



Raadsvoorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan Prinsenbeek, Vijverstraat 1 voor het bouwen van 36 woningen

Aantal bijlagen: 0

Voorgesteld besluit

1. De ingekomen zienswijze ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Prinsenbeek, Vijverstraat 1 met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP.2017216007-VG01 conform bijgevoegd raadsvoorstel vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Inleiding

- Beschrijf kort de aanleiding: wat is het vraagstuk?
- Wat wordt in dit voorstel voorgelegd of besloten?
- Heeft het bestuur eerder besluiten genomen? Welke waren dat (datum besluit, wie heeft het besluit genomen)?
- Hebben er eerder trajecten gelopen? Welke waren dat? Hoe heeft de communicatie daarover plaatsgevonden?

Het Michaëlcollege aan de Vijverstraat 1 in Prinsenbeek is begin 2017 verhuisd naar de Emerweg in Breda. Het schoolgebouw aan de Vijverstraat 1 is verouderd en staat sinds het vertrek van het Michaëlcollege deels leeg. Het verzoek is binnengekomen om op de locatie een appartementencomplex met 36 woningen te bouwen.

Op 25 januari 2017 is een initiatiefplan ingediend teneinde genoemde ontwikkeling mogelijk te maken, Op 17 mei 2017 heeft het college ingestemd met deze ontwikkeling.

Bouwplan

Het plangebied omvat de gebouwen en het buitenterrein voormalig behorend bij het Michaëlcollege. De bebouwing bestaat uit een hoofdbouw met verschillende aanbouwen. Aan de oost- en noordzijde van het voormalige schoolgebouw bevindt zich de ingang naar de gebouwen en het voormalige schoolplein.

Het nieuwe wooncomplex bestaat uit twee aaneengesloten bouwvolumes. Eén volume parallel aan de Haverdijk bestaat uit vier bouwlagen en één volume aan de Vijverstraat bestaat uit drie bouwlagen. Beide volumes sluiten aan bij de bestaande hoogte van andere bebouwing in de omgeving. Door de duidelijke opdeling in bouwvolumes ontstaat een helder ruimtelijke opbouw van het totale volume, passend bij de stedenbouwkundige structuur van de omgeving.

Alle woningen krijgen een eigen buitenruimte in de vorm van balkons en (dak)terrassen. De woningen worden ontsloten via een galerij aan de achterzijde van het pand of via een interne halconstructie. Alle woningen zijn tevens bereikbaar via een lift.

De bergingen worden gesitueerd aan de noordzijde van het plangebied die zowel vanuit de Haverdijk als vanuit de achterkant van het wooncomplex betreden kunnen worden. Iedere woning krijgt een eigen bergingsruimte of een gemeenschappelijke berging.

De bouwvolumes worden iets teruggelegd, waardoor er rondom het gebouw een forse voorruimte ontstaat om de reeds aanwezige groenstrook te behouden en te versterken. Op deze wijze wordt er een bijdrage geleverd aan de kwaliteit ter plaatse. Door het plaatsen van balkons, en op de begane grond terrassen, wordt aansluiting gezocht bij deze groene zone, waardoor toekomstige bewoners van een goed uitzicht kunnen genieten.

Op het terrein zijn meerdere bomen aanwezig die gekapt moeten worden. Verder zijn 3 waardevolle, op de Bomenkaart aangewezen, bomen aanwezig. Uit onderzoek is gebleken dat 2 van deze bomen naar verwachting behouden kunnen blijven. De 3^e boom kan waarschijnlijk niet gehandhaafd worden omdat deze zeer dicht op de gevel van het nieuwe gebouw staat. Nader onderzoek naar het behouden dan wel verplanten van de bomen wordt nog uitgevoerd.

Parkeren en ontsluiting

Het voormalige Michaëlcollege had, gezien de omvang, een parkeerbehoefte van in totaal 133 parkeerplaatsen. Voor het voorgestelde bouwplan is er volgens de parkeernormen behoefte aan 54 parkeerplaatsen. Derhalve vindt er een afname van de parkeerbehoefte plaats van in totaal 79 parkeerplaatsen. Bij het bouwplan zullen echter toch 47 parkeerplaatsen gerealiseerd worden, waardoor ruimschoots aan de parkeernormering wordt voldaan.

Op het binnenterrein zullen 29 parkeerplaatsen worden aangelegd. De parkeerplaatsen aan de voorzijde, aan de Vijverstraat, worden behouden en worden in de toekomst openbaar gebied. Deze parkeerstrook wordt opnieuw ingericht zodat er ruimte ontstaat voor 18 parkeerplaatsen.

