



Raadsvoorstel

## Vaststellen van het bestemmingsplan Brabantpark, Wilhelminasingel 42-44 voor het bouwen van 14 grondgebonden woningen en het (ver-)bouwen van 6 appartementen

Aantal bijlagen: 0

### Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Brabantpark, Wilhelminasingel 42-44', met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP20182018202004-VG01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Voor dit gebied geen exploitatieplan op te stellen.

Portefeuillehouder:  
Weth. De Beer

### Samenvatting

- Beschrijf kort het doel van het voorstel
- Wat wordt in dit voorstel voorgelegd of besloten?
- Welke besluiten zijn eerder genomen? Welke waren dat (datum besluit, wie heeft het besluit genomen?);
- Beschrijf welk proces is doorlopen (o.a. weergave van de betrokken actoren/stakeholders danwel direct belanghebbenden –communicatie-). Hebben er eerdere trajecten gelopen?;
- Geef aan of er sprake is van fatale termijnen in het voorstel (juridisch / financieel);
- Geef aan of het voorstel/besluit past het binnen de begroting of dat er aanvullende middelen worden gevraagd;
- Geef aan of sprake is van bestaand of nieuw beleid of dat er samenhang is met ander beleid.

Er is een verzoek ingediend voor het herontwikkelen van de locatie 'Wilhelminasingel 42-44' te Breda. Het plan bestaat uit het deels slopen van de bestaande opstallen om plaats te maken voor 14 grondgebonden woningen. De aanwezige commerciële ruimten in het pand Wilhelminasingel 42 worden omgezet naar 2 appartementen.

De gewenste ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan.

Op 16 april 2019 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en het plan vrij gegeven voor terinzagelegging. Het ontwerpplan heeft vanaf 25 april 2019 t/m 5 juni 2019 ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen dit plan.

Aan uw raad wordt nu de vaststelling van het bestemmingsplan 'Brabantpark, Wilhelminasingel 42-44' voorgelegd.

### 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 'Brabantpark, Wilhelminasingel 42-44' kan er medewerking worden verleend aan een bouwplan voor het realiseren van 14 grondgebonden woningen en het (ver-)bouwen van in totaal 6 appartementen.



## 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 wordt de besluitvorming bekend gemaakt en start de beroepstermijn van 6 weken. Bekendmaking geschiedt door een publicatie in de Staatscourant en op overheid.nl. De afdeling Ruimte en Vastgoedontwikkeling begeleidt de ruimtelijke procedure en zorgt voor de noodzakelijke bekendmakingen.

Pas na het aflopen van de beroepstermijn tegen de vaststelling van het bestemmingsplan treedt het bestemmingsplan in werking en kan de omgevingsvergunning aangevraagd worden en vervolgens verleend worden door de afdeling Veiligheid & Leefomgeving. Daarna kan er gestart worden met de bouw van de woningen.

Het besluit heeft gevolgen voor de omwonenden in de omgeving van de bouwlocatie. Omwonenden zijn eerder via een Breda Bericht van de gemeente op de hoogte gesteld van de start van de procedure en hebben de gelegenheid gekregen om hun zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

## 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
- Breda brengt het samen: Aan welke ambitie van Het Verhaal van Breda draagt dit voorstel bij, en op welke manier?

Om het plangebied aan de Wilhelminasingel te kunnen herontwikkelen dient de gemengde bestemming die het gebied op grond van het geldende bestemmingsplan "Brabantpark" heeft, omgezet te worden naar een woonbestemming. De huidige bestemming staat namelijk geen woningvermeerdering toe en daarnaast vinden er veranderingen plaats in het beschermd stadsgezicht. Het voorliggend bestemmingsplan maakt dit mogelijk

Het ontwerpbestemmingsplan 'Brabantpark, Wilhelminasingel 42-44' heeft vanaf 25 april 2019 t/m 5 juni 2019 ter visie gelegen. Op 8 mei 2019 heeft er een inloopavond plaatsgevonden in de Buurtzaak, Teteringsedijk 2 te Breda waarbij omwonenden de gelegenheid kregen om vragen te stellen over het plan en een reactie konden geven. In het vervolg hierop zijn er geen zienswijzen ingediend tegen dit bestemmingsplan.

### Het bouwplan

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Wilhelminasingel en de achtertuinen van de woningen aan de Loopschansstraat en is momenteel volledig verhard en bebouwd. Aan de voorzijde van het plangebied, langs de Wilhelminasingel, is momenteel 'De Laminaatfabriek' gevestigd met op de verdieping een viertal appartementen. Aan de achterzijde, grenzend aan de achtertuinen van de woningen aan de Loopschansstraat, bevinden zich nog enkele opstallen waar solitaire bedrijven zijn gevestigd.



