotomateriaal uit de zestiger jaren, zijn bij de bouw van het bejaardentehuis Gertrudisoord aangelegd. Nu dus al meer dan 30 jaar en zijn ook altijd voor een ieder toegankelijk geweest. Op grond van de Wegenwet, artikel 4 lid 1 onder I, moeten deze daarom als openbaar worden aangemerkt.

Zoals aangegeven is voor het onttrekken van dit openbaar pad nooit een onttrekkingsbesluit genomen. Nu reclamant het achterpad weer in gebruik wil nemen, maar dit door het nieuwe bouwplan niet meer mogelijk is, is het plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling

Ad 2.3.

Zoals reeds is aangegeven bij de beoordeling onder 1.1 is zowel een plan met of zonder achterom in ruimtelijke zin aanvaardbaar. Reclamant stelt terecht dat de toegekende bestemming nu niet voorziet in het gebruik van een weg/pad. Het plan zal hierop in de regels van artikel 9 worden aangepast, zodat er ook ruimte is (blijft) voor het bereiken van overeenstemming tussen partijen.

De door reclamant opgeworpen stelling dat er sprake is van een openbare weg, is niet een vraag die in een bestemmingsplanprocedure voorligt. Het openstellen danwel het onttrekken van een weg aan het openbaar verkeer wordt geregeld in de Wegenwet en niet in een bestemmingsplan.

Zie ook onder beoordeling 1.1.

Samenvatting 2.4.

Door het bouwplan vreest reclamant vermindering van het woongenot door vermindering van uitzicht en privacy. Daarnaast zullen de woningen bewoond gaan worden door een andere doelgroep dan senioren, dus meer mensen uit meer leeftijdscategorieën met daarbij de kans op meer overlast van gerucht/geluid door spelende kinderen, gebruik brommers etc.

Reclamant heeft deze woning destijds gekocht voor de rust in de wetenschap dat er seniorenwoningen gebouwd zouden worden.



Beoordeling

Ad 2.4.

Zie voor ons oordeel hieromtrent het gestelde in beoordeling 1.2.

De nieuwe woningen zijn geschikt voor senioren, gezinnen met kinderen, starters en kleine huishoudens. Het is niet op voorhand te stellen dat bewoning door gezinnen met kinderen zorgt voor overlast. Overigens is dit een aspect dat niet gereguleerd wordt door een bestemmingsplan.

Samenvatting 2.5.

De tuinen van de woningen van zowel de Kerkewei als de Kapelstraat grenzen aan openbaar terrein. De bestaande woningen hadden geen privétuinen, er is geen sprake geweest van 'gedeelde' erfgronden en de omwonenden hadden een grote vrijheid. Alle omwonenden willen dit zo behouden, ook reclamant. Echter, de ontwikkelaar heeft met alle omwonenden schriftelijk afspraken gemaakt dat alle achtertuinen aan nieuwe openbaar toegankelijke paden zouden komen en er dus géén gedeelde erfgronden zouden zijn, behalve voor reclamant en de burens op nummer 55. Zij moeten de erfgronden straks wel delen met de nieuwe bewoners en dit is een vorm van rechtsongelijkheid.

Het totale project beslaat een oppervlakte van circa 6.000 m² en reclamant is van mening dat gezien deze omvang het mogelijk moet zijn te schuiven met de woningen zodat ook hij en de buurman een achterpad krijgen.

Beoordeling

Ad 2.5.

Aan de door reclamant gestelde toegankelijkheid van het terrein, waar nu woningbouw (opnieuw) wordt ontwikkeld, kan geen blijvend recht worden ontleend. In een binnenstedelijke omgeving is het aangrenzen van achtertuinen geen ongebruikelijke situatie. Zoals al eerder is aangegeven is het plan zowel met of zonder achterom in ruimtelijke zin aanvaardbaar. De ontwikkelaar heeft overigens in gesprekken aangegeven dat een achterom gerealiseerd zou kunnen worden dat aansluit op de achterzijde van het perceel, mits dit niet ten koste gaat van de tuinen van de te realiseren woningen.

Samenvatting 2.6.

Reclamant maakt ook bezwaar tegen de parkeerplaats die op het eigen erf van de toekomstige bewoners aangelegd moet worden. Reclamants achtertuin grenst in de nieuwe situatie tegen de grond waar een parkeerplaats is gepland, terwijl op nog geen meter afstand reclamant zijn terras in de achtertuin ligt. Het parkeren van auto's op z'n korte afstand zal zeker overlast veroorzaken. In het oorspronkelijke plan overigens zouden er alléén parkeerplaatsen geconcentreerd in parkeerhavens en langspaarvakken komen en geen opritten op eigen erf. Zijn privétuin zal nu grenzen aan een ander perceel, terwijl dit altijd openbaar gebied was.

Reclamant is ter ore gekomen dat, in ieder geval één bewoner van de Kerkewei nadere afspraken zijn gemaakt over de parkeerplaatsen. Dit heeft ertoe geleid dat in ieder geval één parkeerplaats in de geconcentreerde parkeerhaven achter deze woning aan de Kerkewei is vervallen in verband met de te verwachten overlast ervan.

Op 22 april 2015 is een concept stedenbouwkundig plan Gertrudisoord getoond en besproken op een buurtbijeenkomst en daar was sprake van langsparkeren voor drie personenauto's, met een groenstrook tussen het perceel van reclamant en de parkeervakken.

In het voorlopig stedenbouwkundig plan van 20 juni 2016 zijn er nu vier parkeerplaatsen in de lengterichting ingetekend in plaats van drie, terwijl ook nog een parkeerplaats op het eigen terrein ingepland is naast reclamants tuin.

Reclamant is het hiermee totaal niet eens. Hij dreigt de dupe te worden van het laten vervallen van een parkeerplaats op een geconcentreerde parkeerhaven die nu blijkbaar naar eigen erf moet.

Beoordeling

Ad 2.6

Parkeren op eigen terrein is in een binnenstedelijke omgeving niet ongebruikelijk en, mede gelet op het aantal voertuigbewegingen, zijn wij van mening dat de overlast niet dusdanig is dat het parkeren op de bedoelde plek in ruimtelijke zin onaanvaardbaar is. Uitgangspunt van het parkeerbeleid is parkeren op eigen terrein, alleen wanneer dat niet mogelijk is, in het openbaar gebied.



Samenvatting 2.7.

Reclamant geeft tenslotte aan dat de waarde van zijn woning aanzienlijk zal verminderen door de gekozen situering en overweegt een verzoek om planschade in te dienen. Echter, het gaat hem er nog meer om dat een eventuele planschadeuitkering gevoelsmatig niet te compenseren valt.

