



Raadsbesluit

**Vaststellen van het bestemmingsplan Tuinzigt-
Westerpark, Egelantierstraat 1 - Meidoornstraat voor
het bouwen van 24 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 ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark, Egelantierstraat 1 - Meidoornstraat met identificatienummer NL.IMRO.BP2018205004-VGO1 vast te stellen.
3. Voor dit plan geen exploitatieplan op te stellen aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

28 NOV. 2019

, voorzitter

, griffier



Raadsvoorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark, Egelantierstraat 1 - Meidoornstraat voor het bouwen van 24 woningen

Aantal bijlagen: 0

Voorgesteld besluit

1. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren
2. Het bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark, Egelantierstraat 1 - Meidoornstraat met identificatienummer NL.IMRO.BP2018205004-VGO1 vast te stellen.
3. Voor dit plan geen exploitatieplan op te stellen aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten

Portefeuillehouder:
Weth. De Beer

Samenvatting

Er is een verzoek ingediend om de locatie van de leegstaande Anna Rozenkrans kerk op de hoek Egelantierstraat 1 – Meidoornstraat te herontwikkelen. Gevraagd wordt om het bestaande kerkgebouw te slopen ten einde de realisatie van 24 sociale huurwoningen in een complex van 3 en 6 bouwlagen mogelijk te maken. Woningcorporatie Alwel zal het complex overnemen en de verhuur verzorgen.

Om op deze locatie woningbouw te kunnen realiseren dient de maatschappelijke bestemming van het perceel omgezet te worden naar een woonbestemming en dienen de bouwvoorschriften te worden gewijzigd. Voorliggend bestemmingsplan maakt dit mogelijk.

Op 29 november 2018 heeft uw raad besloten de met het bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark, Egelantierstraat 1 – Meidoornstraat' samenhangende besluiten te coördineren. In dat kader is er voor gekozen om ook de omgevingsvergunning in deze procedure te betrekken. Voordeel hierbij is dat tijdswinst wordt geboekt, omdat de besluiten in het kader van rechtsbescherming als één besluit worden aangemerkt en er tegen beide besluiten slechts in één procedure bij één instantie kan worden opgekomen.

De ontwerpvergunning heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan vanaf 6 juni 2019 t/m 17 juli 2019 ter inzage gelegen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten aanzien van het ontwerp.

Aan uw raad wordt nu de vaststelling van het bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark, Egelantierstraat 1 – Meidoornstraat' voorgelegd. Over de omgevingsvergunning zal separate besluitvorming plaatsvinden. Dit besluit zal wel tegelijkertijd met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Beoogd effect van het besluit

Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark, Egelantierstraat 1 – Meidoornstraat' kan er medewerking worden verleend aan een bouwplan voor het realiseren van in totaal 24 sociale huurwoningen.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling door de raad wordt in verband met de gecoördineerde besluitvorming, het vaststellingsbesluit samen met de verleende omgevingsvergunning 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 treedt het bestemmingsplan in werking en wordt de omgevingsvergunning onherroepelijk. Vervolgens kan gestart worden met de bouw van de woningen.

Het besluit heeft gevolgen voor omwonenden in de directe 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 zienswijze kenbaar te maken. Er zijn 3 zienswijzen ingediend. Deze geven geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten aanzien van het ontwerp. Reclamanten worden op de hoogte gesteld van de besluitvorming.

Motivering

Voor het gebied waarin de locatie is gelegen geldt het bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark'. De gronden ter plaatse zijn bestemd als 'Maatschappelijk' en volledig voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Op de locatie is een bouwvlak opgenomen dat voor 80% bebouwd mag worden ten behoeve van een maatschappelijke functie.

Het initiatief voldoet hier niet aan omdat een wooncomplex niet past qua functie. Daarnaast bedraagt de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan 5 meter. Het complex is echter 3 en 6 bouwlagen hoog waardoor de maximaal toegestane bouwhoogte wordt overschreden.

Ten einde op deze locatie woningbouw te kunnen realiseren, dient de maatschappelijke bestemming omgezet te worden naar een woonbestemming en dienen de bouwvoorschriften te worden gewijzigd. Voorliggend bestemmingsplan maakt dit mogelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met de ontwerpvergunning vanaf 6 juni 2019 t/m 17 juli 2019 ter inzage gelegen. Op 11 juni 2019 heeft er een inloopavond plaatsgevonden. Er zijn vervolgens 3 zienswijzen ingediend.

