



Raadsvoorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan Zandberg, Poolseweg 130-130a voor het bouwen van 6 woningen

Aantal bijlagen: 0

Voorgesteld besluit

1. De ingediende zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Zandberg, Poolseweg 130-130a' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2018204003-VG01, als volgt, gewijzigd vast te stellen:
 - a. In de toelichting:
 - paragraaf 3.2 en 3.3.1 aan te passen conform het reeds bepaalde in de planregels;
 - paragraaf 5.1 en 5.9 aan te passen n.a.v. het aangepaste akoestisch onderzoek;
 - paragraaf 5.7 aan te vullen met de resultaten van het uitgevoerde vleermuizenonderzoek;
 - paragraaf 5.7 en 5.9 aan te passen n.a.v. een nieuwe Aeries-berekening (stikstofdepositie).
 - de bijlagen behorend bij de toelichting te wijzigen n.a.v. een aangepaste akoestische berekening met daarbij behorend het hogere waarden besluit, het uitgevoerde vleermuizenonderzoek en een nieuwe stikstofberekening.
3. Voor dit plan geen exploitatieplan op te stellen.

Portefeuillehouder:
Weth. De Beer

Samenvatting

Door Van Wanrooy projectontwikkeling b.v. (hierna: initiatiefnemer) is voor de locatie aan de Poolseweg 130-130a/Molenleystraat een plan ingediend om zes nieuwe grondgebonden woningen realiseren. De herontwikkeling heeft betrekking op het perceel Poolseweg 130-130a, acht garageboxen aan de Molenleystraat 33 t/m 47, het achterste deel van het perceel aan de Poolseweg 148 en een klein deel grond dat in eigendom is van de gemeente.

Het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Zandberg' met de bijbehorende bestemming 'Bedrijf', 'Verkeer' en 'Waarde-Archeologie' staat deze ruimtelijke ontwikkeling niet toe. Om het bouwen van de gevraagde zes nieuwe woningen mogelijk te maken dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

Het college heeft naar aanleiding van het ingediende initiatiefplan voor deze locatie op 8 maart 2016 besloten om medewerking te verlenen aan een herontwikkeling op deze locatie naar woningbouw onder een aantal randvoorwaarden. Het plan is daarna uitgewerkt op basis van de gestelde randvoorwaarden. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken. Op 14 mei 2019 heeft het college ingestemd met dit ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 mei t/m 4 juli 2019 ter visie gelegen. Op 6 juni 2019 is een inloopbijeenkomst gehouden. Gedurende de terinzagetermijn zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Ambtshalve is het bestemmingsplan aangepast. Deze aanpassingen zijn echter niet zodanig ingrijpend dat het plan structureel gewijzigd is en het niet ter vaststelling kan worden aangeboden.

Aan uw raad wordt nu de vaststelling van het bestemmingsplan 'Zandberg, Poolseweg 130-130a' voorgelegd.



Beoogd effect van het besluit

Na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan kan medewerking worden verleend aan een bouwplan voor het realiseren van zes grondgebonden woningen.

Het plan past in de uitgangspunten van de Structuurvisie 2030 Breda en het Bestuursakkoord 'Lef en Liefde'.

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

Duurzaamheid

Voor woningen geldt een EPC-eis vanuit het Bouwbesluit. Aan deze norm zal bij de beoogde ontwikkeling voldaan worden. Verder zullen de woningen worden voorzien van een aardwarmtepomp. Een uitgangspunt bij het planontwerp was het behoud van de bestaande boom aan de Molenleystraat. Hiermee 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. Het is wenselijk om de verdere uitwerking van de bouwplannen te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om het pand verder te verduurzamen, bijvoorbeeld door middel van het toepassen van een sedumdak en/of zonnepanelen.

Uitvoering van het besluit

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. De afdeling Veiligheid & Leefomgeving draagt zorg voor de behandeling van de vergunningverlening.