Beoordeling

Ad 2.7

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

In de gestelde waardedaling wordt geen aanleiding gezien dat deze eventueel dusdanig is dat het bestemmingsplan, inclusief de woningen ter plaatse van/in de omgeving van de woning van reclamant, niet zou kunnen worden vastgesteld.

Conclusie

De zienswijzen achten wij deels gegrond voorzover het betreft het aanvullen van artikel 9 van de regels en voor het overige ongegrond.

3. Zienswijze dhr. en mevr. Struijk, Frankenlaan 23

Samenvatting 3.1.

De nieuwe woningen bestaan uit twee bouwlagen met daarop een zolderverdieping, terwijl voorheen gesproken was over woningen bestaande uit 1 bouwlaag. Door de grotere hoogte zal vermindering van privacy ontstaan aan zowel de voorzijde van de woning en de achtertuin. Bovendien wordt door het aanzicht en de uitstraling van het gehele terrein in negatieve zin gewijzigd door deze grotere hoogten.

Beoordeling

Ad 3.1.

Zie voor ons oordeel hieromtrent het gestelde onder 1.2. en 2.4.

Samenvatting 3.2.

In plaats van seniorenwoningen, waarvan altijd sprake is geweest, komen er nu woningen voor een andere doelgroep (sociale huurwoningen) en daarmee verandert het karakter van de woonomgeving in negatieve zin.

Beoordeling

Ad 3.2.

Zie voor ons oordeel hieromtrent het gestelde onder 1.2. en 2.4.

Samenvatting 3.3.

De parkeerdruk in de wijk neemt meer toe dan in het geval er seniorenwoningen gebouwd worden. De toegangswegen zullen ook veel zwaarder belast en hierdoor onveilig worden.

Beoordeling

Ad 3.3.

Voor het parkeren moet voldaan worden aan de parkeernormen die door de gemeente zijn vastgesteld in het parkeer- en stallingsbeleid 2004, herijkt in juni 2013. Daarin is voor elk type woning in relatie tot de ligging in een stad of dorp aangegeven welke parkeernorm bij welk type woning gerealiseerd moet worden. In het plan Gertrudisoord komen 24 huurwoningen, waarbij een parkeernorm hoort van 1,9 per woning; dit betekent een parkeerbehoefte van 46 plaatsen. Er moeten 5 parkeerplaatsen gecompenseerd worden, waarmee het aantal aan te leggen plaatsen komt op 51 en het plangebied voorziet ook in dit aantal. Het woningbouwplan voorziet daarmee in de eigen behoefte aan parkeerplaatsen en zal geen parkeerdruk in de wijk veroorzaken.

Voor de berekening van het aantal verkeersbewegingen wordt gebruikt gemaakt van de (landelijke) CROW-kengetallen. Op basis hiervan zal dit in het plangebied Gertrudisoord circa 170 mvt/etmaal gaan opleveren. Dit is ons inziens een marginale toename, die geen gevolgen zal hebben voor de verkeersafwikkeling op de omliggende wegen. Wij verwijzen ook naar het uitgevoerde verkeersonderzoek dat als bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd.



Samenvatting 3.4

Gevreesd wordt voor waardevermindering van de woning in verband met het algemene beeld dat bestaat betreffende sociale woningen.

Beoordeling

Ad 3.4.

Voor ons oordeel hieromtrent verwijzen wij naar het gestelde onder 1.3 .

Conclusie

De zienswijzen achten wij ongegrond.

4. Zienswijze C.A. Botman, Zuidlaan 18

Samenvatting 4.1.

Reclamant leest niet in de stukken dat de voorgenomen ontsluitingsweg tussen het deelplan Westrik en de Zuidlaan is getoetst op verkeersoverlast en overige geluidshinder. Deze weg ligt naar reclamants perceel en zal volgens reclamant gebruikt gaan worden als voet-/fiets- en scooterpad. Dit leid tonherroepelijk tot overlast o.a. door de aantrekkingskracht hiervan op hangjongeren. Daarnaast verzoekt reclamant om een voorziening te treffen zodat passanten niet via deze weg haar perceel kunnen betreden. Reclamant vreest voorts in het algemeen voor overlast door de komst van de nieuwbouwwijk achter haar perceel.

Beoordeling

Ad 4.1.

Bedoeld wordt waarschijnlijk de mogelijkheid van het aanleggen van verhardingen in de vorm van fiets- en voetpaden en in- en uitritten, zoals dit in de bestemming 'groen' mogelijk wordt gemaakt. Het is stedenbouwkundig wenselijk om een langzaam verkeersontsluiting te realiseren en de bestaande situatie (er is al een ontsluiting) leent zich daar goed voor. Het is van belang dat een langzaam verkeersverbinding een zo kort mogelijke route naar het centrum van het dorp geeft.

De gevreesde overlast van hangjongeren, al dan niet op scooters, laat zich in een bestemmingsplan niet reguleren. Daarnaast is het niet de verwachting dat deze geluidsoverlast dusdanig zal/kan zijn dat er sprake is van een ruimtelijk onaanvaardbare situatie. De bestemming ziet niet op een jongeren ontmoetingsplek (JOP) of iets dergelijks, zodat tegen overlast kan worden opgetreden. Er zijn bovendien meerdere langzaam verkeersverbindingen in het inrichtingsplan opgenomen, waaronder door het park en langs de Prinsenboschlaan.

Conclusie

De zienswijzen achten wij ongegrond.

5. Zienswijze J.A.M.C. van Helvoort, Westrik 3

Samenvatting 5.1.

Reclamant vindt de afwikkeling van het verkeer over de Westrik onveilig nu de weg volgens hem te smal is voor het afwikkelen van het verkeer van circa 130 woningen. Volgens reclamant wordt de Westrik, voorheen een landelijk uitvalsweggetje, nu hoofdontsluiting voor twee woonwijken (Westrik en het Savalterrein) en is daarvoor niet geschikt.

Beoordeling

Ad 5.1.

In paragraaf 4.4. van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de resultaten van het verkeerskundig onderzoek opgenomen, welk onderzoek zelf als bijlage 14 bij het bestemmingsplan is gevoegd. In het onderzoek zijn de verkeerskundige effecten inzichtelijk gemaakt en wordt inzicht verschaft in de effecten van de beoogde ontsluiting van het nieuwe woningbouwplan op het bestaande wegennet (aansluiting Westrik). In paragraaf 4.2. en verder van het onderzoek worden toekomstige verkeersintensiteiten voor de Westrik beoordeeld (Westrik is een 'erftoegangsweg').