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

De herontwikkeling omvat de sloop van de voormalige Anna Rozenkrans kerk met daarvoor in de plaats de realisatie van een complex in (gedeeltelijk) zes bouwlagen met maximaal 24 sociale huurwoningen. Het gaat om tweekamer appartementen van circa 50 m².

Het gebouw wordt aan de Egelantierstraat, opgebouwd in maximaal 6 bouwlagen. Aan de Meidoornstraatzijde vindt een trapsgewijze hoogte afbouw plaats waarbij het westelijke gedeelte aan de Meidoornstraat bestaat uit maximaal 3 bouwlagen. Hierdoor is aansluiting gezocht met het naastgelegen pand (kindcentrum Rupsentuin) wat bestaat uit laagbouw (bouwhoogte circa 4 meter).

Bestuursakkoord

De beoogde ontwikkeling betreft de toevoeging van 24 sociale huurwoningen op een binnenstedelijke locatie. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de primaire doelen op het gebied van wonen zoals omschreven in het coalitieakkoord.

Gemeentelijke beleid

Het plan voorziet in de realisatie van sociale huurwoningen hetgeen aansluit bij de behoefte zoals is verwoord in de Structuurvisie Breda 2030, vastgesteld door de raad in september 2013. Het plan zorgt daarnaast voor differentiatie in woningtypologie middels de realisatie van appartementen in een buurt waar voornamelijk grondgebonden woningen zijn gesitueerd en past zodoende ook in de Woonvisie Breda: 'wonen in een dynamische tijd'.

Bomenbeleid

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen waardevolle bomen. Het bomenbeleid belemmert de planvorming dan ook niet.



Parkeren

Na verrekening dienen er voor realisatie van het bouwplan 16 extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Hiervan kunnen er 6 aan de Egelantierstraat worden gerealiseerd. Voor de overige 10 benodigde parkeerplaatsen kan gebruik worden gemaakt van openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving. Uit een in oktober 2017 uitgevoerde parkeertelling blijkt namelijk dat op loopafstand van de nieuwbouw voldoende openbare parkeerplaatsen onbezet blijven. Deze oplossing heeft de voorkeur aangezien dit anders ten koste gaat van de ambitie voor vergroening van het Nelson Mandelaplein. Dit betekent wel dat er moet worden afgeweken van de parkeernota.

Bedrijfshinder

Volgens de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor kinderopvang een aan te houden afstand van 30 meter (in een rustige woonwijk) als gevolg van geluid. De woningen liggen binnen de aan te houden afstand ten opzichte van de kinderopvang. Er is dan ook een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd.

Hieruit blijkt dat voor zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als het maximale geluidsniveaus er overschrijdingen van de richtwaarde optreden voor een rustige woonwijk. Deze overschrijdingen treden ter hoogte van de achtergevel van het appartementencomplex op. Tussen het appartementencomplex en de berging kan een geluidsscherm worden gerealiseerd met een hoogte van 2 meter. Met name voor de naastgelegen appartementen treedt hierdoor een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat op. Daarnaast zullen de overschrijdingen enkel gedurende de openingstijden van het kinderdagverblijf optreden, van slaapverstoring zal in zowel de avond- als nachtperiode geen sprake zijn.

Het voorziene appartementencomplex wordt derhalve akoestisch inpasbaar geacht. Het aspect bedrijfshinder staat de uitvoering van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

Vooroverleg

Het wettelijk verplicht vooroverleg is gevoerd met o.a. de provincie, het waterschap Brabantse Delta en de overige betrokken instanties. Hun reacties zijn, daar waar nodig, verwerkt in het plan en de samenvatting ervan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Procedure

Nadat het principebesluit is genomen heeft de ontwikkelaar een inloopavond gehouden voor omwonenden. Deze inloopavond is niet zo druk bezocht en de opmerkingen hebben niet geleid tot aanpassing van het plan. Vervolgens zijn omwonenden via een Breda bericht van de gemeente op de hoogte gesteld van de start van de procedure. Op 11 juni 2019 heeft er wederom een inloopavond plaatsgevonden in de Nieuwe Meidoorn aan de Meidoornstraat 15 te Breda. Hierbij waren de gemeente, de ontwikkelaar en Alwel aanwezig. Deze inloopavond is daarentegen druk bezocht. Er is informatie gegeven en er zijn vragen beantwoord. Veel omwonenden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om (kritische) vragen te stellen. Uiteindelijk heeft dit geleid tot 3 zienswijzen. Deze zijn tijdig ingekomen en dus ontvankelijk. 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.