De parkeerplaatsen op het achterterrein, die bereikbaar zijn door een in-uitritconstructie met onderdoorgang, worden gesitueerd aan de oostzijde van het appartementencomplex. De entree van het wooncomplex bevindt zich eveneens aan de Vijverstraat.

Het verzoek past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Prinsenbeek', waarin de gronden de gronden de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' hebben. Binnen deze bestemmingen is de realisatie van de woningen niet toegestaan.

Om aan de ontwikkeling te kunnen meewerken is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, het plan "Prinsenbeek, Vijverstraat 1". Op 23 oktober 2018 is door het college ingestemd met dit ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 1 november t/m 12 december 2018 ter visie gelegen. Op 12 november 2018 is een inloopbijeenkomst gehouden. Er is tijdens de tervisielegging een zienswijze ingediend.

Beoogd effect van het besluit

- Wat gaat er veranderen door dit besluit? Wat merkt en ziet de stad van het besluit? Noem ook de bijdrage aan de vermindering regeldruk en administratieve lasten (checklist).
- Wat is de (begrotings-)indicator en streefwaarde? Noem de bijdrage van dit besluit aan het behalen van de streefwaarde/indicator (zie checklist).
- Waar is het besluit een uitwerking van (bestuursakkoord, motie, voorjaarsnota, structuurvisie e.d.)?
- Tot op welke hoogte draagt dit besluit bij aan de klimaatdoelstelling van Breda (CO2 neutraal in 2044)? Welk effect heeft het besluit op het streven naar een duurzaam Breda? Hoe wordt een positieve bijdrage aan de circulaire economie geleverd? Welke maatregelen zijn er genomen om een negatieve bijdrage te voorkomen of te beperken?

Na vaststelling van het bestemmingsplan Prinsenbeek, Vijverstraat 1 kan er medewerking worden verleend aan een bouwplan voor het realiseren van 36 appartementen.

Het plan past in de uitgangspunten van de Structuurvisie 2030 Breda, vastgesteld september 2013. Plan past tevens in de Aanvulling Woonvisie 2013, vastgesteld 17 november 2016, die als ondertitel heeft: "Voldoende sociale en middel-dure huurwoningen met betaalbare woonlasten, in een prettige woonomgeving".

Plan past ook in de Realisatiestrategie Prinsenbeek 2016-2025, vastgesteld 31 maart 2016.

Er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden, de kostenverdeling geschiedt middels de anterieure overeenkomst.

Duurzaamheid

Voor woningen geldt een EPC-eis vanuit het Bouwbesluit. Aan deze norm zal bij de beoogde ontwikkeling voldaan worden. Verder zullen er maatregelen worden getroffen ten behoeve van de benodigde watercompensatie. Rondom het nieuwe pand wordt daarnaast een forse woonruimte vrijgehouden om de reeds aanwezige groenstrook te behouden en te versterken. Met deze groene buffer wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Tevens kan deze groenstrook dienen als infiltratiemogelijkheid voor regenwater en levert dit groen een bijdrage aan het tegengaan van hittestress. Bij de technische uitwerking van de bouwplannen zal tot slot onderzocht worden welke mogelijkheden er zijn om het pand te verduurzamen, bijvoorbeeld door middel van het toepassen van een sedumdak en/of zonnepanelen. Ook worden er ter plaatse van twee openbare parkeerplaatsen universele elektrische laadpalen ingepast.



Uitvoering van het besluit

- Wie (gemeentelijke afdelingen, organisaties) voert het besluit uit?
- Wat gaat er na besluitvorming gebeuren? Waar en voor wie gaat het besluit gevolgen hebben?
- Geef aan hoe de communicatie met de stad is georganiseerd (denk aan; netwerk, stakeholders, krachtenveld, behoeften van betrokkenen).
- Hoe ziet de communicatiestrategie er uit (welke communicatievormen worden gebruikt op basis van de uitgangspunten van het communicatiebeleid en de gemeentelijke online strategie)?
- Wanneer vindt uitvoering/realisatie plaats? Noem de concrete acties en planning in tijd voor de gemeente en andere partijen.
- Komt dit onderwerp nog een keer terug voor vervolg-besluiten? Zo ja, welke vervolg-besluiten worden verwacht? Komen er tussentijdse informatie updates of evaluaties van het beleid? Zo ja, welke indicator of streefwaarde wordt dan geëvalueerd en wanneer?