De te slopen bebouwing maakt plaats voor de realisatie van 14 grondgebonden woningen. Hierbij worden 12 woningen gerealiseerd op het binnenterrein en 2 woningen worden gebouwd aan de Wilhelminasingel naast pand nr. 42.

Het bestaande pand Wilhelminasingel 42 wordt verbouwd om zodoende ruimte te bieden aan maximaal 6 wooneenheden. Dit zijn sociale huurwoningen. In de huidige situatie zijn al 4 wooneenheden aanwezig op de verdiepingen. De commerciële ruimte op de begane grond wordt verbouwd tot 2 extra appartementen. In de toekomstige situatie komen er maximaal 20 woningen in het plangebied.

Qua hoogten is er voor gekozen om de nieuwe woningen aan de zijde van de Loopschansstraat maximaal twee bouwlagen te laten bedragen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wensen van de huidige bewoners aan de Loopschansstraat. De overige woningen bestaan allen uit maximaal drie bouwlagen. Daarnaast wordt enkele bewoners van de Loopschansstraat de mogelijkheid geboden om een stuk grond van het plangebied aan te kopen, om zodoende meer ruimte in de achtertuin te creëren.

### Bestuursakkoord

De beoogde ontwikkeling betreft in totaal 20 woningen op een binnenstedelijke locatie. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de primaire doelen op het gebied van wonen zoals omschreven in het coalitieakkoord t.w. het bouwen van extra woningen.

### Gemeentelijk beleid

Het plan voorziet in nieuw centrumstedelijk woonmilieu, waarbij een gedifferentieerd woningaanbod wordt gecreëerd. Het woningaanbod sluit aan bij de behoefte voor deze locatie. Het plan voldoet hierdoor aan de uitgangspunten van de Woonvisie.

In de in 2010 vastgestelde gebiedsvisie Brabantpark is als uitgangspunt genomen dat qua (toekomstige) woningbouwontwikkelingen de woningvoorraad meer divers dient te zijn. Zo worden doelgroepen naar de wijk getrokken zoals gezinnen met kinderen, die een bindende rol in de wijk kunnen spelen. Voor deze doelgroep is het wenselijk c.q. noodzakelijk om (middel)dure grondgebonden woningen toe te voegen. Voorliggend plan omvat 14 grondgebonden rijwoningen (koop) in de prijsklasse van € 275.000,-- tot € 400.000,--. Hiermee voorziet voorliggend programma in de realisatie van (middel)dure grondgebonden woningen zoals opgenomen als uitgangspunt in de gebiedsvisie Brabantpark.

Op deze locatie worden tevens sociale huurwoningen toegevoegd (20%). Deze zijn mogelijk in de bestaande bouw aan de Wilhelminasingel 42 (locatie Laminaatfabriek). Zo kan worden voorzien in de behoefte aan huurwoningen in een stedelijk woonmilieu tegen het centrum aan. Het plan sluit hierdoor aan op de 'Aanvulling op de woonvisie 2013'.

### Woon- en leefklimaat

Er zijn diverse (milieu-)onderzoeken verricht. Uit alle onderzoeken blijkt dat er ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor het milieuaspect geluid is wel een ontheffing van de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder noodzakelijk.

### Verkeer en parkeren

De woningen op het binnenterrein zijn bereikbaar via de huidige doorgang tussen Wilhelminasingel 44 en 46. Het plan leidt tot een geringe afname van de verkeersgeneratie ten opzichte van de huidige gevestigde functies en heeft daarmee een positief effect op de bestaande infrastructuur.

Op twee plekken in het plangebied wordt het parkeren gefaciliteerd voor de grondgebonden woningen. De bewoners van de appartementen parkeren net als in de huidige situatie in het openbaar gebied. Hierbij wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormering.

Het aspect verkeer en parkeren vormt dus geen belemmering voor uitvoering van het plan.

### Beschermd stadsgezicht

De cultuurhistorische waarden zijn in het vigerende bestemmingsplan beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'. De voor 'Waarde - Beschermd





stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en het herstel van actuele en het benutten van potentiële cultuurhistorische waarden binnen het beschermd stadsgezicht. Hierbij geldt voor het bouwen van bouwwerken dat het vergroten en/of veranderen van de bestaande bebouwing uitsluitend is toegestaan, indien de vergroting en/of verandering niet zichtbaar is vanaf de openbare weg.

Voorliggend plan is zichtbaar vanaf de openbare weg, maar doet geen afbreuk aan het beschermd stadsgezicht en de historische stedenbouw. Het te slopen deel heeft geen cultuurhistorische waarde en doet eerder afbreuk aan het beschermd stadsgezicht. Door hier twee nieuwe woningen te realiseren die beter passen in het straatbeeld kan een verwijzing worden gemaakt naar de historisch straatbeeld van de Wilhelminasingel.

### Participatie

Met betrekking tot dit plan is uitgebreid gecommuniceerd met de buurt e.e.a. vooruitlopend en in de geest van de Omgevingswet. Nog voordat het college een principebesluit op het initiatiefplan nam hebben de initiatiefnemers een inloopavond georganiseerd voor omwonenden om een eerste reactie op het plan te vernemen. Op deze avond hebben veel omwonenden kennis genomen van het plan. Naast positieve reacties werden er ook zorgen geuit, met name over de bouwhoogte, de afstand van de nieuwbouw tot de bestaande bebouwing en het parkeren/veiligheid.

Bewoners uit de Loopschansstraat hebben hierna diverse vervolggesprekken gehad met initiatiefnemers. Hierbij hebben buurtbewoners een aantal alternatieve modellen opgesteld en besproken met initiatiefnemers. Dit heeft in september 2017 geresulteerd in een aangepast plan waarbij woningen zijn gedraaid zodat er achtertuinten tegen achtertuinten liggen. Bewoners aan de Loopschansstraat worden in de gelegenheid gesteld om een stuk achtertuin bij te kopen. Ook is meer openbaar groen in het plan ingevoegd. Initiatiefnemers dachten zo tegemoet te komen aan de voornaamste wensen en eisen vanuit de buurt.

Eind december 2017 hebben de ontwikkelaars en een delegatie van de buurtbewoners afgesproken nogmaals om tafel te gaan om te kijken of het plan nog meer tegemoet kan komen aan wensen van omwonenden. In januari 2018 hebben een tweetal gesprekken plaatsgevonden. De belangrijkste bezwaren vanuit de Loopschansstraat waren de hoogte van de woningen (drie in plaats van de gewenste twee bouwlagen), het geblokkeerde zicht vanuit de woningen/tuinen en de aantallen nieuwe woningen. De ontwikkelaars gaven aan dat, om het plan haalbaar te maken, er een bepaald bouwvolume gerealiseerd moet worden. Naar aanleiding van de gesprekken hebben de ontwikkelaars voorgesteld de nieuwe woningen aan de zijde van de Loopschansstraat in maximaal twee bouwlagen te bouwen, maar wel een extra nieuwe woning aan de zijde van de Wilhelminasingel te bouwen. Vanuit de bewoners uit de Loopschansstraat is positief gereageerd op het plan.

Tijdens de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan is op 8 mei 2019 een inloopavond gehouden waarbij omwonenden nogmaals de gelegenheid kregen om vragen te stellen over het plan en een reactie konden geven. Deze avond is door ongeveer 35 à 40 omwonenden bezocht. In het vervolg hierop zijn er, mede te danken aan het hiervoor aangehaalde communicatietraject, geen zienswijzen ingediend tegen dit bestemmingsplan.

### **Juridisch**

Van toepassing

### Consequenties

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

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekend gemaakt en belanghebbenden kunnen gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS).

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Indien er beroepschriften worden ingediend treedt het bestemmingsplan wel in werking maar is het plan nog niet onherroepelijk. Indien er naast het beroep ook verzocht wordt om een voorlopige voorziening dan treedt het bestemmingsplan pas in werking als het verzoek om een voorlopige voorziening wordt afgewezen.



Pas nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak heeft gedaan op de beroepen treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking.

## 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). Het gaat hier niet om het vermelden van de communicatiestrategie. Deze neem je op onder paragraaf "Uitvoering van het besluit".

De kennisgeving van het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant, op overheid.nl en de site van de gemeente.

## 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 en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer het kostenverhaal en eventuele planschade is geregeld. Voor de aankoop, sloop, plantontwikkeling 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:

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

Noem de meegestuurde documenten.

Bijlage link Ruimtelijke plannen bestemmingsplan 'Brabantpark, Wilhelminasingel 42-44'.

### Te tekenen document(en)

Noem de meegestuurde, te tekenen, documenten.

Raadsbesluit.



Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester

gemeentesecretaris



Raadsbesluit

**Vaststellen van het bestemmingsplan Brabantpark, Wilhelminasingel 42-44 voor het bouwen van 14 grondgebonden woningen en het (ver-)bouwen van 6 appartementen**

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. Het bestemmingsplan 'Brabantpark, Wilhelminasingel 42-44', met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP20182018202004-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor dit gebied geen exploitatieplan op te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

**29 AUG. 2019**

, voorzitter

, griffier