Zienswijze 1

Samenvatting

Reclamant is van mening dat Tuinzigt niet de aangewezen buurt is om nieuwe sociale woningbouw te realiseren. Tijdens de informatie-avond op 11 juni jl. is verteld dat de nieuwbouw bedoeld is voor 'nieuwe doelgroepen'. Deze worden omschreven als eenpersoonshuishoudens, waaronder studenten, en meerpersoonshuishoudens waarvoor de huur van een eengezinswoning te hoog is. Deze doelgroepen zijn nu reeds in de wijk Tuinzigt zowel in absolute als in relatieve zin oververtegenwoordigd. Reclamant vindt dat het beleid voor de wijk Tuinzigt meer gericht moet zijn op het tegengaan van al dan niet clandestiene kamerverhuur en op het bevorderen van de vestiging van huishoudens met een middeninkomen. Reclamant acht een meer gelijkmatige verdeling van huishoudens met verschillende sociale, maatschappelijke en economische achtergronden over de gemeente wenselijker.



Beoordeling

Breda heeft sinds 2016 een grote stedelijke opgave voor meer sociale huurwoningen tot aan de aftoppingsgrens van de huurtoeslag voor starters en senioren (Aanvulling op de Woonvisie 2013, nov. 2016). Sociale huur is in het voorliggende initiatief gegarandeerd omdat de ontwikkelaar hierover afspraken heeft gemaakt met een van de Bredase woningbouwcoöperaties die het pand na realisatie gaat beheren.

Het klopt dat het aantal sociale huurwoningen in Tuinzigt, in vergelijking met andere wijken, ruim is vertegenwoordigd. In principe was een complex met middeldure huurwoningen ook bespreekbaar, zo komt er meer differentiatie en worden ook andere doelgroepen zoals middeninkomens aangetrokken. Maar ten tijde van de besluitvorming van het initiatiefplan in 2017 had de gemeente (nog) geen juridische mogelijkheden om middeldure huur te borgen.

De gemeente heeft een toetsende rol. Het voorliggende initiatief gaat over sociale huurwoningen. De gemeente beoordeelt of een initiatief passend is in het beleid en of het initiatief ruimtelijk en functioneel passend is op de locatie. Het gevraagde appartementencomplex is ruimtelijk passend gebleken en stadsbreed gezien is de behoefte aan sociale huurwoningen groot.

Er is in Tuinzigt inderdaad sprake van veel vermeende woningsplitsingen naar kamer- en/of studioverhuur, die de gemeente wenst terug te dringen. Het voorliggende plan kan voor starters een alternatief bieden voor illegale kamer- en/of studioverhuur.

De locatie is dicht gelegen bij de (dagelijkse) voorzieningen en dit biedt een kans voor senioren om van hun sociale eengezinshuurwoningen door te stromen naar een gelijkvloerse woning. Hierdoor worden de kansen vergroot voor gezinnen met kinderen die een sociale eengezinshuurwoning zoeken.

Dit zijn voor de gemeente de overwegingen geweest om akkoord te gaan met dit plan.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 2

2.1 Algemeen

Samenvatting

Reclamant wil niet hebben dat op deze locatie sociale woningbouw komt. Door het bouwplan op een andere locatie te realiseren wordt nog steeds voldaan aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Het gemak dat de nieuwe bewoners hebben dat in Tuinzigt een winkelcentrum ligt, geldt ook voor andere wijken in Breda.

Gesteld wordt dat de nieuwbouw een vergelijkbare hoogte heeft als het naastgelegen bestaande appartementencomplex. Deze bestaat echter uit vijf bouwlagen, de nieuwbouw uit zes bouwlagen. Reclamant denkt last te krijgen van nieuwbouw van deze hoogte.

Gesteld is dat er in Tuinzigt sprake is van illegale woningsplitsingen naar kamerverhuur. Dit is bij reclamant niet bekend. De nieuwe sociale huurwoningen zorgen niet voor een differentiatie in woningtypologie in Tuinzigt aangezien er al meer huurwoningen dan koopwoningen zijn.