De conclusie is (zie ook paragraaf 5 van bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan) dat de optredende verkeersbewegingen op de aansluitende wegen vanwege de woningbouwplannen ruim onder de toelaatbare verkeersintensiteiten vallen die voor erftoegangswegen gelden. De verwachting is dan ook dat er geen verkeersproblemen op de ontsluitingswegen, zowel binnen de wijk als op de doorgaande wegen, zullen optreden. In het onderzoek (pagina 8 van genoemde bijlage 14) is ook aandacht voor de rijbaanbreedte voor voertuigen, waaronder voor hulpdiensten in geval van calamiteit. Voertuigen kunnen elkaar zonder problemen en zonder al te veel snelheid te minderen, passeren.

Samenvatting 5.2.

Ook is reclamant bezorgd over de drie nieuwe kruispunten die op de Westrik zullen ontstaan. Deze liggen dicht bij elkaar binnen 150 meter. Bovendien wordt hier te hard gereden. Het meest zuidelijke kruispunt komt te dicht bij de spoorwegovergang te liggen en dit is verkeersonveilig. De bestaande overgang is overigens al een onoverzichtelijke situatie.

Beoordeling

Ad 5.2.

De door reclamant bedoelde kruispunten, inclusief de daarbij behorende verkeersintensiteiten en aansluiting op het wegennet, maken onderdeel uit van het uitgevoerde onderzoek. Er is geen aanleiding om verkeersonveilige situaties te verwachten.

Samenvatting 5.3.

Reclamant geeft ook aan dat het realiseren van uitritten van de nieuwe woningen aan de Westrik op de Westrik onwenselijk is. Het huidige wegprofiel voldoet niet aan de eisen van een doorgaande weg en de gehele Westrik moet worden herbestraat en er zouden dan tevens snelheidsverlagende maatregelen genomen moeten worden. Reclamant heeft hiervoor in het verleden al suggesties gedaan, bijv het aanleggen van trottoirs aan beide zijden van de Westrik en dan over de gehele lengte; hiervoor zouden dan de sloten gedempt moeten worden zodat voor voetgangers een veilige weg ontstaat.

Beoordeling

Ad 5.3.

Verkeer/auto's vanuit de uitritten kunnen veilig het wegennet opdraaien. Dat de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt, wordt ook in paragraaf 5 van het uitgevoerde verkeersonderzoek (bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan) geconcludeerd. Hoewel op dit moment geen aanleiding wordt gezien voor verkeersmaatregelen zoals door reclamant aangegeven, blijft de verkeersveiligheid uiteraard continu onze aandacht houden.

Conclusie

De zienswijzen achten wij ongegrond.

6. Zienswijze N.M.P van den Berg, Westrik 15

Samenvatting 6.1.

Reclamant is van mening dat de nieuwe wijk aan de Westrik opgesloten zit, nu deze alleen ontsluit aan de Westrik. Reclamant vindt de Westrik minder geschikt als ontsluitingsweg en heeft er bezwaar tegen dat er enkel via de Westrik ontsluiting van de wijk plaatsvindt. Volgens reclamant is de Westrik, een drukke wandelroute, niet geschikt voor veel combinatieverkeer (auto's, fietser en voetganger), omdat deze hiervoor te smal is en er trottoirs ontbreken.

Beoordeling

Ad 6.1.

Zie voor ons oordeel over dit onderwerp het gestelde onder beoordeling 5.1. Ook op dit moment is in Westrik niet voorzien in aparte wandelpaden. Het plangebied Westrik biedt na realisatie ook nieuwe wandelmogelijkheden, waartoe onder meer de langzaam verkeersverbindingen kunnen dienen.



Samenvatting 6.2

Reclamant heeft er bezwaar tegen dat een twee-onder-een-kapwoning tussen de huisnummers 12 en 16 wordt gerealiseerd. In het vastgestelde bestemmingsplan "Kom Prinsenbeek" is namelijk aangegeven dat aan de Westrik alleen vrijstaande woningen gebouwd mogen worden.

Beoordeling

Ad 6.2.

Het bestemmingsplan voor het deelgebied Westrik is globaal van aard. Op de verbeelding wordt per woonveld een maximum aantal woningen aangegeven, waarbij in totaal maximaal 135 woningen gerealiseerd mogen worden. Doel van dit plangebied is het realiseren van een blijvend aantrekkelijk nieuw woongebied waarbij ingespeeld kan worden op de vraag vanuit de woningmarkt. Er zijn daarom nog geen concrete woningen of bouwvlakken ingetekend op de verbeelding.

In de toelichting van het plan op pagina 25 is weliswaar een toetsverkeveling opgenomen, maar dit wil niet zeggen dat het uiteindelijke woningbouwplan er ook daadwerkelijk zo uit komt te zien. Op dit moment is het voornemen van de ontwikkelaar om op de bedoelde locatie een vrijstaande woning te realiseren.

De locatie ligt niet, zoals reclamant aangeeft, in het geldende plan 'Kom Prinsenbeek' maar in het geldende plan 'Buitengebied Prinsenbeek'. In dit plan is niet aangegeven dat aan de Westrik alleen vrijstaande woningen gerealiseerd mogen worden.

Samenvatting 6.3.

Reclamant vraagt aandacht voor de hemelwaterafvoer van de panden Westrik 9, 11 en 15. De afvoer geschiedt middels een duiker die nabij nr. 15 onder de weg doorgaat en uitmond aan de westzijde van de Westrik, en vervolgens gaat het water in de watergang/sloot richting Zuidlaan en Vliet. De uitritten van de nieuwe woningen komen over deze watergang te liggen. Reclamant vraagt aandacht voor het intact blijven van deze watergang.

Beoordeling

Ad 6.3.

De ontwikkelaar is bekend met deze watergang en het instandhouden daarvan. Deze watergangen zijn op de verbeelding aangegeven met de bestemming 'WA, Water'. In de bij behorende regels van artikel 6 zal onder 6.1, sub c toegevoegd worden de woorden 'en in- en uitritten', waardoor de ontsluiting van de woningen over de watergang gerealiseerd kan worden.

Conclusie

De zienswijzen achten wij gegrond voorzover dit betreft de mogelijkheid van het realiseren van in- en uitritten boven de watergangen, waartoe artikel 6 zal worden aangevuld en voor het overige ongegrond.