Na vaststelling door de raad van het bestemmingsplan Prinsenbeek, Vijverstraat 1 kan de omgevingsvergunning voor 36 appartementen aangevraagd en verleend worden en kan worden gestart met de bouw van de appartementen. De afwikkeling van de aanvraag zal worden gedaan door de afdeling Veiligheid & Leefomgeving.

De kennisgeving van het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant en geschiedt voor het overige elektronisch.

Na vaststelling door de raad kan de omgevingsvergunning aangevraagd en verleend worden en kan worden gestart met de bouw van de woningen.

Het besluit zal gevolgen hebben voor de omwonenden in de omgeving van de bouwlocatie. Omwonenden zijn via Breda berichten van de gemeente op de hoogte gesteld van de start van de procedure en hebben de gelegenheid gehad om hun zienswijzen kenbaar te maken. Reclamanten worden op de hoogte gesteld van de besluitvorming.

Motivering

- Reden: Waarom dit voorstel? Geef de argumenten en beschikbare cijfers (waarom wel of niet).
- Bestuursakkoord: Wat is de relatie met het bestuursakkoord. Hoe past dit wel of niet?
- Beleidskader: Geef aan met welke vastgestelde beleidskaders het besluit verband houdt
- Alternatieven: Noem de onderzochte alternatieven. Geef hierbij een waardeoordeel. Welk alternatief wordt uiteindelijk voorgelegd om over te besluiten en waarom is dit alternatief beter?
- Voeg desgewenst bijlagen (zoals zienswijzen) toe aan het bestuursvoorstel
- Conclusie: geef een korte "bulletgewijze" opsomming van de argumenten en/of risico's

Om aan de ontwikkeling te kunnen meewerken is eerder een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, het plan "Prinsenbeek, Vijverstraat 1". Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 1 november 2018 t/m 12 december 2018 ter visie gelegen. Er is op 28 november 2018 een zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is binnen de termijn van tervisielegging ingekomen en is dus ontvankelijk. De zienswijze is samengevat en van een beoordeling voorzien. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijze in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) is de zienswijze geanonimiseerd.



Zienswijze

Samenvatting

1. *Reclamant geeft aan dat in paragraaf 4.1.3. van de toelichting staat aangegeven dat 18 parkeerplaatsen tevens worden behouden en in de toekomst..... Het is onduidelijk wat met toekomst wordt bedoeld, hier moet volgens reclamant een concrete datum worden genoemd.*
2. *Bij de berekening van de verkeersgeneratie is het bouwplan aan de Vijverstraat 3 niet meegenomen. Hierdoor zou de verkeersstroom niet circa 170 mvt/etmaal bedragen maar 261 mvt/etmaal hetgeen niet is toegestaan op basis van de kerncijfers CROW.*
3. *Bij de berekening van de parkeernorm is er volgens reclamant t.a.v het voormalige schoolgebouw een verkeerd uitgangspunt gehanteerd. Volgens de parkeernota wordt er bij de normering uitgegaan van 30 zitplaatsen per lokaal. Volgens reclamant bedroeg het feitelijk aantal zitplaatsen per lokaal: 16.*
4. *Reclamant vreest voor een verminderde daglichttoetreding voor de woningen aan de Vijverstraat aangezien het appartementencomplex op ongeveer 20 meter afstand van de huidige woningen in de Vijverstraat komt te staan. Reclamant stelt dat bij een zichtlijn van 30 meter herkenbare waarneming mogelijk is waardoor een onaanvaardbare aantasting van het woon-leefklimaat van de bewoners van de Vijverstraat ontstaat.*
5. *De uitrit van het bouwplan ligt aan de Vijverstraat, een toch al overbelaste straat door de in aanbouw zijnde appartementen aan de Vijverstraat 3. Het aantal verkeersbewegingen wordt daardoor verder overschreden.*

Bovendien vreest reclamant dat bij het verlaten van de uitrit de woningen aan de Vijverstraat last krijgen van de koplampen van de auto's die in de huiskamers zullen schijnen. Reclamant vindt dan ook dat de uitrit verplaatst moet worden naar de Haverdijk.