Door de bouw van de woningen is de grond niet meer beschikbaar voor een maatschappelijke gebruik, zoals de huidige bestemming in het bestemmingsplan is. In Tuinzigt zijn al weinig gronden voor maatschappelijk gebruik. Het aantal winkels neemt na de bouw van het appartementencomplex ook niet toe.



2.1 Beoordeling

Het is inderdaad zo dat indien op een andere plek gebouwd wordt er ook voldaan kan worden aan provinciaal en gemeentelijk beleid. De gemeente heeft echter een toetsende rol en beoordeeld verzoeken die ingediend worden aan beleid en op ruimtelijk en functioneel vlak. Voorliggend verzoek is acceptabel. Het onderzoeken van een alternatieve locatie of het verplaatsen van het plan naar een andere locatie is niet aan de orde.

De nieuwbouw bestaat uit zes bouwlagen op de hoek Egelantierstraat – Meidoornstraat en uit drie bouwlagen aan de zijde van de Meidoornstraat. Het naastgelegen appartementencomplex aan de Egelantierstraat is vijf bouwlagen hoog op een halfverdiepte kelder, in totaal dus 5,5, bouwlagen. De nieuwbouw zal circa 1,5 meter hoger zijn dan het naastgelegen complex.

Voor beantwoording inzake de keuze voor het type woningen, zie bij zienswijze 1.

De bestemming van de grond wijzigt van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen'. Er zijn voldoende gronden in Tuinzigt aanwezig met de bestemming 'Maatschappelijk'. Het winkelarsenaal in het winkelcentrum wordt niet uitgebreid. De nieuwbouw zorgt maar voor een heel erg kleine toename van het aantal klanten.

2.2 Het appartementencomplex

Samenvatting

De nieuwbouw wordt extreem hoog ten opzichte van het huidige kerkgebouw. Dit op 20 meter afstand van reclamants woning. Dit zal minder zonuren en lichtinval in reclamants woning tot gevolg hebben. Een bezonningsstudie ontbreekt. Het uitzicht vanuit reclamants woning aan de voorkant verandert. Er is minder vrij uitzicht naar de lucht.

Reclamant vindt de gekozen materialen en kleuren niet mooi en niet passend in het huidige straatbeeld en vraagt zich af of dit voldoet aan algemene welstandscriteria. Het bouwplan is tevens niet mondeling toegelicht voor de welstandscommissie.

De nieuwbouw lijkt op een gevangenis. Een lager en ovaalvormig gebouw is beter passend. Het huidige kerkgebouw heeft een trapsgewijze afbouw naar de Meidoornstraat. Dit zou de nieuwbouw ook moeten krijgen.

De ingang van de nieuwbouw bevindt zich aan de Meidoornstraat tegenover reclamants woning. Door het continue naar binnen en buiten lopen van bewoners is er voor reclamant sprake van een minder rustgevend uitzicht. Ook is er door de nieuwe bewoners inzicht mogelijk in reclamants woonkamer. Zo is er ook een dakterras gepland op het dak van de derde verdieping. Reclamant wil liever geen vitrage ophangen omdat dit de lichtinval en het uitzicht belemmert.

De toename van bewoners zorgt voor meer verkeersoverlast en overige overlast (feestjes, muziek, verlichting e.d.). In de principebrief uit december 2017 staat dat de huurappartementen bedoeld zijn voor starters. Reclamant verwacht dat er veel jongeren komen wonen. Het is algemeen bekend dat jongeren voor meer overlast zorgen.

Er zal door weerkaatsing van verkeersgeluid in reclamants woning meer verkeersgeluid ervaren worden.

2.2 Beoordeling

Het kerkgebouw bestaat uit twee bouwlagen, de nieuwbouw uit zes en drie bouwlagen. Er is sprake van een verandering van zicht en beleving vanuit reclamants woning. Gezien de ligging aan een brede weg en aan een plein is de voorgestelde hoogte acceptabel. Het is passend in de stedenbouwkundige structuur.

Met betrekking tot het zonlicht op reclamants woning is een zonnestudie uitgevoerd. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er in het voor- en najaar en in de zomer geen extra schaduw van de nieuwbouw ontstaat op de woning van reclamant. In de winter wel, maar dan staat de zon dusdanig laag dat er al snel schaduw is. De winter is niet maatgevend.



In tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt heeft de architect het plan toegelicht aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (de welstandscommissie). Het college doet een beroep op deze commissie om haar te adviseren over welstandaspecten. Dit is een onafhankelijke en deskundige commissie. Zij heeft een positief advies uitgebracht. Voorgesteld wordt om dit advies te volgen.

De nieuwbouw zal een ander beeld en zicht voor reclamant opleveren dan momenteel bij de kerk het geval is. Vanuit de nieuwe appartementen is zicht op reclamants woning mogelijk. Dit beperkt zich tot de voorkant, niet de achterkant. Momenteel is er vanaf de straat door voorbijgangers ook al zicht en inkijk mogelijk.

Studenten kunnen nog wel eens een ander leefritme hebben. De woningen zijn echter circa 50 m² groot waardoor deze te duur worden voor studenten. Verwacht wordt dat (werkende) jongeren en andere doelgroepen appartementen in het complex gaan huren. In een stedelijke omgeving wonen meerdere mensen bij elkaar. Dit betekent dat men met elkaar rekening dient te houden. Indien er hinder ontstaat is het in eerste instantie zaak om elkaar hierop aan te spreken.

De Meidoornstraat is een wijkontsluitingsweg met bijbehorende verkeersbewegingen. Een verzwaring van de geluidsbelasting op reclamants woning wordt door de nieuwbouw niet verwacht.

2.3 Afval

Samenvatting

Met de komst van 24 appartementen zullen er wellicht meer dan 50 extra bewoners hun afval dumpen in de ondergrondse afvalcontainers aan de Egelantierstraat. Deze zijn nu al regelmatig vol.

2.3 Beoordeling

Er staan aan de Egelantierstraat 3 restafvalcontainers. Deze hebben een capaciteit van in totaal ruim 350 huisaansluitingen. Momenteel zijn er nog geen 280 huisaansluitingen gekoppeld aan deze containers. De koppeling van de 24 appartementen zou dan ook qua capaciteit geen probleem moeten zijn.

Van de containers wordt veelvuldig gebruik gemaakt maar deze zitten niet altijd vol. Soms kan er niets meer bij, dit komt omdat er spullen in worden geduwd die er niet in thuishoren zodat ze verstopt of geblokkeerd raken. Dit zegt niets over de beschikbare capaciteit maar meer over de wijze van aanbieden van het afval.

2.4 Duurzaamheidsaspecten

Samenvatting

Een luchtwarmtesysteem heeft een compressor nodig die in reclamants huis voor lawaaioverlast gaat zorgen. Daarnaast is bij kou een andere extra verwarmingsbron noodzakelijk.

2.4 Beoordeling

Er worden ventilatiepompen in plaats van luchtwarmtepompen toegepast waarvan de unit wordt geplaatst in het appartement. Hierdoor is er geen geluidsoverlast voor reclamant te verwachten.

2.5 Parkeren

Samenvatting

In 2004 is de nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda vastgesteld en in 2013 is de nota herijkt. De herijking is alweer ruim 5 jaar oud en het autobezit en gebruik neemt nog steeds toe. Een aanscherping van de parkeernormen is dan ook aan de orde.

Reclamant verwacht te weinig parkeerplaatsen voor de nieuwbouw en er zal geparkeerd worden op trottoirs of op de groenvoorzieningen.

De behoefte aan extra parkeerplaatsen dient in eerste instantie volledig op eigen terrein te worden gerealiseerd. Als dit niet mogelijk is moet dit worden aangetoond door initiatiefnemer. Dit aantonen is niet terug te vinden in het plan. Gekeken moet worden of een deel van de parkeernorm in openbaar gebied gerealiseerd kan worden en of de huidige parkeersituatie in de directe omgeving dit toelaat.



Er is volgens reclamant een hoge parkeerdruk in de omgeving. Het bouwen van een ondergrondse parkeerkelder is mogelijk en er is niet aangetoond dat dit financieel niet haalbaar is. Er heeft ook geen parkeerdrukmeting in de buurt plaatsgevonden.