Het besluit heeft gevolgen voor de omwonenden in de omgeving van de bouwlocatie. Omwonenden zijn eerder via Breda berichten van de gemeente op de hoogte gesteld van de start van de procedure en hebben de gelegenheid gekregen om hun zienswijze kenbaar te maken. Er zijn vier zienswijzen ingediend. Reclamanten worden op de hoogte gesteld van de besluitvorming.

Motivering

Om op deze locatie woningbouw te kunnen realiseren, dient de bedrijfsbestemming omgezet te worden naar een woonbestemming. Voorliggend bestemmingsplan maakt dit mogelijk. Hieronder wordt kort uiteengezet waarom medewerking wordt verleend aan het mogelijk maken van deze herontwikkeling en wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen.

Bouwplan

Het plangebied ligt tussen de Poolseweg en de Molenleystraat en is momenteel volledig verhard en/of bebouwd. De huidige bedrijfsbebouwing en de garageboxen op het perceel worden gesloopt zodat er zes nieuwe grondgebonden woningen (twee tussenwoningen en vier hoekwoningen) gerealiseerd kunnen worden in het dure prijssegment. Drie woningen zijn georiënteerd en ontsluiten op de Poolseweg en drie woningen hebben een oriëntatie en ontsluiting op de Molenleystraat. De nieuwe woningen hebben maximaal twee bouwlagen met kap. De bestaande boom aan de Molenleystraat is geïntegreerd in het voorgenumen bouwplan.

Herontwikkeling naar woningbouw op deze locatie wordt gezien als een passende ontwikkeling, aangezien het hier een woonbuurt betreft waar de huidige bedrijfslocatie qua functie een uitzondering vormt en niet behouden hoeft te blijven. Daarnaast zijn de afgelopen tijd weinig woningen toegevoegd in deze omgeving die aanvullend zijn op de bestaande woningen ten aanzien van kavelgrootte, woonoppervlakte en prijssegment.

Woningbouw in de voorgestelde vorm op deze plek sluit goed aan op de huidige structuur en de hoofdfunctie wonen (woningen aan weerszijden van de straat). De woningen hebben een voor- en achtertuin wat in deze omgeving zorgt voor een goede overgang tussen openbaar en privé gebied.



Direct grenzend aan de westzijde van het plan is recentelijk een tweekapper gerealiseerd. De drie nieuwe woningen aan de Molenleystraat borduren voort op de transformatie die reeds in gang gezet is in deze straat. In dit deel van de Molenleystraat ontstaat zodoende ruimtelijk gezien een kwaliteitsverbetering door transformatie van een 'achterkant-situatie' naar een 'voorkant-situatie' waarbij de voorzijde van woningen georiënteerd worden naar de straat.

In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat het bouwplan passend is binnen de geldende (beleids)kaders op provinciaal en gemeentelijk niveau. Daarnaast past de ontwikkeling binnen de woonopgave 'meer woningen in Breda' zoals gesteld in het Bestuursakkoord 'Lef en Liefde'.

Milieueffectrapportage

Door het college is op 14 mei 2019 besloten dat er geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden ten behoeve van de realisatie van het bouwplan aan de Poolseweg 130-130a.

Procedure

Er zijn vier zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn tijdig ingekomen en dus ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en van een beoordeling voorzien. Per zienswijze wordt aangegeven of de zienswijze gegrond of ongegrond is. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen geanonimiseerd.

- Zienswijze 1 (ingediend op 3 juli 2019)

Samenvatting:

Reclamant is het eens met het voornemen om de huidige bedrijfsbebouwing een woonbestemming te geven, maar niet met de geplande krappe inrichting daarvan. Hij uit zijn zorgen ten aanzien van verkeersveiligheid, parkeerplaatsen/gelegenheid, geluidsoverschrijding.