Beoordeling

1. De parkeerplaatsen die nu aanwezig zijn, zijn openbare parkeerplaatsen in eigendom van het ROC. Na oplevering van het bouwplan (een exacte datum kan nog niet worden aangegeven) wordt deze strook heringericht en komen er in totaal 18 parkeerplaatsen die in eigendom overgaan naar de gemeente.
2. De verkeersgeneratie van de ontwikkeling is berekend op basis van kerncijfers van het CROW (publicatie 317 'Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie'). Binnen het plangebied wordt de ontwikkeling van 36 appartementen mogelijk gemaakt. Het betreft 28 koopappartementen en 8 huurappartementen. Zoals in de toelichting in paragraaf 5.7 is aangegeven bedraagt de verkeersgeneratie op een gemiddelde werkdag 222 mvt/etmaal. Daarnaast is er ook sprake van een verkeersafname door de sanering van de voormalige school. Het aantal verkeersbewegingen voor de school bedroeg 52 mvt/etmaal. Per saldo bedraagt de verkeersstroom circa 170 mvt/etmaal. Het bouwplan aan de Vijverstraat 3 is inderdaad niet meegenomen in deze berekening. De verkeersbewegingen voor dit laatste bouwplan bedragen 84 mvt/etmaal. Vanuit beide locaties zal het verkeer verder via de Haverdijk (wijkontsluitingsweg) richting het centrum van Prinsenbeek gaan. In februari 2018 zijn verkeerstellingen uitgevoerd op de Middenweg tussen de Vliet en de Bongerd. Deze tellingen zijn ook representatief voor de Haverdijk. Het blijkt dat op een gemiddelde werkdag 4.515 motorvoertuigen passeren, terwijl de Haverdijk is ingericht tot het verwerken van 4.000 tot circa 15.000 mvt/etmaal. De extra verkeersstroom van zowel het plan Vijverstraat 1 als Vijverstraat 3 zal ons inziens niet leiden tot belemmeringen in de verkeersafwikkeling.
3. De parkeerbehoefte is berekend op basis van de gemeentelijke parkeernormen zoals opgenomen in de 'Herijking parkeerbeleid - herijking nota Parkeer- en Stallingsbeleid 2004' van juni 2013 van de gemeente Breda. Voor appartementen in het 'overig gebied' (niet zijnde centrum en schil) geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per appartement.

Het bouwplan betreft 36 appartementen. In totaal leidt dit tot een parkeervraag van 54 parkeerplaatsen.

Het nieuwe parkeeraanbod bestaat uit 47 parkeerplaatsen, namelijk 29 parkeerplaatsen op het eigen terrein en 18 parkeerplaatsen haaks aan de Vijverstraat. Deze haakse parkeerplaatsen aan de Vijverstraat zijn nu in eigendom van de ontwikkelaar. Dit betekent de facto een tekort van 7 parkeerplaatsen. Nieuwe functies mogen echter met bestaande functies verrekend worden. Het voormalige schoolgebouw had 19 leslokalen. Op basis van de gemeentelijke parkeernormen bedraagt de parkeerbehoefte 7 parkeerplaatsen per leslokaal (hoger onderwijs). Dit komt neer op een parkeerbehoefte van 133 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte werd voor het overgrote deel in het openbare gebied opgelost.

Dit aantal kan worden verrekend met de nieuwe parkeerbehoefte van 54 parkeerplaatsen, waardoor er na saldering een plus van 79 parkeerplaatsen ontstaat.

De parkeernota maakt gebruik van zogenaamde generieke normen. Als uitgangspunt wordt 30 zitplaatsen per leslokaal gehanteerd waarvoor dan een normering geldt van 7 parkeerplaatsen per leslokaal. Het feit dat er feitelijk slechts 16 zitplaatsen per leslokaal in gebruik zijn doet hier dan ook niets aan af.

4. Op grond van het bestemmingsplan is aan de Vijverstraat een bouwhoogte van 10,5 meter en aan de Haverdijk een bouwhoogte van 13,5 meter toegestaan. Het huidige gebouw bestaat uit drie bouwlagen aan de Vijverstraat, met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7,5 en 11,7 meter. Aan de zijde van de Haverdijk bestaat het gebouw uit anderhalf tot twee bouwlagen met een bouwhoogte van ten hoogste 8 meter.

Voor de woningen aan de Vijverstraat houdt dit een verbetering in aangezien de maximale bouwhoogte met 1,2 meter afneemt. De afstand tot de dichtstbijzijnde woningen aan de Vijverstraat bedraagt overigens geen 20 meter maar ongeveer 23 meter, terwijl de afstand tot de woning van reclamant zelfs 36 meter bedraagt. Als er al sprake is van schending van privacy dan is deze niet zodanig dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant. In een stedelijke omgeving is zicht op elkaars eigendom onvermijdelijk en in principe niet onaanvaardbaar. Tenslotte is het pand in gebruik geweest als schoolgebouw waardoor er ook al enige schending van privacy plaatsvond.