Gesteld wordt dat de parkeerbehoefte voor de kerk 17,5 parkeerplaatsen is. Niet is onderbouwd dat de kerk voor 175 personen bedoeld was. De principebrief van het college en het parkeeronderzoek waarnaar in de brief naar verwezen wordt, maken geen onderdeel uit van de stukken die ter inzage lagen. Reclamant vindt dat deze brief en het onderzoek pas laat verzonden zijn nadat hij hier om gevraagd had. Reclamant vindt dat er hierdoor onvoldoende tijd was om op de stukken te kunnen reageren. Het parkeeronderzoek van 6-12-2017 is gedateerd. Ook is het onderzoek niet gebaseerd op elk (druk) moment van de dag. Zo zit de meivakantie erin en worden er tijdstippen genoemd waarop velen aan het werk zijn. Het stuk straat waar reclamant woont is niet meegenomen in de telling. Parkeren bij het winkelcentrum, op 100 meter afstand, is volgens reclamant niet realistisch. Reclamants ervaring is dat in de loop van de dag de openbare parkeerplaatsen op diverse momenten zo goed als allen bezet zijn. Reclamant verwacht dat de nieuwe bewoners in eerste instantie in de Meidoornstraat gaan parkeren, met name de parkeerplaatsen aan de voorzijde van reclamants woning.

Door een appartementencomplex op een kleiner oppervlak te bouwen wordt er ruimte gecreëerd voor parkeerplaatsen op eigen terrein. Er zijn dan weliswaar geen 24 appartementen mogelijk. Als er niet geparkeerd wordt in de openbare ruimte wordt reclamant niet benadeeld.

Er is geen berekening uitgevoerd op basis van de CROW-publicatie 317 betreffende de hoeveelheid verkeer die de nieuwe functie genereert.

2.5 Beoordeling

Momenteel is de gemeente bezig een nieuw Parkeer- en Stallingsbeleid op te stellen. Hierin zullen de parkeernormen aangepast worden en zullen nieuwe vormen van vervoer (buurtauto, auto's delen etc.) in de norm meegenomen worden.

In de kerk was ruimte voor 175 personen. Dit staat in de destijds afgegeven bouwvergunning aangegeven. Volgens het (huidige) Parkeer- en Stallingsbeleid heeft de kerk een parkeerbehoefte van 17,5 parkeerplaatsen. De kerk heeft geen parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor de 24 appartementen in de nieuwbouw is Volgens het Parkeer- en Stallingsbeleid een parkeerbehoefte van 33,6 parkeerplaatsen. Het beleid gaat ervan uit dat er geen verslechtering van de situatie in openbaar gebied mag ontstaan. Daarom dienen $33,6 - 17,5 = 16,1$ (afgerond 16) extra parkeerplaatsen aangelegd te worden, in principe op eigen terrein. Omdat hier niet voldoende ruimte voor is, is gekeken of deze in het openbaar gebied aangelegd kunnen worden, aan het Nelson Mandelaplein. Dit plein wordt echter in samenspraak met buurtbewoners heringericht met een zo groen mogelijke invulling. De aanleg van extra parkeerplaatsen conflicteert hiermee. Om deze belangen tegen elkaar te kunnen afwegen heeft de gemeente in 2017 een parkeertelling in de omgeving uitgevoerd op een aantal dagen en tijdstippen. De parkeerstrook voor reclamants woning is niet meegenomen in deze telling, de naastgelegen parkeerstrook (vergelijkbare situatie) aan reclamants straat wel. Geconcludeerd is dat er voldoende overcapaciteit in de openbare ruimte is. Besloten is dat de ontwikkelaar zoveel mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein dient aan te leggen (6 parkeerplaatsen) en voor de overige behoefte kan gebruik gemaakt worden van de overcapaciteit in de directe omgeving.

De principebrief (het besluit van het college op het voorafgaand initiatiefplan) en het parkeeronderzoek maken inderdaad geen onderdeel van bestemmingsplanprocedure. Het bestemmingsplan is juist een uitwerking van de principebesluit.

Het gaat hier om sociale huurwoningen. Hiervoor is de aanleg van een ondergrondse parkeerkelder financieel niet haalbaar. Reclamant stelt dat als het gebouw kleiner wordt, er minder parkeerplaatsen nodig zijn en er meer parkeerplaatsen passen op eigen terrein. Dat klopt, maar ruimtelijk en functioneel is het niet nodig of wenselijk om de nieuwbouw te verkleinen. En door de parkeerovercapaciteit in de omgeving is het bouwplan acceptabel.



Een berekening volgens de CROW-publicatie geeft een hoeveelheid verkeer die de nieuwe functie genereert. De locatie is aan een wijkontsluitingsweg gelegen en ontsloten. Deze weg heeft nog voldoende capaciteit om de relatief kleine toename van verkeer aan te kunnen. Een nadere berekening is niet nodig en dus ook niet uitgevoerd.