7. Zienswijze dhr. en mevr. Machielsen, Westrikseweg 19

Samenvatting 7.1.

Met de realisatie van de nieuwbouwwijk Saval is de verkeersdruk enorm toegenomen, terwijl deze woonwijk nog niet eens helemaal is opgeleverd. Het verkeer maakt gebruik van de Westrikseweg en de staat van deze weg is bijzonder slecht. Deze weg wordt als racebaan gebruikt waardoor de weg nog meer verslechterd. Door de komst van 135 woningen in het woningbouwplan Westrik wordt het op de Westrikseweg nog drukker, zelfs als niet alle 135 woningen van deze weg gebruik gaan maken. De bocht in deze weg voor de spoorlijn is onoverzichtelijk en nu al gevaarlijk om daar te lopen en/of te fietsen.

Beoordeling

Ad 7.1.

Zie voor ons oordeel het gestelde onder beoordeling 5.1.

De toekomstige verkeerssituatie is zorgvuldig onderzocht, waarbij het verkeer vanwege de nieuwbouwwijk Saval bij het onderzoek is betrokken (zie het verkeeronderzoek dat als bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd met in noot 6 de verwijzing naar de gehanteerde verkeersgegevens omgeving Westrik, 12 maart 2015, gemeente Breda).



Zie voorts voor ons oordeel hieromtrent het gestelde onder de beoordelingen bij 5.1, 5.2 en 5.3, alsmede 6.1 en 10.

Samenvatting 7.2.

De geluidsoverlast vanwege de nieuwe woonwijk zal enorm toenemen, ook als er een geluidsscherm wordt geplaatst. Het geluid van de trein weerkaatst tegen het geluidsscherm en komt terug naar het buitengebied. Voor reclamants woning staan veel tuinbouwkassen en deze zorgen ervoor dat het geluid als een echo terugkomt.

Beoordeling

Ad 7.2

Het te plaatsen geluidsscherm zal 'geluidsabsorberend zijn'. Dit betekent dat het geluid niet wordt 'teruggekaatst', maar 'in het scherm wordt getrokken'. Hierdoor zal de toename niet hoorbaar en daarmee verwaarloosbaar zijn, namelijk < 2 Db. Zie het hieronder opgenomen schema.

Naam	Omschrijving	Hoogte	Lden		effect
			zonder scherm	met scherm	
zuid 3_A	Westrikseweg 19 NW	1,5	60,3	61,5	1,2
zuid 3_B	Westrikseweg 19 NW	4,5	60,9	62,1	1,2
zuid 4_A	Westrikseweg 23 NW	1,5	62,3	63,3	1,0
zuid 4_B	Westrikseweg 23 NW	4,5	63,9	64,8	0,9

Aan de voorwaardelijke verplichting van artikel 10.2.5 zal worden toegevoegd dat het geluidsscherm in geluidsabsorberend materiaal moet worden vervaardigd. Daarmee zijn ook de berekeningen uitgevoerd, die op hun beurt op het ontwerp van het geluidsscherm zijn gebaseerd.

Samenvatting 7.3.

Reclamanten geven aan in het buitengebied te wonen o.a. vanwege de rust. Zij hopen niet dat de nieuwe bewoners straks gaan klagen over geluidsoverlast van bijv. kraaiende hanen e.d.

Beoordeling 7.3.

Het nieuwe bestemmingsplan belet in het geheel niet het houden van kleinvee e.d. Hoewel het uitzicht van reclamanten door de nieuwbouw zal veranderen, is er ons inziens geen sprake van een ruimtelijk onaantvaardbare situatie en is het plangebied Westrik goed inpast in haar omgeving.

Samenvatting 7.4.

Reclamanten geven tenslotte aan te vrezen voor waardevermindering van hun woning.

Beoordeling

Ad 7.4.

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

Conclusie

De zienswijzen achten wij deels gegrond en voor het overige ongegrond. Teneinde de akoestisch berekende situatie te borgen zal een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de realisatie van het geluidsscherm aan artikel 10.2.5 worden toegevoegd.

8. Zienswijze dhr. en mevr. Heijmans, Westrikseweg 23

Samenvatting 8.1.

Reclamanten vrezen planshade die onder meer zal ontstaan vanwege de toename van het aantal verkeersbewegingen.

Beoordeling

Ad 8.1.

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



Samenvatting 8.2.

Met de realisatie van de nieuwbouwwijk Saval is de verkeersdrukke enorm toegenomen, terwijl deze woonwijk nog niet eens helemaal is opgeleverd. Het verkeer maakt gebruik van de Westrikseweg en de staat van deze weg is bijzonder slecht. Deze weg wordt als racebaan gebruikt waardoor de weg nog meer verslechterd. Door de komst van 135 woningen in het woningbouwplan Westrik wordt het op de Westrikseweg nog drukker, zelfs als niet alle 135 woningen van deze weg gebruik gaan maken. Er mag uitgegaan worden van 1,7 auto's per woning en dat betekent dat er 230 auto's extra moeten ontsluiten. De bocht in deze weg voor de spoorlijn is onoverzichtelijk en nu al gevaarlijk om daar te lopen en/of te fietsen.

Beoordeling

Ad 8.2.

Zie voor ons oordeel het gestelde onder beoordeling 7.1.

Samenvatting 8.3.

Het in het plan opgenomen geluidsscherm van 3,5 meter hoog beïnvloedt negatief het uitzicht vanuit de woning. Het scherm is opgenomen om het geluid van de trein te verminderen, maar reclamanten vragen zich af of het geluid juist niet toeneemt door de weerkaatsing hiervan.

Aan de overkant van reclamants woning staan veel tuinbouwkassen die nu al het geluid van auto's en treinen weerkaatst en reclamanten hopen dat er niet nog meer vermeerdering van het geluid komt.

Beoordeling

Ad 8.3

Gelet op de afstand van de woning op Westrikseweg 23 van circa 70 meter tot het geluidsscherm, de aanwezige tuin, de aanwezige begroeiing, de hoogte van het te realiseren geluidsscherm, is de verandering van het uitzicht voor reclamant niet dusdanig dat het bestemmingsplan niet vastgesteld zou kunnen worden.

Voor de weerkaatsing van het geluid verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling 7.2.

Samenvatting 8.4.

Reclamanten wonen in het buitengebied zonder achterburen en ervaren veel vrijheid. Er komen weliswaar geen woningen direct achter hun huis, maar de nieuwe woningen kunnen wel vanuit de bovenverdieping in de tuin kijken. Dit zorgt voor aantasting van privacy.