5. Het aantal verkeersbewegingen op de Vijverstraat zal inderdaad toenemen maar deze toename van verkeer is te beschouwen als een lichte toename, die prima af te wikkelen is op de bestaande infrastructuur. De toename van de verkeersbewegingen leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

De afstand van de uitrit tot de woning van reclamant bedraagt ongeveer 40 meter. Het merendeel van de verkeersbewegingen zullen niet richting de woning van reclamant gaan maar richting de Haverdijk. Inschijning in de woning van reclamant zal zodoende tot een minimum beperkt blijven.

Het is uit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk om de uitrit van de nieuwe bouwlocatie te verplaatsen naar de Haverdijk. Tevens wordt daarmee een onveilige verkeerssituatie gecreëerd aangezien er dan wordt uitgereden op een drukke weg.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Algemene conclusie

Het bestemmingsplan behoeft naar aanleiding van de zienswijze geen aanpassing ten opzichte van het ontwerp en kan dus ongewijzigd worden vastgesteld.

Juridisch

☒ Van toepassing



Consequenties

Wat zijn de (mogelijke) juridische gevolgen van het voorgestelde besluit (bijv. gebondenheid aan een overeenkomst, bezwaar- en beroepsmogelijkheden).

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit bekend gemaakt en gedurende 6 weken kunnen belanghebbenden tegen het vastgestelde bestemmingsplan een beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van state (AbRvS).

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij naast beroepschriften ook verzoeken om voorlopige voorzieningen (vv) worden ingediend. Een vv heeft schorsende werking, dus treedt het besluit waartegen een vv is ingesteld pas in werking nadat de AbRvS het vv heeft afgewezen.

Bevoegdheid

Wie is bevoegd om het gevraagde besluit te nemen waar is dat te vinden (bijv. wet, *mandaatbesluit*)?

De gemeenteraad is bevoegd op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Bekendmaking

Moet het besluit bekend gemaakt worden? Zo ja, hoe wordt het besluit bekend gemaakt? (bijv. elektronisch gemeenteblad, Staatscourant, toezending aan betrokkene).

De kennisgeving van het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant en op overheid.nl. De indiener van de zienswijze krijgt een afschrift van dit besluit.

Financieel

☒ Van toepassing

Geef aan hoe de eventuele kosten van het besluit gedekt worden en hoe dat bedrag is opgebouwd. Vul dit samen met de financieel adviseur in. (De financieel adviseur dient vooraf akkoord te zijn).

Tussen de gemeente Breda en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer het kostenverhaal en eventuele planschade is geregeld. Voor de aankoop, sloop, planontwikkeling en uitvoering zijn door de initiatiefnemer voldoende middelen gereserveerd. De ontwikkeling is voor de gemeente kostenneutraal. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

☐ Indien geen financiële consequenties, geef argumenten waarom:

☐ Voorstel impliceert begrotingswijziging. Geef argumenten waarom het voorstel een begrotingswijziging tot gevolg heeft:

☐ Voorstel betreft een investering.

Voeg "Financiële Bijlage bij bestuursvoorstellen" toe

☐ Voorstel betreft exploitatie-uitgaven.

Voeg "Financiële Bijlage bij bestuursvoorstellen" toe

Risicomanagement

- Noem de risico's die voor het college en raad relevant zijn (financieel, precedentwerking, fatale beslistermijn(en), onzekerheden/bijwerkingen, imago, rechtmatigheid, veiligheid).
- Welke beheersmaatregelen zijn genomen om met de genoemde risico's om te gaan of te beheersen?



Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

☒ Meegezonden Bijlagen

Bestemmingsplan: Prinsenbeek, Vijverstraat 1 (Ctrl + klik link)

☒ Te tekenen document(en)

Het bestemmingsplan Prinsenbeek, Vijverstraat 1 met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP.2017216007-VG01.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester

, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

Vaststellen van het bestemmingsplan Prinsenbeek, Vijverstraat 1 voor het bouwen van 36 woningen

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 zienswijze ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Prinsenbeek, Vijverstraat 1 met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP.2017216007-VG01 conform bijgevoegd raadsvoorstel vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van **14 FEB. 2019**

, voorzitter

, griffier