1. *Verkeersveiligheid*
 - a. *Reclamant vindt dat de nieuwe huizen aan de Molenleystraat te dicht op de straat komen te staan, met daarvoor gelegen parkeerplaatsen. Op die manier wordt de straat te smal om met auto's te passeren. Hier wordt momenteel de parkeerplaatsen voor de garages voor gebruikt. Reclamant geeft aan dat komend vanuit de Steijnlaan naar de Molenleystraat reeds een onoverzichtelijke situatie aanwezig is vanwege de hoge heggen op de erfgrens. Als er ook nog geparkeerde auto's voor de woningen komen, wordt het volgens reclamant nog krappere en gevaarlijker. Reclamant is van mening dat de nieuwe woningen en parkeerplaatsen verder naar achter gebouwd moeten worden om de kruisingen overzichtelijk te houden.*
 - b. *Er wordt regelmatig te hard gereden. De straten zijn niet ingericht als 30 km-zone ten behoeve van een woonfunctie, maar voor de ontsluiting van garageboxen. Er ontbreken snelheidsremmende maatregelen (eerder aangevraagde maatregelen zijn afgewezen).*
2. *Parkeerplaatsen/-gelegenheid*
 - a. *Reclamant vindt de parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning te weinig gezien de prijs van de woningen. Een woning van deze prijs heeft vaak 2 auto's.*
 - b. *Er worden onvoldoende parkeerplaatsen teruggebracht door de sloop van de acht garageboxen, waardoor de parkeerdruk nog hoger wordt. Reclamant vindt dat deze gecompenseerd moeten worden.*
3. *Geluidsoverschrijding*
 - a. *De nieuwe woningen krijgen een nokhoogte van maximaal 11 meter. De maximale hoogte van de bedrijfsbebouwing is 4 meter. Gevreesd wordt dat het geluid van de zuidelijke rondweg door de hogere woningen wordt weerkaatst, waardoor er extra geluidhinder ontstaat voor de bewoners aan de Steijnlaan. Volgens reclamant zouden de woningen een nokhoogte van 7 meter niet mogen overschrijden.*
 - b. *Gevraagd wordt of het akoestisch onderzoek representatief is gezien de verbreding van de rondweg en de volgens reclamant toenemend verkeer en geluid.*



4. Bouwhoogte

- a. *Gevraagd wordt te bevestigen dat de nokhoogte maximaal 7 meter wordt bij de woningen aan de Molenleystraat, aangezien dit niet strookt met de eerdere tekeningen die reclamant heeft gezien.*
- b. *Gevraagd wordt te bevestigen dat de woningen aan de Molenleystraat 2 bouwlagen hoog worden zonder kap.*

Beoordeling:

Ad 1a.

De Molenleystraat is niet te smal voor gebruik, maar juist passend bij een 30 km/uur zone. De breedte van de Molenleystraat verandert door de nieuwe woningen voor auto's niet. De structuur en de overzichtelijkheid van de kruispunten verandert ook niet door de nieuwbouw. De verkeersveiligheidssituatie laat hier eveneens geen 'fout' beeld zien qua aantal ongevallen of andere objectieve gegevens. De genoemde erfafscheidingen (heggen) liggen buiten dit plangebied. Omwonenden cq bewoners kunnen daar zelf invloed op uitoefenen indien de hoge heggen als onoverzichtelijk worden ervaren.

Ad 1b.

De wijk Sportpark is volledig ingericht als 30km/uur zone met de juiste bebording (juridisch van belang) en voor een deel ook extra snelheidsremmende maatregelen. Het is niet wenselijk om een hele wijk met extra drempels vol te leggen, mede vanwege trillingen en geluid. Met betrekking tot de voorgenomen planvorming van de zes woningen is dit overigens ook geen veranderende situatie.

Ad 2a.

Er is getoetst aan de gemeentelijke parkeernorm zoals die genoemd zijn in de Nota Parkeer- en stallingsbeleid. Daarbij is niet gekeken naar de functies die al aanwezig waren (bedrijvigheid) en waarbij verrekening mag plaatsvinden, maar is zelfs volledig de situatie als nieuwbouw bekeken. Dit betekent in dit gebied een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Derhalve komen er dan ook 10 parkeerplaatsen. De overige parkeerplaatsen zijn bestaande parkeerplaatsen in openbaar gebied en kunnen door eenieder worden gebruikt. Voor de zes woningen is dat ruim voldoende en wordt per saldo de situatie niet verslechterd. Het gemiddelde autobezit is juist vaak lager dan deze 1,7 en is inclusief bezoek.

Ad 2b.

Zoals gesteld wordt de nieuwe situatie als nieuwbouw gezien en wordt op basis daarvan sowieso voldaan aan de parkeernorm (er vindt zelfs geen verrekening plaats met de oude functies, wat wel zou mogen). Daarnaast is het zo dat de acht garageboxen al sinds een tijd grotendeels niet meer verhuurd worden aan bewoners uit de buurt, maar aan enkele bedrijven die dit voor opslag gebruiken. Slechts een enkele garagebox werd nog aan iemand uit de buurt verhuurd, maar ook die werd niet als parkeerplaats gebruikt maar als opslag. De ruimte voor de garageboxen is eigen terrein en daar mag formeel niet door iemand uit de buurt worden geparkeerd. Bovendien kunnen dan ook de garageboxen niet meer worden gebruikt, omdat ze de toegang blokkeren.

Ad 3a.

Zienswijze maakt melding van een nieuwe reflectie doordat de gevel hoger is dan de bestaande mogelijkheden in het bestemmingsplan. Het effect zou daarvan zijn dat de gevels van bestaande woningen hogere geluidniveaus krijgen. Dat effect is in de praktijk zeer beperkt; de huidige bebouwing betreft geschakelde garageboxen die als een enkele wand reflecteren. Dat de nieuwe objecten hoger zijn, maakt voor de ontstane reflectie niet uit. Bovendien zijn de bouwblokken van bestaande woningen op de plaats waar de reflectie optreedt volledig gesloten; er is op begane grond slechts een enkel raam aanwezig, en de verdiepingsvloeren zijn uitgevoerd in baksteen. (Het rekenmodel is een driedimensionaal rekenmodel, waarbij volgens het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 de reflecties zijn meegenomen, zie ook paragraaf 3.3 en 3.4 van het akoestisch rapport). Uit deze kwalitatieve onderbouwing blijkt dat het nieuwbouwplan geen negatief effect heeft op de leefkwaliteit ten aanzien van geluid bij de bestaande woningen.

Bovendien maakt de ontwikkeling woningbouw mogelijk in plaats van bedrijvigheid. De milieucontour van een categorie 3-bedrijf ligt niet langer over nabij gelegen woningen. De potentiële hinder vanwege bedrijvigheid zoals een garagebedrijf is hierdoor niet langer mogelijk.



Ad 3b.

De zuidelijke rondweg heeft een belangrijke functie voor de stedelijke ontsluiting. Onlangs zijn hier maatregelen genomen om de doorstroming te verbeteren en tegelijkertijd de situatie akoestisch te optimaliseren. Concreet neemt hierdoor de geluidbelasting naar de omgeving niet toe. In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van de verkeersintensiteiten zoals die worden verwacht voor de zuidelijke rondweg. In de berekening is de rijlijn in het midden van de weg geplaatst. Het akoestisch onderzoek is in het kader van de verkeersintensiteiten representatief.

Echter, ambtshalve is geconcludeerd dat in het uitgevoerde akoestisch onderzoek d.d. 16 november 2018 geen weergave was gegeven van de weerkaatsing van het geluid op de geprojecteerde nieuwbouw naar de omgeving. Daarnaast was ook nog niet de wijziging van de weg te vinden evenals de wal die is verlegd met toevoeging van een geluidscherm op de wal. Deze bevindingen hebben geleid tot een geactualiseerd akoestisch onderzoek. Voor de nieuwbouwwoningen is deze nieuwe situatie als basis gebruikt voor het berekenen van de geluidbelasting. De input voor het onderzoek is dus gewijzigd, de conclusie wijzigt echter niet; er blijft sprake van een hogere berekende geluidbelasting dan 48 dB. Het is wel zo dat de maximaal berekende waarde waarvoor ontheffing wordt aangevraagd 49 dB is in plaats van eerder 50 dB.

Ad 4a.

In de planregels van het bestemmingsplan (juridisch bindende deel) is opgenomen dat de woningen aan de Molenleystraat een maximale goothoogte van 7 meter mogen hebben en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Dit zijn gangbare hoogten bij dergelijke nieuwbouw woningen. Deze maten zijn ook conform de tekeningen die eerder zijn gepresenteerd op de twee bewonersavonden. In paragraaf 3.2 en 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is dit abusievelijk niet correct opgenomen. Deze tekst wordt aangepast.

Ad 4b.

De woningen aan de Molenleystraat worden gebouwd met twee bouwlagen en een kap. In de planregels van het bestemmingsplan (juridisch bindende deel) is opgenomen dat de woningen aan de Molenleystraat een maximale goothoogte van 7 meter mogen hebben en een maximale bouwhoogte van 11 meter. In paragraaf 3.2 en 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is dit abusievelijk niet correct opgenomen. Deze tekst wordt aangepast.

Conclusie:

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

Paragraaf 3.2 en 3.3.1 van de toelichting wordt gecorrigeerd ten aanzien van de hoogte van de woningen aan de Molenleystraat. De toelichting wordt daarmee in overeenstemming gebracht met dat wat in de planregels cq verbeelding reeds correct is opgenomen.

Naar aanleiding van de zienswijze is ook ambtshalve geconstateerd dat het akoestisch onderzoek aanpassing behoefde. Het onderzoek is op dit punt aangepast wat geresulteerd heeft in gunstigere geluidbelastingen. In paragraaf 5.1 van de toelichting is een verwijzing gemaakt naar het aangepaste onderzoek.

- Zienswijze 2 (ingediend op 3 juni 2019)

Samenvatting:

1. *Reclamant vreest een toename van de parkeerproblemen aan de Poolseweg, nu in de huidige situatie al te weinig parkeermogelijkheid is. Ter hoogte van de drie nieuwe woningen aan de Poolseweg wordt nu door zes auto's geparkeerd. Dit kan straks niet meer.*
2. *Reclamant vreest voor een langdurige en grote bouwoverlast, onder andere door het vrijkomen van fijn stof en wellicht asbest tijdens de sloop, verzakkingen van de straat en bestaande woningen, overlast van bussen van aannemers, overlast van sloop- en bouwafval.*
3. *Reclamant geeft aan dat als er een degelijke geluidswal zou komen, er geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt.*



Beoordeling:

Ad 1.

Er wordt voor de zes nieuwe woningen voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. De parkeerruimte aan de Poolseweg blijft behouden en is niet zoals gesteld toereikend voor 6 auto's, maar voor circa 3 of 4. Ook in de huidige situatie kunnen er geen 6 auto's staan zonder een inrit te blokkeren.

Ad 2.

Helaas kan er overlast ontstaan door bouwwerkzaamheden. Uiteraard wordt getracht om overlast zoveel als mogelijk te voorkomen en wordt er rekening gehouden met aangrenzende percelen. Bestaande woningen zullen niet verzakken doordat er voldoende afstand is tot de bouwput en doordat er geen heipalen geslagen worden.

Regelgeving en eisen van overheidswege maken het vrijkomen van asbest naar de omgeving toe onmogelijk. Voor wat betreft de routing van het bouwverkeer en de inrichting van de bouwplaats zal de aannemer in overleg met de gemeente een protocol opstellen.

Ad 3.

Verwezen wordt naar de beoordeling bij zienswijze 1, onder 3.

Conclusie:

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

- Zienswijze 3 (ingediend op 7 juni 2019)

Samenvatting:

1. *Reclamant is het niet eens met de nieuwe hogere bouwhoogte. Reclamant heeft thans vanuit zijn woonkamer een ruimtelijk uitzicht dat door de bouw van de nieuwe woningen beperkt gaat worden.*
2. *De woningen aan de Molenleystraat 29 en 31 zijn relatief recentelijk gebouwd. Reclamant geeft aan dat, los van de beperking van een klein stukje uitzicht, deze woningen qua bouwstijl en materiaalgebruik (gele bakstenen, rode dakpannen) niet passen in de omgeving. Reclamant vreest voor een te groot contrast met de rest van de wijk als de nieuwe woningen toch worden gebouwd. Reclamant hoopt niet alleen niet ingebouwd te worden, maar ook het karakter van de wijk te behouden.*
3. *Door de hogere nieuwe bebouwing zal het geluid van de zuidelijke rondweg minder goed 'weg' kunnen. Reclamant vreest voor een hoger geluidsniveau (door weerkaatsing) voor de bestaande woningen.*

Beoordeling:

Ad 1.

De nieuwe woningen hebben een bouwhoogte van maximaal 11 meter. De twee recent gebouwde woningen op nr 29 en 31 zijn vergelijkbaar qua hoogte. De voorgevel van deze twee woningen is dichter op de weg geprojecteerd dan de drie voorgenomen nieuwe woningen. Indien er al sprake is van een beperking van het uitzicht, zullen, vanuit de woning van reclamant bezien, de reeds aanwezige twee woningen het uitzicht al belemmeren.

Bovendien wordt gesteld dat de voorgenomen drie woningen kwalitatief gezien een fraaier uitzicht geven dan (het dak en de verharding van) de huidige garageboxen en bedrijfsbebouwing en daarmee een kwaliteitsverbetering zijn voor dit deel van de buurt.

Ad 2.

De voorgenomen woningen worden vooralsnog uitgevoerd met een bruin/bruinrode baksteen. De daken krijgen een antraciet kleurige keramische dakpan. De genoemde materiaal- en kleurkeuze is op dit moment van de planfase afgestemd met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand).

Ad 3.

Verwezen wordt naar de beoordeling bij zienswijze 1, onder 3a.

Conclusie:

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.



- Zienswijze 4 (ingediend op 7 juni 2019)

Samenvatting:

Reclamant heeft een aantal bezwaren ten aanzien van de drie woningen aan de Steijnlaan/Molenleystraat. De bezwaren hebben betrekking op parkeren, verkeer en verkeersveiligheid en maat en schaal van de bebouwing.

1. Parkeren

Door de sloop van de garageboxen komen 8 parkeerplaatsen te vervallen. De 3 nieuwe woningen hebben een parkeerbehoefte van 5,1 parkeerplaatsen. Er worden 6 parkeerplaatsen in totaal gerealiseerd. De totale parkeercapaciteit neemt hierdoor af, terwijl de parkeerdruk in de wijk zal toenemen. Er is te weinig rekening gehouden met de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie.

2. Verkeer en verkeersveiligheid

Met de nieuwe woningen en nieuwe bewoners zullen er meer verkeersbewegingen in de Molenleystraat ontstaan. De Molenleystraat en de huidige ruimte voor de garageboxen wordt veel gebruikt als speelplaats voor kinderen en is een doorgaande route voor fietsers. Nieuwbouw zal de verkeersveiligheid niet ten goede komen, omdat de weg smaller wordt omdat de ruimte die nu als erf voor de bestaande garages ligt, komt te vervallen. Reclamant heeft een drietal voorstellen gegeven om het gemotoriseerd (sluip)verkeer te weren:

- *Het plaatsen van paaltjes op de Molenleystraat ter hoogte van de eikenboom;*
- *De Molenleystraat eenrichtingsverkeer te maken (tot aan en richting Sikkelstraat);*
- *De Molenleystraat voor alleen bestemmingsverkeer in te richten, vanaf Sikkelstraat tot aan speeltuin einde Molenleystraat.*

3. Maat en schaal van de bebouwing

- a. De bestaande woningen aan de Steijnlaan hebben een goot- en nokhoogte van respectievelijk 5,25 en 6,75 meter. In de uitgangspunten voor de bouwregels is volgens reclamant een maximale nokhoogte van 7 meter en twee bouwlagen aangegeven voor de woningen aan de Molenleystraat. In de voorgestelde plannen staat echter een nok- en goothoogte van 9 en 11 meter en 3 woonlagen. De voorgestelde plannen lijken niet in lijn met de uitgangspunten van de bouwregels, aldus reclamant en vallen daarmee uit de toon met de bestaande bebouwing.*
- b. Gevreesd wordt voor aantasting van de privacy vanwege inkijk in tuin, huiskamer en slaapkamer doordat de nieuwe woningen zo dicht op de weg staan en zo hoog zijn.*
- c. Reclamant pleit voor 2 woningen ipv 3 nieuwe woningen met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter. En deze woningen verder naar achteren te plaatsen.*

Beoordeling:

Ad 1.

Verwezen wordt naar de beoordeling bij zienswijze 1, onder 2a en 2b.

Ad 2.

Verwezen wordt naar de beoordeling bij zienswijze 1, onder 1, 2a en 2b.

In aanvulling hierop ten aanzien van de voorstellen:

De ruimte die zou worden gebruikt als ruimte voor fietsers of speelplek voor kinderen, is geen openbare ruimte maar eigen grond. Formeel mag hier dus zelfs in de huidige situatie geen gebruik van worden gemaakt. De verkeerssituatie wordt met de nieuwe woningen in feite dus niet onveiliger. De nieuwe situatie met woningen geeft juist een rustiger, overzichtelijker en geregelder beeld dan met de oude functies die er zaten, inclusief (het parkeren voor) de garageboxen. De wegstructuur blijft verder zoals hij nu ook is en kan door zowel auto's als fietsers worden gebruikt.

Per saldo is de hoeveelheid extra verkeer zeer klein, maar zelfs als het een volledige nieuwbouwsituatie was (dus geen aanwezigheid van bestaande functies) zouden er per saldo circa 40 motorvoertuigbewegingen per etmaal bijkomen. Een weg afsluiten, éénrichtingsverkeer maken of alleen voor bestemmingsverkeer toegankelijk maken is dan ook niet aan de orde en in verhouding tot de hoeveelheid verkeersbewegingen. Éénrichtingsverkeer betekent bovendien dat de gemiddelde snelheid ook omhoog gaat (men hoeft immers niet meer met tegemoetkomende auto's rekening te houden) wat zeker niet wenselijk is.



Ad 3a.

Verwezen wordt naar de beoordeling bij zienswijze 1, onder 4a en 4b.

Ad 3b.

De voorgenomen woningen staan grotendeels haaks met een lichte draaiing naar de westzijde toe ten opzichte van de bestaande woningen aan de Steijnlaan. Het perceel van reclamant is zuidwest georiënteerd.

In de zijgevel op de begane grond van de woning van reclamant is een relatief klein raam aanwezig, wat door de hoge erfafscheiding niet zichtbaar is vanuit de nieuwe woningen. Daarnaast zijn er in de zijgevel ook geen ramen op de verdieping van de woning van reclamant aanwezig.

Derhalve kan, vanuit die oriëntatie gezien de nieuwe woningen, geen of nauwelijks sprake zijn van inkijk in de woonkamer en slaapkamer van reclamant. Van inkijk in de achtertuin vanuit de nieuwe woningen zal beperkt sprake zijn door de afmetingen van de achtertuin van reclamant en de hoge erfafscheiding. Daarnaast is al sprake van inkijk in de achtertuin door de bestaande woningen. Er vindt dus geen onevenredige aantasting plaats van de privacy vanwege inkijk door de nieuwe woningen.

Ad 3c.

De voorgenomen drie nieuwe woningen worden passend geacht op deze locatie. De drie woningen hebben een voldoende grote breedtemaat. Ten aanzien van de hoogte wordt verwezen naar de beoordeling bij zienswijze 3, onder 1.

Conclusie:

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

Ambtshalve wijzigingen

- **Vleermuizenonderzoek**
Zoals bij het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan is vermeld, moest er nog een aanvullend vleermuizenonderzoek uitgevoerd worden. Dit kan uitgevoerd worden gedurende bepaalde perioden in het jaar (twee bezoeken in midden mei tot midden juli en twee bezoeken in de periode midden augustus tot 1 oktober). Het onderzoek is nu geheel afgerond. De conclusie uit het onderzoek is opgenomen in paragraaf 5.7 van de toelichting van het bestemmingsplan en het onderzoek zelf is als bijlage 6 bij de toelichting opgenomen.
- Naar aanleiding van de zienswijze is ambtshalve geconstateerd dat het akoestisch onderzoek aanpassing behoefde. Het onderzoek (bijlage 1), evenals het definitieve Besluit hogere waarden (bijlage 2) is op dit punt aangepast wat geresulteerd heeft in gunstigere geluidbelastingen. Paragraaf 5.1 en 5.9 van de toelichting is hierop aangepast.
- Paragraaf 3.2 en 3.3.1 van de toelichting is gecorrigeerd ten aanzien van de hoogte van de woningen aan de Molenleystraat. De toelichting wordt in overeenstemming gebracht met dat wat in de planregels cq verbeelding reeds correct is opgenomen.
- Er is een nieuwe Aerius-berekening (stikstofdepositie) uitgevoerd. Paragraaf 5.7 en 5.9 van de toelichting is hierop aangepast, evenals de bijbehorende informele m.e.r.-beoordeling (bijlage 8 van de toelichting).

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wro, aan de provincie voorgelegd omdat wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De provincie wordt verzocht ermee in te stemmen dat het vastgestelde bestemmingsplan zo spoedig mogelijk bekend wordt gemaakt. Vervolgens wordt het vastgestelde bestemmingsplan bekend gemaakt en kunnen belanghebbenden 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

De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Bekendmaking

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

Financieel

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.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

- BBV-2019-2719 Bijlage Link Ruimtelijkeplannen

☒ Te tekenen document(en)

- BBV-2019-2719-Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



gemeentesecretaris



Raadsbesluit

Vaststellen van het bestemmingsplan Zandberg, Poolseweg 130-130a voor het bouwen van 6 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 147 van de Gemeentewet;

Besluit

1. De ingediende zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Zandberg, Poolseweg 130-130a' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2018204003-VG01, als volgt, gewijzigd vast te stellen:
 - a. In de toelichting:
 - paragraaf 3.2 en 3.3.1 aan te passen conform het reeds bepaalde in de planregels;
 - paragraaf 5.1 en 5.9 aan te passen n.a.v. het aangepaste akoestisch onderzoek;
 - paragraaf 5.7 aan te vullen met de resultaten van het uitgevoerde vleermuizenonderzoek;
 - paragraaf 5.7 en 5.9 aan te passen n.a.v. een nieuwe Aerius-berekening (stikstofdepositie).
 - de bijlagen behorend bij de toelichting te wijzigen n.a.v. een aangepaste akoestische berekening met daarbij behorend het hogere waarden besluit, het uitgevoerde vleermuizenonderzoek en een nieuwe stikstofberekening;
3. Voor dit plan geen exploitatieplan op te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

28 NOV. 2019

, voorzitter

, griffier