2.6 Wifi

Samenvatting

Het is algemeen bekend dat wifi schadelijk is voor de gezondheid van mensen. Momenteel zijn er 7 wifi signalen aan de voorzijde van reclamants woning. Als de 24 woningen gebouwd worden, zal dit flink toenemen.

2.6 Beoordeling

Het kan zijn dat het aantal wifi signalen rondom reclamants woning toeneemt. Er is echter geen wetenschappelijk onderzoek en bewijs dat aantoont dat wifi schadelijk is.

2.7 Bodem

Samenvatting

Het bodemonderzoek uit 2017 is onvoldoende, want het is gebaseerd op een beperkt aantal boringen en een beperkt aantal monsters. De bodem is niet onderzocht op asbest. Er is niet aangetoond dat na 6 maart 2017 geen activiteiten hebben plaatsgevonden die tot een mogelijke verontreiniging hebben geleid. Er is geen KLIC-melding gedaan.

2.7 Beoordeling

Het bodemonderzoek is uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf dat volgens vaste protocollen van bodemonderzoek volgens de NEN 5725 en 5740 te werk is gegaan. Een bodemonderzoek bestaat uit een aantal boringen en monsters. Op basis hiervan wordt de grond wel of niet als verdacht aangemerkt. Indien nodig, wordt een vervolgonderzoek uitgevoerd. Dat bleek bij de locatie Egelantierstraat 1 niet nodig te zijn.

Alleen als de bodem puinhoudend is moet er een asbestonderzoek plaatsvinden. Dit is in het onderhavige geval niet aan de orde.

Een bodemonderzoek heeft een houdbaarheid van twee jaar. Bij de start van de bestemmingsplanprocedure en aanvraag omgevingsvergunning was het onderzoek minder dan twee jaar oud. In praktijk hebben zich echter de afgelopen twee jaar geen grondvervuilende activiteiten plaatsgevonden op de locatie vandaar dat dit onderzoek nog gehanteerd kan worden.

Een KLIC-melding omvat het opvragen bij instanties of er kabels en leidingen onder het perceel lopen. Deze worden hoofdzakelijk onder gemeentegrond gelegd. De ontwikkelaar heeft in 2018 een KLIC-melding gedaan. Dit heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

2.8 Waardevermindering woning

Samenvatting

De nieuwbouw leidt tot waardevermindering van de woning van reclamant.

2.8 Beoordeling

Indien reclamant meent dat door de voorgestane ontwikkeling zijn woning in waarde daalt en er planschade ontstaat, kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan hiertoe een verzoek worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Hiervoor zijn leges verschuldigd. In het geval een planschadevergoeding uiteindelijk wordt toegekend, wordt ook het legesbedrag terugbetaald.



2.9 Uitvoering tijdens de bouw

Samenvatting

Er zal tijdens de bouw sprake zijn van bouwketen waar reclamant op uitkijkt. Er worden diverse trucks en kranen gebruikt. Reclamant wordt tijdens de bouw blootgesteld aan gehoorbeschadigende geluidsniveaus. Trillingen van diverse machines hebben een negatieve invloed op reclamants woning. Bouwlampen kunnen als storend worden ervaren. Tijdens de werkzaamheden wordt reclamant blootgesteld aan stof. Deze kunnen kankerverwekkend zijn. Door vezels is irritatie van de huid en luchtwegen mogelijk. Ook kan er blootstelling zijn aan asbestvezels. Daarnaast zijn er risico's op het gebied van veiligheid en gezondheid.

Bij overschrijding van geluidsnormen of gezondheidsschadelijke stoffen eist reclamant € 100,- per dag met een maximum van € 50.000,-.

De geplande bouwtijd is 1,5 jaar, beginnend in november 2019. Reclamant is overdag en doordeweeks vaak thuis. Daarnaast start reclamant met een nieuwe studie en werkzaamheden aan de nieuwbouw kunnen een negatieve invloed hebben op de studieresultaten.

2.9 Beoordeling

Reclamant gaat uit van een aantal aannames hetgeen allemaal nog moet blijken tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. De werkzaamheden zullen zo zorgvuldig mogelijk worden uitgevoerd. Dit neemt niet weg dat mensen die veel thuis zijn meer zullen merken van de werkzaamheden van de sloop en bouw, dat is onvermijdelijk.