Beoordeling

Ad 8.4

De rust en stilte die reclamanten op dit moment in hun woonomgeving ervaren, kan in zoverre niet in het nieuwe bestemmingsplan worden geborgd, omdat het 'gedrag' van mensen zich niet planologisch laat reguleren. In de opzet van de nieuwe woonwijk is er echter alles aan gedaan om de woonomgeving goed te laten aansluiten bij de bestaande (woon)omgeving.

De door reclamanten geopperde vrees voor inkijk in de tuin vanuit de bovenverdiepingen van de nieuwe woningen is niet zeer reëel gezien de in 8.3. al aangegeven ligging van de woning, de afstand tot de nieuwe woningen van circa 95 meter, etc. Bovendien zijn bovenverdiepingen over het algemeen geen verblijfsruimten waar men het grootste gedeelte van de dag verblijft.

Wij verwijzen voorts naar het gestelde onder 7.3.

Conclusie

De zienswijzen achten wij deels gegrond. Teneinde de akoestisch berekende situatie te borgen zal een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de realisatie van het geluidsscherm aan de regels worden toegevoegd.



9. Zienswijze C.J.I.M. de Beer, Westrikseweg 26

Samenvatting 9.1.

De aan- en afvoer van het benodigde bouw materiaal voor het realiseren van de woningen in het deelplan Westrik gaan via de Westrikseweg.

Het huis van reclamanten is een rijksmonument uit 1823 en heeft er plaatse een nauwe doorgang tussen de boerderij en de daar tegenover staande schuur. In vroeger tijd was dit 'het erf' van de boerderij.

Vanaf 1958 is, mede door het recht van overpad, het karrespoor van 1,5 meter breed in de loop der tijden uitgebreid tot aan de hoekgevel van de boerderij.

De weg is inmiddels verzakt richting de gevel en, mede door ophoping van het water van de weg in combinatie met een slecht wegdek, is de gevel verzakt en gaan hellen. Dit is veroorzaakt door het zware transport, wat heeft plaatsgevonden (en nog plaatsvindt) ten behoeve van de nieuwbouwprojecten in de omgeving.

Reclamant heeft middels een brief van 16 juni 2016 het college hiervan reeds op de hoogte gesteld met het verzoek de schade hiervan uit te betalen. Deze afwikkeling is overigens al wel in gang gezet, maar zeker nog niet afgerond.

Reclamant maakt bezwaar tegen het gebruik van de Westrikseweg voor het aan- en afvoeren van het benodigde bouwverkeer, zolang geen afdoende maatregelen zijn genomen om de schade te herstellen en vervolgschade aan de woning te voorkomen.

Beoordeling

Ad 9.1.

De weg zal voor bouwverkeer worden gebruikt. De gemeente zal in overleg met de ontwikkelaar van Westrik bezien in hoeverre overlast en schadebeperkende maatregelen kunnen worden genomen.

De gevreesde schade bij het gebruiken van de Westrikseweg als aan- en afvoerroute van het bouwverkeer, heeft verder geen betrekking op het bestemmingsplan zelf (waarin de bestemmingen aan de gronden worden gegeven), maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten (aan- en afvoerroute van het bouwverkeer) komen in deze bestemmingsplanprocedure dan ook niet aan de orde. Dit uitvoeringsaspect dient daarom buiten deze procedure opgepakt te worden en is inmiddels in gang gezet.

Conclusie

De zienswijzen achten wij ongegrond.

10. Zienswijze M. Zelis, Heikantsestraat 25

Samenvatting 10.1.

Reclamant woont aan de Heikantsestraat, in noordwesten van Prinsenbeek. De afstand tot de locatie Gertrudisoord is circa 330 meter en tot Westrik circa 1350 meter.

In de toelichting van het ontwerpplan wordt voor het verkeer alleen ingegaan voor het gebied Westrik, maar niet voor Gertrudisoord. Bijlage 14 bij de toelichting bevat een analyse van ook alleen de locatie Westrik en niet Gertrudisoord.

Beoordeling

Ad 10.1.

Bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan 'verkeersanalyse woningbouwplan Westrik te Prinsenbeek' d.d. 22 juli 2016 gaat uitgebreid in op de verkeersaspecten voor dit deelgebied.

Voor Gertrudisoord geldt het volgende. de berekening van het aantal verkeerbewegingen wordt gebruik gemaakt van de (landelijke) CROW-kengetallen. Op basis hiervan zal dit in het plangebied Gertrudisoord circa 170 mvt/etmaal gaan opleveren. De locatie Gertrudisoord betreft een inbreidingslocatie met (dus) een beperkt aantal voertuigbewegingen en is bovendien ter vervanging van de enkele jaren geleden gesloopte woningen. Van relevante extra belasting van het wegennet vanwege dit deelplan is geen sprake en relevante verkeerseffecten zijn op voorhand uit te sluiten, zodat een afzonderlijk verkeersonderzoek niet nodig is gebleken.

In de toelichting van het bestemmingsplan zal het bovenstaande worden opgenomen.



Samenvatting 10.2.

In deze verkeersanalyse is aangegeven dat 60% van het verkeer zich in noordelijke richting en 40% in zuidelijke richting zal verplaatsen. Dit is gebaseerd op de aanwezigheid van de op- en afrit van de A16 in noordelijke richting. Hierbij is echter geen rekening gehouden met alle voorzieningen in het dorp die zich eveneens, en alleen, in noordelijke richting bevinden. Reclamant stelt dat het genoemde percentage van 60 aan de lage kant is.

Beoordeling

Ad 10.2.

In de verkeersanalyse is uitgegaan van het reismotief van automobilisten op basis van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Hierbij is rekening gehouden met de verschillende functies die in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn en dit geeft het volgende beeld van de verkeersbewegingen:

In noordelijke richting verplaatst 7,5% van het verkeer zich naar de onderwijsinstellingen, 12,5 % naar de detailhandelsvestigingen (winkelen), naar recreatieve voorzieningen 15% en overige verplaatsingen 12,5 %. Dit brengt het totaal op 60% verkeersverplaatsingen in noordelijke richting.

In zuidelijke richting zijn deze verplaatsingen als volgt berekend: naar onderwijsinstellingen 2,5%, naar werk 7,5%, recreatief 10% en overig 12,5%, waarmee het totaal komt op 40% verplaatsingen in zuidelijke richting.

Wordt uitgegaan van een worst-case scenario waarbij 100% van het verkeer vanuit het plangebied ontsluit in noordelijke richting, betekent dit een toename van 2.107 mvt/etmaal op de Westrik. Gezien de verkeersintensiteiten in de prognoses tot 2026 en de planontwikkeling, dan resulteert dit in een totaal van $2.107 + 765 = 2.872$ verplaatsingen op de Westrik. Zelfs in dat geval blijft het aantal verkeersbewegingen nog onder de bandbreedte van 4.000 mvt/etmaal die geldt voor een erftoegangsweg.

Samenvatting 10.3.

Daarnaast houdt de analyse alleen rekening met het verkeer in de directe omgeving van het plangebied Westrik en niet met de gevolgen van de verkeersbewegingen op de routes naar het dorp, zoals de ring 'Velsgoed-Heikantsestraat-Molenstraat-Vianendreef-Middenweg-Haverdijk-Valdijk'.

Beoordeling

Ad 10.3.

De door reclamant in de ring genoemde wegen zijn gebiedsontsluitingswegen met een maximum snelheid van 50 km/uur. Gebiedsontsluitingswegen hebben de functie van 'uitwisselen en stromen'. De toename van de verkeersbewegingen ten gevolge van het plan zal geen gevolgen hebben op de verkeersafwikkeling van deze wegen. Zie voorts ook het gestelde onder beoordeling 10.2.

Samenvatting 10.4.

De ontsluiting van de Westrik loopt via de Vliet, een erftoegangsweg en dit is volgens het bestemmingsplan 'Kom Prinsenbeek' en het Verkeersplan Breda geen wijkontsluitingsweg maar een erftoegangsweg. Het plan Westrik verhoogt de verkeersdruk op deze weg tot wijkontsluitingsweg.

Beoordeling

Ad 10.4.

De Vliet is een erftoegangsweg van 30 km/uur, waarbij de verkeersdruk door het plan toeneemt. De verwachting op basis van het uitgevoerde onderzoek is dat de optredende verkeersbewegingen onder de 4.000 mvt/blijven waarbij de leefbaarheid en verkeersveiligheid niet in het gedrang komen. Daarnaast zal er een gedeelte van het verkeer vanuit het plan Westrik via de Zuidlaan op de Groenstraat ontsluiten, waardoor het verkeer zich spreidt.

Samenvatting 10.5

Aangegeven wordt dat cumulatieve tellingen van motorvoertuigen per etmaal op de genoemde wegen alsmede de gevolgen van deze aantallen op de leefbaarheid in deze wegen en de aangelegene woningen ontbreken.



Beoordeling 10.5.

Voor ons oordeel hieromtrent verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling 10.2, en 10.3.

Samenvatting 10.6.

Het bestemmingsplan voorziet ook niet in een aanpassing/berekening van de verkeersdruk als gevolg van de plannen en de toename van de verkeersbewegingen op plaatsen in Prinsenbeek welke nu reeds het meest intensief zijn qua verkeersdruk: het deel van de ring Velsgoed-Heikantsestraat tot aan de Schutsetraat (en vice versa), de Groenstraat, aansluiting met Leursebaan.

Beoordeling

Ad 10.6.

Zie voor ons oordeel hieromtrent het gestelde onder beoordeling 10.2 en 10.3.

Samenvatting 10.7

Het bestemmingsplan voorziet niet in voortschrijdend inzicht door in berekeningen de mutaties in de nabije omgeving van Prinsenbeek mee te nemen, zoals ontwikkelingen in Etten-Leur en Zevenbergen. Deze ontwikkelingen hebben een negatieve invloed op verkeersstromen in Prinsenbeek. De verkeersstromen die nieuwbouwwijken in deze gemeenten met zich meebrengen zouden meegenomen moeten worden in de berekeningen en analyses behorende bij het bestemmingsplan. Reclamant verwijst ook naar toelichting A van zijn zienswijze waarbij hij uitgebreid ingaat op de verkeersdruk op de ring, deel Velsgoed-Heikantsestraat tot Schutsestraat en vice versa.

Beoordeling

Ad 10.7.

De door reclamant genoemde ontwikkelingen maken geen deel uit van dit bestemmingsplan. De verkeersanalyse/verkeersgeneratie van deze plannen dient te worden meegenomen en beoordeeld binnen het bestemmingsplan van die desbetreffende (nieuwe) ontwikkelingen.

Samenvatting 10.8.

Voor de verkeersanalyse en de akoestische onderzoeken is gebruikt gemaakt van verouderde gegevens. Zo is voor Gertrudisoord gebruik gemaakt van de tellingen op de Molenstraat daterend uit 2014. De Molenstraat maakt deel uit van de ring Prinsenbeek van Valdijk tot en met Velsgoed. Het deel waar gemeten is, tussen de Vroente en Vroente, ligt bovendien niet op het meest intensieve deel van de ring Prinsenbeek. Dit deel ligt slechts enkele tientallen meters verder, voorbij de aansluiting van de Schutsestraat.

Beoordeling

Ad 10.8

Voor de verkeersanalyse is gebruik gemaakt van de verkeerstellingen uit februari en maart 2015.

Deze verkeerstellingen zijn uitgevoerd op de Groenstraat, Westrik en Vaareindseweg. Voor wat betreft Gertrudisoord zie ons oordeel onder het gestelde bij 10.1.

Samenvatting 10.9

Het bestemmingsplan richt zich alleen op de twee plangebieden Gertrudisoord en Westrik. Het grotere geheel voor, met name Prinsenbeek, en dan specifiek aangaande toename/aanwezigheid van verkeersbewegingen op het drukste deel van de route door het dorp (namelijk het deel van de ring Velsgoed-Heikantsestraat tot aan de Schutsestraat en vice versa) ontbreekt en zou toegevoegd moeten worden.

Daarbij moet aandacht besteed worden aan de volgende onderdelen:

- *De plannen zullen leiden tot een toename van verkeer en daarmee gepaard gaand verkeerslawaaï, met name op het deel van de ring Velsgoed- Heikantsestraat tot aan de Schutsestraat en vice versa. Dit gedeelte van de ring gaat gepaard onder extra verkeersdruk vanwege de (sluip)verkeerroute richting Etten-Leur en Zevenbergen, alsook de route voor vracht- en busverkeer richting Zevenbergen.*
- *Een eigen berekening aan de hand van de cijfers in de twee akoestische onderzoeken en de verkeersanalyse Westrik uit de toelichting bij het bestemmingsplan toont aan dat zonder het extra verkeer ten gevolge van Etten-Leur en Zevenbergen de druk op het drukste van de route circa 6.2000 voertuigen per etmaal bedraagt.*



Beoordeling

Ad 10.9

Het plan Westrik en de Savallocatie zorgen op de bovengenoemde ring voor een toename van 1.265 mvt/etmaal. In principe wordt er vanuit Duurzaam Veilig geen maximumgrens gesteld aan de intensiteit van het autoverkeer. Echter geldt dat hoe hoger de intensiteit is, hoe groter de kans op overlast van het autoverkeer wordt (bijvoorbeeld een verminderde oversteekbaarheid en een toename van de geluïhinder). Voor gebiedsontsluitingswegen (50 km/uur) wordt over het algemeen een bandbreedte van een toelaatbare intensiteit van circa 12.000 - 15.000 mvt/etmaal aangehouden. De huidige verkeersintensiteiten + toename vallen nog ruim onder de bandbreedte. De toename van de verkeersbewegingen ten gevolge van het plan zal geen gevolgen hebben op de verkeersafwikkeling op deze wegen

Samenvatting 10.10

De plannen voorzien niet in het bestrijden of voorkomen van geluidsoverlast door (toename van) verkeer op dit drukke deel van de route Velsgoed – Heikantsestraat tot aan de Schutsestraat en vice versa. Het plan voorziet ook niet in een geluidslast berekening voor de woningen, gelegen aan deze route. Toetsing aan de grenzen, zoals deze zijn vermeld in het bestemmingsplan 'Kom Prinsenbeek voor route is niet opgenomen in het nu voorliggende bestemmingsplan.

Beoordeling

Ad 10.10

Er is sprake van een bestaande weg met voldoende capaciteit. Er is geen sprake van reconstructie van die weg en ter plaatse wordt niet voorzien in toevoeging van geluidsgevoelige objecten. Voor een nader akoestisch onderzoek ter plaatse van de Heikantsestraat bestaat daarom geen aanleiding.

Samenvatting 10.11.

Het gevaar voor de volksgezondheid als gevolg van toename van fijnstof door (toename van) verkeer als gevolg van de plannen op de route Velsgoed - Heikantsestraat tot aan de Schutsestraat en vice versa.

Beoordeling

Ad 10.11.

Ook voor nader onderzoek naar de luchtkwaliteit bestaat geen aanleiding en verwezen wordt o.a. naar paragraaf 5.9 van de toelichting. Hierin wordt zowel voor de locatie Gertrudisoord als Westrik aangegeven dat onderzoek naar de luchtkwaliteit heeft uitgewezen dat het plan voldoet aan de hiervoor geldende normen.

Samenvatting 10.12.

Idem als samenvatting 10.11 maar dan als gevolg van stress.

Reclamant citeert vervolgens Jan Fransen uit het tijdschrift Milieu, september 2012:

"Geluid leidt niet alleen massaal tot hinder en ernstige hinder, maar ook tot fysieke gezondheidseffecten. Dit laatste is al het geval bij veel voorkomende geluidsniveaus: 60 dB wegverkeerslawaai voor verhoogde kans op hartaanval en 55 dB wegverkeerslawaai voor hogere bloeddruk en hart/ vaatziekten. Verhoogd medicijngebruik is al bij nog lagere niveaus aan de orde. De stress door verkeerslawaai speelt daarbij een hoofdrol. In Nederland veroorzaakt de milieustressor lawaai, na fijnstof, de grootste sterfte en ziektelast".

Beoordeling

Ad 10.12

De aan het plan ten grondslag gestelde onderzoeken wijzen uit dat aan de geldende normen wordt voldaan. Daarmee bestaat geen aanleiding om gezondheidseffecten te verwachten.

Samenvatting 10.13

Het gevaar op letselschade als gevolg van (toename van) verkeer als gevolg van de plannen op route Velsgoed-Heikantstraat tot aan Schutsestraat en vice versa.



Beoordeling

Ad 10.13.

De toename van het aantal verkeersbewegingen zal niet leiden tot verkeersonveiligere situaties en derhalve ook niet op extra gevaar, laats staan een onaanvaardbaar risico op letselschade.

Samenvatting 10.14

Het handhaven van het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek, waarbij de route Velsgoed t/m Valdijk is aangewezen als dorpontsluitingsweg door ontmoedigen sluipverkeer gebruik (deel van) route als stadsontsluitingsweg vanuit en naar Etten-Leur en Zevenbergen. Dit in samenhang met de verwachte toename van verkeer via deze route vanuit het bestemmingsplan en dan specifiek de toename vanuit Westrik. Bovendien het opnemen van verkeer-ontmoedigende maatregelen op deze route om de toename van het verkeer vanuit Westrik op te vangen door het verminderen van doorgaand verkeer richting Etten-Leur en Zevenbergen.

Beoordeling

Ad 10.14

De door reclamant genoemde wegen hebben (onder meer) de functie 'stromen' en het aanbrengen van maatregelen en kan dan ook leiden tot gevolgen in de doorstroming. Het bestemmingsplan vormt geen aanleiding om maatregelen te nemen.

Samenvatting 10.15

Reclamant geeft aan dat het in het bestemmingsplan ontbreekt aan een goede alternatieve ontsluitingsroute, anders dan de ring Velsgoed t/m Valdijk in Prinsenbeek, voor het verkeer vanuit met name Westrik.

Beoordeling

Ad 10.16.

De Velsgoed en Valdijk zijn gebiedsontsluitingswegen en hebben de functie 'uitwisselen' en 'stromen'. De toename van de verkeersbewegingen ten gevolge van het plan zal geen gevolgen hebben op de verkeersafwikkeling op deze wegen.

Conclusie

De zienswijzen achten wij gegrond voorzover het betreft het ontbreken van tekst over de verkeersanalyse voor de locatie Gerrtudisoord en de toelichting zal worden aangepast. De zienswijze is voor het overige ongegrond.

11. Zienswijze Nederlandse Gasunie

Samenvatting 11.1.

De ligging van de gastransportleidingen en de bijbehorende belemmeringstroken zijn niet overal correct weergegeven.

Beoordeling

Ad 11.1.

Na overleg over de voorgenomen ontwikkelingen nabij de gastransportleiding heeft Gasunie besloten om het eerste punt uit de zienswijze aangaande de incorrecte ligging van de gastransportleiding te laten vervallen.

Samenvatting 11.2

In artikel 11, Leiding, wordt onder 11.2 verwezen naar artikel 11.2.1 en dit moet zijn artikel 11.1.1. Voorts wordt gevraagd om artikel 11.2, onder a aan te vullen met het woord 'schriftelijk' advies.

Beoordeling

Ad 11.2

De regels zijn aangepast op de gevraagde manier. Het bedoelde schriftelijke advies is reeds verkregen (toestemming), na overleg over het te realiseren geluidscherm en toegangspad in de nabijheid van de gastransportleiding.



Samenvatting 11.3

In de regels valt de dubbelbestemming 'Leiding' samen met andere bestemmingen zoals 'natuur' en 'water'. Verzocht wordt om een onderlinge rangorde aan te geven zodat de dubbelbestemming, bij samenvallen met andere bestemmingen, voorrang krijgt.

Beoordeling

Ad 11.3

De regels zijn op de voorgestelde wijze aangepast.

Samenvatting 11.4

De dubbelbestemming 'leiding' valt op diverse locaties samen met de dubbelbestemming 'archeologie'. Bij de aanleg van de leiding is grond destijds al geroerd en daarom wordt verzocht artikel 12.4 aan te vullen zodanig dat dat het verbod niet van toepassing is indien 'het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en bepalingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte.

Beoordeling

Ad 11.4.

De regels zijn op de voorgestelde wijze aangepast.

Conclusie

De zienswijzen achten wij deels gegrond en leiden tot aanpassing van de regels van artikel 11.

Ambtshalve aanpassing

Bij het controleren en nalezen van de totale regelgeving is ambtshalve geconstateerd dat bij artikel 12 'waarde – archeologie' een extra lid d toegevoegd moet worden, inhoudende dat ook geen vergunning is vereist indien het betreft onderhouds- en vervangingswerkzaamheden.

In het besluit is de exacte tekst van de aanvulling vermeld.

Conclusie

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het plan niet vast te stellen. Wel hebben enkele (onderdelen van) zienswijzen aanleiding gegeven om het plan gewijzigd, zowel ten aanzien van de toelichting, regels en verbeelding, vast te stellen.

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.

Het bestemmingsplan alsmede de verleende omgevingsvergunning worden bekendgemaakt en gedurende 6 weken kunnen belanghebbenden tegen de genoemde besluiten een beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treden de besluiten 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 voorlopige voorziening is ingesteld, pas in werking nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening heeft afgewezen wegens het ontbreken van een spoedeisend belang aan de zijde van appellant.

Financieel

De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is alleen mogelijk door aanpassing van het planologisch regiem. De initiatiefnemer is financieel drager van het project. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het project en draagt geen financiële risico's voor de realisatie. De gemeente heeft met de ontwikkelaar op 5 april 2017 een overeenkomst gesloten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt aangaande de ontwikkeling van het gehele bouwplan en de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer nodig.



Communicatie

Communicatie tot nu toe

Op 21 juni 2017 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgehad voor het toelichten van de plannen en de te volgen procedure en het beantwoorden van vragen hierover.

Communicatie vanaf nu

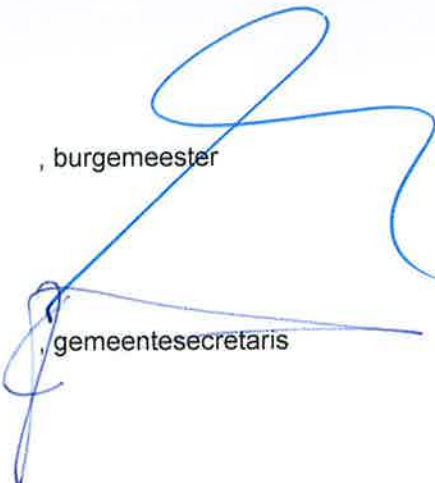
Het vaststellingsbesluit, het bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning zullen, nadat de provincie geoordeeld heeft over de voorgestelde wijzigingen, 6 weken ter inzage worden gelegd.

Hiervan zal kennis worden gegeven via de Staatscourant en overheid.nl.

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 beeldvormende behandeling van de raad in te spreken over de zienswijzen en zullen hiertoe schriftelijk op de hoogte worden gesteld.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester



, gemeentesecretaris

Bijlagen

- Bestemmingsplan Prinsenbeek, 2 locaties aan de Gertrudisoord en Westrik
- Ingekomen zienswijzen



Raadsbesluit

Het vaststellen van het bestemmingsplan Prinsenbeek, 2 locaties aan de Gertrudisoord en Westrik ten behoeve van woningbouw.

Aantal bijlagen: 0

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 ingekomen zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.
2. Tot de volgende wijzigingen in de toelichting:
 - toe te voegen een nieuwe paragraaf 4.2.3. Verkeersanalyse Gertrudisoord, als volgt:
Voor de berekening van het aantal verkeerbewegingen wordt gebruik gemaakt van de (landelijke) CROW-kengetallen. Op basis hiervan zal dit in het plangebied Gertrudisoord circa 170 mvt/etmaal gaan opleveren. De locatie Gertrudisoord betreft een inbreidingslocatie met (dus) een beperkt aantal voertuigbewegingen en is bovendien ter vervanging van de enkele jaren geleden gesloopte woningen. Van relevante extra belasting van het wegennet vanwege dit deelplan is geen sprake en relevante verkeerseffecten zijn op voorhand uit te sluiten, zodat een afzonderlijk verkeersonderzoek niet nodig is gebleken.
3. Tot de volgende wijzigingen in de regels:
 - artikel 6, Water, aanpassen artikel 6.1, sub c: verhardingen in de vorm van voet- en fietspaden en in- en uitritten.
 - artikel 9, wonen-3, na artikel 9.1, sub c toevoegen een extra sub lid d 'paden en verhardingen' onder vernummering van de overige subleden.
 - artikel 10, woongebied, aanvullen artikel 10.2.5 met de volgende zin:
Het te plaatsen geluidscherm dient een geluidsabsorberend geluidscherm te zijn en te blijven.
 - artikel 11, Leiding: artikel 11.1.1 de volgende zin toevoegen:
De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.
 - artikel 11.2, aanhef de tekst 'lid 11.2.1' aanpassen in '11.1.1'.
 - artikel 11.2 sub aanvullen dat schriftelijk advies wordt ingewonnen.
 - artikel 12, 'waarde-archeologie', toevoegen artikel 12.4.d:
In afwijking van het bepaalde in lid a. is geen omgevingsvergunning vereist indien het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en bepalingen en werkzaamheden binnen bestaande tracé's van kabels en leidingen, waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte.



4. Het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, 2 locaties aan de Gertrudisoord en Westrik' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2017216005-0401, met inachtneming van het gestelde onder 2 en 3, vast te stellen.
5. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

09 NOV. 2017

, voorzitter

, griffier