Het is aan de initiatiefnemer om hinder voor buurtbewoners zoveel mogelijk te voorkomen en te beperken. Het is ook aan de initiatiefnemer om omwonenden te informeren over de geplande werkzaamheden. Mochten er zich tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden zich desondanks toch onrechtmatigheden voordoen dan kan reclamant dit melden bij het gemeentelijk Bouwtoezicht die als de klacht gegrond is, actie zal ondernemen.

2.10 Aanleiding

Samenvatting

Gesteld wordt dat een van de redenen is om het bouwplan te realiseren het voorkomen van leegstand is. Er is geen onderzoek gedaan naar de behoefte aan sociaal culturele voorzieningen zoals een kerk in Tuinzigt. Er zijn geen andere kerken in Tuinzigt.

2.10 Beoordeling

De gemeente heeft een toetsende rol. Er is geen aanvraag voor een nieuwe kerk in Tuinzigt, van welke religie dan ook. De eigenaar van de kerk heeft zelf het locatie te koop aangeboden. De gemeente beoordeeld of een initiatief passend is in beleid en of het initiatief ruimtelijk en functioneel passend is op de locatie. Het gevraagde appartementencomplex is passend.

2.11 Zonnepanelen

Samenvatting

Op tekening is te zien dat er 32 zonnepanelen op het dak komen. De kwaliteit van de zonnepanelen wordt niet beschreven. De zonnepanelen zijn niet significant duurzaam voor het nieuwe appartementencomplex.

2.11 Beoordeling

Het ontwerp voldoet aan het bouwbesluit en de gestelde EPC-norm. Reclamant wordt niet benadeeld door de keuze van het type zonnepanelen.

2.12 Belang omwonenden

Samenvatting

Er is onvoldoende gemotiveerd waarom het belang van de projectontwikkelaar prevaleert boven het belang van de omwonenden. Er is niet aangetoond dat er behoefte bestaat aan 24 sociale huurwoningen.



2.12 Beoordeling

Voor beantwoording inzake de behoefte aan sociale huurwoningen, zie bij zienswijze 1.

2.13 Huur- versus koopwoningen

Samenvatting

Het is volgens reclamant algemeen bekend dat sociale huurwoningen nadelen met zich meebrengen. Door de inkomensgrens wordt een grote groep potentiële huurders uitgesloten. Rechthebbenden op zo'n woning komen op een lange wachtlijst te staan die soms wel 15 jaar of langer duren. Met de bouw van 24 sociale huurwoningen blijft het aanbod nog steeds beperkt. Het niet bouwen van koopwoningen wordt in plan niet beargumenteerd.

In Tuinzigt waren in 2018 reeds 41% van alle woningen sociale huurwoningen. De gemeente en woningcorporaties streven naar een maximum van 40% sociale huurwoningen per wijk. Het beoogde appartementencomplex moet in een andere wijk gebouwd worden.

2.13 Beoordeling

De gemeente heeft een toetsende rol. Het initiatief gaat over sociale huurwoningen. De gemeente beoordeelt of een initiatief passend is in het beleid en of het initiatief ruimtelijk en functioneel passend is op de locatie. Het gevraagde appartementencomplex is passend. Indien passend, worden andere alternatieven zoals koopwoningen, niet onderzocht.

Voor beantwoording inzake de behoefte aan sociale huurwoningen, zie bij zienswijze 1.

Conclusie

De ingediende zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 3

Samenvatting

Reclamante sluit zich volledig aan bij zienswijze 2 en zou graag een antwoord willen hebben op alle benoemde punten.

Beoordeling

Zie onder 2.

Conclusie inzake de 3 zienswijzen

Gelet op bovenstaande overwegingen en onder afweging van de belangen van aanvrager enerzijds en reclamanten anderzijds, kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen bouwplan aanvaardbaar is op deze locatie. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het vaststellingsbesluit alsmede de verleende omgevingsvergunning 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 en wordt de omgevingsvergunning onherroepelijk. 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 op grond van de Wet ruimtelijke ordening.



Bekendmaking

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

Financieel

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer kostenverhaal en eventuele planschade is geregeld. De ontwikkeling is voor de gemeente dan ook kostenneutraal. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Link Ruimtelijke Plannen bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark, Egelantierstraat 1 – Meidoornstraat'

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris