



Raadsvoorstel

vaststellen van het bestemmingsplan 'Ginneken, Keermanslaan-Allerheiligenweg'

Aantal bijlagen: 4

Voorgesteld besluit

1. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Ginneken, Keermanslaan-Allerheiligenweg' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2018212008-VG01 gewijzigd vast te stellen conform de Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Ginneken, Keermanslaan-Allerheiligenweg';
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 medewerking te verlenen aan het bouwen van 32 appartementen en 10 grondgebonden woningen op de locatie van het voormalige schoolgebouw op de hoek Keermanslaan-Allerheiligenweg.

Om aan het verzoek medewerking te kunnen verlenen dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Ten einde dit te bewerkstelligen is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, het plan 'Ginneken, Keermanslaan-Allerheiligenweg'.

Op 9 juni 2020 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en het plan vrijgegeven voor terinzagelegging. Het ontwerpplan heeft vanaf 20 juni 2020 t/m 31 juli 2020 ter visie gelegen.

Er zijn 3 zienswijzen ingediend tegen dit plan. Deze zienswijzen leiden er niet toe dat het bestemmingsplan dient te worden aangepast ten opzichte van het ontwerpplan. Initiatiefnemer heeft verzocht om ten aanzien van de 10 grondgebonden woningen de maximum toegestane goot- en bouwhoogte te verhogen. Dit is noodzakelijk in verband met de fabrieksmatige productie van de bouwdelen. De ingediende zienswijzen hebben geen betrekking op (de hoogtes van) deze woningen. Voorgesteld wordt om aan het verzoek van initiatiefnemer tegemoet te komen en het bestemmingsplan 'Ginneken, Keermanslaan-Allerheiligenweg' gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect van het besluit

Na het vaststellen van het bestemmingsplan 'Ginneken, Keermanslaan-Allerheiligenweg' kan er medewerking worden verleend aan een bouwplan voor het realiseren van 10 grondgebonden woningen en 32 appartementen.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling door uw 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 het vaststellingsbesluit treedt het bestemmingsplan in werking en kan de omgevingsvergunning aangevraagd worden en vervolgens verleend worden. Vervolgens kan gestart worden met de bouw van de woningen.

Het besluit heeft gevolgen voor omwonenden in de omgeving van de bouwlocatie. Vanwege de maatregelen rondom het coronavirus was het niet mogelijk om zoals gebruikelijk analoog aan de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, een inloopavond te organiseren.

Omwonenden zijn op een alternatieve wijze in de gelegenheid gesteld om kennis te nemen van het plan en vragen te stellen. Hiervoor is door initiatiefnemer een website geopend waarop informatie stond over het bouwplan met de nodige impressies.

Als men vragen had over het bouwplan en het bestemmingsplan dan kon men een bericht sturen naar het emailadres: omgevingsplan@breda.nl. Indien men graag een persoonlijk gesprek wenste over het plan en om vragen te stellen dan kon men tevens op bovenstaand emailadres een terugbelverzoek achterlaten.

Er zijn vervolgens 3 zienswijzen ingediend. Reclamanten worden op de hoogte gesteld van de besluitvorming.

Motivering

Bouwplan

Initiatiefnemer is van plan om op de locatie van het voormalige schoolgebouw op de hoek Keermanslaan en Allerheiligenweg 32 appartementen en 10 grondgebonden woningen te realiseren. De nog aanwezige bebouwing op de locatie in de vorm van een schoolgebouw met gymzaal wordt hiervoor gesloopt.

De 32 appartementen worden gerealiseerd in één woongebouw bestaande uit vier bouwlagen met een half verdiepte parkeerkelder onder dit gebouw. De maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter. Het gebouw is georiënteerd op de Keermanslaan en is niet direct aan de straat gelegen waardoor een openbare groenstructuur aan de straatzijde kan worden gecreëerd.

De 10 grondgebonden woningen krijgen twee bouwlagen met een kap en worden gerealiseerd in twee rijen van vijf aaneengebouwde woningen. Van de oostelijke rij woningen is de voorzijde vrijwel direct gelegen aan de Allerheiligenweg. De voorzijde van de westelijke rij is gelegen aan het binnenterrein. Hierdoor zijn de achtertuinen van de woningen naar elkaar toe gelegen hetgeen de privacy ten goede komt.



3D impressie bouwplan

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Ginneken' dat is vastgesteld door uw raad op 15 maart 2012. De voormalige schoollocatie heeft hierin een maatschappelijke bestemming. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijk voorzieningen toegestaan. 'Wonen' is expliciet uitgesloten. Ten einde medewerking te verlenen aan dit initiatief is dan ook een planologische wijziging noodzakelijk.

Gemeentelijk beleid

In de Structuurvisie Breda 2030, vastgesteld door uw raad op 26 september 2013 is de gewenste stedelijke ontwikkeling tot 2030 weergegeven. Tevens is een afwegingskader voor de stedelijke woningbouwprogrammering opgenomen.

Nieuwe woningbouwontwikkelingen zijn mogelijk indien de beoogde nieuwbouw c.q. herontwikkeling een verbetering is ten opzichte van de nu aanwezige situatie. Hiervan is sprake in het geval dat het project qua woningtypologie aanvullend is ten opzichte van de bestaande voorraad of wanneer het project bijdraagt aan de behoefte op langere termijn (vergrijzing en individualisering). Dit beleid is verder uitgewerkt in de Woonvisie Breda en in de gebiedsprofielen waarin een perspectief is opgenomen dat op hoofdlijnen de richting aangeeft voor de wijken en buurten in de stad.

Ginneken is een gewilde woonbuurt. Voor een groot deel is deze interesse afkomstig van de huidige bewoners uit deze wijk. Het voorgestelde plan sluit hierop aan. Het voorziet namelijk in een behoefte aan wonen in dit woongebied.

In Breda en zeker ook in dit woongebied, is er een tekort aan betaalbare en bereikbare koop- en huurwoningen. Binnen het plan worden in totaal 42 koopwoningen gerealiseerd, waarvan 10 in het goedkope segment en 25 in het middeldure segment. De ontwikkeling betekent dan ook een aanvulling op de huidige woningvoorraad. Hierdoor voldoet het plan aan de Structuurvisie en de gebiedsprofielen.

Parkeren en mobiliteit

De ontsluiting wordt gerealiseerd via de Keermanslaan. In het plangebied wordt een nieuwe weg gerealiseerd, die de verbinding vormt tussen de Keermanslaan, de parkeerkelder en de parkeerplaatsen in de buitenruimte.

In totaal worden 72 parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het plangebied: 31 parkeerplaatsen in de parkeerkelder onder het appartementencomplex en 41 in de openbare ruimte grenzend aan de nieuwe ontsluitingsweg op het binnenterrein. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm die voor deze ontwikkeling 67 parkeerplaatsen omvat.



Inrichting plangebied met ontsluiting en parkeerplaatsen bereikbaar via Keermanslaan



Duurzaamheid

De gemeente Breda zet in op ruimtelijke adaptatie om de stad klimaatbestendig te maken. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gestreefd aandacht te besteden aan de energie-infrastructuur, hittebestendigheid en het anders omgaan met hemelwater.

De nieuwe woningen zullen gasloos worden gebouwd. Zij worden uitgevoerd met een luchtwarmte pomp of een collectief WKO systeem. Er zijn extra dakisolaties meegenomen in het bouwplan om het energieverbruik te beperken. Het appartementengebouw wordt voorzien van zonnepanelen. Tevens wordt het voor de bewoners van de rijwoningen mogelijk gemaakt om ook te kiezen voor zonnepanelen en zo hun woning nog meer energie arm te maken. Verder wordt in het plangebied een groenzone aangelegd met bomen hetgeen bijdraagt aan hittebestendigheid. Tenslotte is er voldoende ruimte voor waterberging in het plangebied.

Bouwtechniek

Initiatiefnemer maakt gebruik van een verregaande vorm van industrialiseren van het bouwproces vanuit de overtuiging dat de beste en meest duurzame woningen binnen, vanuit een fabriek, gebouwd worden. Deze fabrieksmatige productie garandeert o.a. de kwaliteit en realisatiesnelheid van een bouwproject. De bouwdelen worden nagenoeg compleet in de fabriek afgemonteerd waardoor een minimale realisatietijd op de bouwplaats haalbaar is.

Hiervoor heeft initiatiefnemer ten aanzien van de 10 grondgebonden woningen wel een hogere verdiepingshoogte nodig dan traditioneel het geval is. Als gevolg hiervan zijn de maximum toegestane goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter van deze woningen niet toereikend en is verzocht om deze aan te passen naar respectievelijk 6,5 meter en 11 meter. Dit betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden vastgesteld. De ingediende zienswijzen hebben geen betrekking op (de hoogtes van) deze woningen. Voorgesteld wordt om aan het verzoek van initiatiefnemer tegemoet te komen en het bestemmingsplan 'Ginneken, Keermanslaan-Allerheiligenweg' conform de Nota van wijzigingen, gewijzigd vast te stellen.

Participatie

Bij de vaststelling van de participatieleidraad was de planontwikkeling al voor een groot deel afgerond. Er is derhalve geen participatieplan opgesteld. Initiatiefnemer heeft wel de omwonenden vroegtijdig betrokken bij het plan. Tijdens de haalbaarheidsfase in 2017 is een bewonersavond georganiseerd. De buurt stond over het algemeen positief ten opzichte van de planontwikkeling. Een groot aantal aanwezigen had interesse in een woning binnen dit plangebied. Omwonenden hebben aangegeven dat zij de voorkeur hebben voor een snelle realisatie van het plan gelet op de verwaarloosde toestand waarin de locatie zich momenteel bevindt. In de tussenliggende periode heeft er nog veelvuldig overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en de buurt.

Inspraak

Het ontwerpplan heeft vanaf 20 juni 2020 t/m 31 juli 2020 ter visie gelegen. Het besluit heeft gevolgen voor omwonenden in de omgeving van de bouwlocatie. Vanwege de maatregelen rondom het coronavirus was het niet mogelijk om zoals gebruikelijk analoog aan de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, een inloopavond te organiseren.

Omwonenden zijn op een alternatieve wijze in de gelegenheid gesteld om kennis te nemen van het plan en vragen te stellen. Hiervoor is door initiatiefnemer een website geopend waarop informatie stond over het bouwplan met de nodige impressies.

Als men vragen had over het bouwplan en het bestemmingsplan dan kon men een bericht sturen naar het emailadres: omgevingsplan@breda.nl. Indien men graag een persoonlijk gesprek wenste over het plan en om vragen te stellen dan kon men tevens op bovenstaand emailadres een terugbelverzoek achterlaten.



Er zijn vervolgens 3 zienswijzen ingediend.

Zienswijzen

De zienswijzen zijn tijdig ontvangen 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

Verkeer

Reclamant spreekt zijn zorgen uit dat door de toename van het aantal verkeersbewegingen er verkeersoverlast gaat ontstaan. Reclamant vraagt zich af of de Keermanslaan waarop ontsloten wordt de verwachte toename van het verkeer wel aan kan en of er geen aanvullende berekeningen nodig zijn.

Een extra in- en uitrit op de Keermanslaan zal volgens reclamant tot extra veiligheidsrisico's leiden gelet op het feit dat hier veel schoolverkeer voorbij komt.

Voor de theoretische berekening voor (toename van) verkeerslawaaï is uitgegaan van de maximumsnelheden op de Keermanslaan van 30km/h. In realiteit houdt volgens reclamant het merendeel van het gemotoriseerd verkeer op de Keermanslaan zich niet aan deze maximum snelheden en rijdt men eerder tussen de 40 km/h en 50 km/h. Daarbij worden de Kerkhofweg en Volgelzanglaan aangemerkt als hoofdzakelijk éénrichtingsverkeer voor verkeer met woonbestemming in de nabijgelegen wijk. Ook hier blijkt volgens reclamant de realiteit anders. De Kerkhofweg richting Valkeniersplein wordt volgens reclamant gebruikt als sluiproute voor bestemmingsverkeer voor het Valkeniersplein. De berekeningen kloppen dus niet met de realiteit. Reclamant zou graag zien dat er meer actief wordt gecontroleerd of men zich wel aan de geldende snelheden houdt.

Tevens dient er volgens reclamant meer aandacht te worden besteed aan de toename in akoestische hinder als gevolg van de toegenomen verkeersdruk op de Keermanslaan ná de kruising met de Kerkhofweg richting Schoolakkerplein. Kort gesteld vraagt reclamant om data te actualiseren.

Beoordeling

Wanneer er zoals is in dit geval sprake is van een toevoeging van slechts enkele tientallen woningen, wordt er berekend hoeveel extra autobewegingen dit genereert. Een gemiddelde woning zal 6 tot 7 extra verkeersbewegingen betekenen per etmaal. Het gaat in totaal om 42 woningen, dus komen er circa 300 motorvoertuigbewegingen per etmaal bij.

Via de bestaande wegenstructuur kunnen deze goed en veilig worden afgewikkeld. De verkeersintensiteiten die worden toegevoegd zijn niet van een dusdanige betekenis dat aanvullende berekeningen nodig zijn. Meer verkeer betekent overigens niet per definitie dat het onveiliger wordt. Het is zaak dat het plan veilig wordt ontworpen. Hiervan is in dit geval sprake.

Ontsluiting via de Allerheiligenweg zou een alternatief kunnen zijn maar dit is niet wenselijk aangezien dit in tegenstelling tot de Keermanslaan, een stroomweg/wijkontsluitingsweg is. Het is wat dat betreft net als een leidingsysteem/stelsel: de kleine wegen worden aangesloten op een categorie grotere wegen, en die weer op een categorie nog grotere wegen etc.

Overigens kan men op de Allerheiligenweg alleen maar rechts afslaan en moet men dus draaien bij de kruising met de Bavelse laan. Dat kruispunt is nu juist een gevaarlijk punt, met veel (bijna) ongevallen. Dit levert dus een onveiligere situatie op met omrijdbewegingen, terwijl je vanaf het kruispunt Keermanslaan met de Allerheiligenweg direct alle kanten op kunt. Of op de Keermanslaan linksaf mocht je richting Ginneken willen bijvoorbeeld. Dit geeft minder omrijdbewegingen en een breder afwegingskader voor de automobilist. De veiligheid voor de fietser is daarbij niet in het geding, het kruispunt is hierop veilig ontworpen.



De klachten over snelheden en sluipverkeer kunnen niet gerelateerd worden aan de herontwikkeling van dit plangebied. In voorkomende gevallen kan daar handhavend tegen worden opgetreden. De klachten met betrekking tot de verkeersafwikkeling op de kruising Allerheiligenweg-Marialaan-Keermanslaan krijgen serieus aandacht. Op dit moment wordt hier onderzoek naar verricht. De voorkeur gaat uit naar het verwijderen van de verkeersregelininstallatie (VRI) en het aanleggen van een rotonde. Dit onderzoek zal uitwijzen wat de beste oplossing is.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

Parkeren

Volgens reclamant is er bij de berekening van het aantal vereiste parkeerplaatsen onvoldoende rekening gehouden met de doelgroep van nieuwe bewoners en met de bezoekers. Het merendeel van de nieuwe bewoners zal volgens reclamant bestaan uit huishoudens met tweeverdieners. Deze zullen waarschijnlijk twee auto's in bezit hebben. Zelfs al zou slechts de helft van de huishoudens die het nieuwe appartementencomplex en achterliggende woningen gaan bewonen 2 auto's bezitten, dan zou de aanwezige hoeveelheid parkeerplaatsen al kritiek worden ($(42 \times 1,5) = 63$ parkeerplaatsen). Er zouden dan 9 parkeerplaatsen voor eventueel bezoek overblijven. Volgens reclamant kan juist deze locatie ertoe leiden dat er met grote regelmaat gelijktijdig sprake zal zijn van grotere bezoekersaantallen (nabijheid van Ginnekenmarkt, evenementen op het Schoolakkerplein, nationale feestdagen, lokale feesten, dagjesmensen die gaan wandelen in bijvoorbeeld het Mastbos, bezoekers van zwembad de Wolfslaar etc.). Gevolg is dat ook de parkeerplaatsen in de wijk hiervoor worden benut, waardoor de nieuwe bewoners minder parkeerruimte over zullen houden, aldus reclamant.

Beoordeling

Gelet op de geldende normering dienen er binnen het plangebied 67 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In deze normering is parkeerruimte voor bezoekers meegenomen. Aan deze normering wordt ruimschoots voldaan; in totaal worden er immers in de openbare ruimte en in de parkeerkelder 72 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Het plan voorziet dan ook in voldoende parkeerplaatsen voor de ontwikkelingen binnen het plangebied, waardoor de bestaande parkeerdruk niet toeneemt. Het plan hoeft evenwel geen oplossing te bieden voor een eventueel bestaand parkeertekort door de activiteiten die reclamant benoemt.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

Bomen

Reclamant is voor behoud van de bomenrij aan weerszijden van de Keermanslaan en de oude eiken op het terrein van bijvoorbeeld het bedrijf ICT-4@ll. Het verwijderen dan wel vervangen van deze bomen zal volgens reclamant een negatieve invloed hebben op het woongenot en naar alle waarschijnlijkheid ook van invloed zijn op de algemene woningwaarde van de woningen in de nabije omgeving.

Beoordeling

De bomenrij aan weerszijden van de Keermanslaan en de oude eiken op het terrein van het bedrijf ICT-4@ll. blijven behouden. Het is wel noodzakelijk dat in verband met de aanleg van de uitrit en de aanleg van riolering, één boom aan de Keermanslaan gekapt gaat worden. Dit betreft de boom direct rechts van de (oude) bushalte voor het schoolgebouw. Voor de kap van deze boom zal t.z.t een kapvergunning worden aangevraagd.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

Overlast sloop- en bouwwerkzaamheden

Reclamant wil graag weten wanneer de sloop- en bouwwerkzaamheden worden opgestart en wanneer deze worden afgerond aangezien hij denkt hiervan overlast te gaan ervaren.



Beoordeling

Met de bouwwerkzaamheden kan pas worden begonnen als het bestemmingsplan in werking is getreden en de vereiste sloop- en omgevingsvergunning zijn verleend. De start van de werkzaamheden is gepland in het eerste kwartaal van 2021. Naar verwachting zullen deze ongeveer anderhalf jaar in beslag gaan nemen. De aannemer zal trachten om de overlast tot een minimum te beperken. Voor start van de sloop en de bouw zal deze hierover nog communiceren met omwonenden. Daarbij moet wel in acht worden genomen dat een ieder enige (tijdelijk) overlast tijdens de sloop en de bouw zal moeten gedogen.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

Bodemverontreiniging en asbest

Reclamant hoort graag of er op het terrein sprake is van verontreiniging (asbest, bodemvervuiling etc.) en of deze van invloed kan zijn op zijn leefomgeving / gezondheid vóór, tijdens en ná de bouw (zoals bijvoorbeeld vrijkomende stofdeeltjes die mogelijk schadelijk voor onze gezondheid kunnen zijn, bodemverontreiniging door het nabijgelegen tankstation, die negatieve gevolgen voor onze gezondheid kan hebben etc.).

Uit het verkennend bodemonderzoek zou blijken dat er zich op het terrein een ondergrondse olietank van 5.000 liter zou kunnen bevinden. Er is verder geen verontreiniging aangetroffen maar volgens reclamant lijkt het niet meer dan logisch dat dat verder onderzocht dient te worden en dat ook schriftelijk wordt vastgelegd wat er met de tank gaat gebeuren.

Uit het onderzoeksrapport blijkt dat er verhoogde gehalten PAK, kwik, lood en PCB zijn aangetroffen, die groter dan de achtergrondwaarde zijn, maar kleiner of gelijk aan de tussenwaarde. In het rapport wordt tevens aangegeven dat de resultaten verder niet afwijken van de te verwachten gebiedseigen kwaliteit. Reclamant wil graag weten wat daar de consequenties van zijn dan wel kunnen zijn voor onze omgeving en hoe de Gemeente Breda daar mee omgaat.

Aangezien de sloop en bouwwerkzaamheden pas in 2021 van start zullen gaan, vindt reclamant dat er een behoorlijke tussentijd zit van 4 jaar ten opzichte van de uitvoering van het verkennend bodemonderzoek.

In het verkennend bodemonderzoeksrapport wordt aangegeven dat er geen losliggend asbest op het terrein is aangetroffen. In het asbestinventarisatie rapport (bijlage 3 van het bestemmingsplan), wordt daarentegen aangegeven dat er wel asbest is aangetroffen. Er wordt ook aangegeven dat er asbest is aangetroffen in delen waar het gebouw (gedeeltelijk) ingestort was. Daarnaast zou zijn aangegeven dat er rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van asbest tijdens de kleine sloopwerkzaamheden voor het onbewoonbaar maken van het gebouw. Reclamant neemt aan dat daar ook schriftelijke verslaglegging van is. Deze zou hij graag willen ontvangen.

Beoordeling

Er is op het terrein geen significante bodemverontreiniging aangetroffen. In het schoolgebouw zijn wel asbesthoudende materialen aangetroffen. Deze zijn inmiddels door een daarin gespecialiseerd bedrijf verwijderd en veilig afgevoerd. Uit een door deskundigen uitgevoerde eindcontrole van zowel binnen het gebouw als wel buiten op het terrein blijkt dat er geen asbesthoudende materialen meer aanwezig zijn. Er zijn vrijgavemetingen opgesteld die door initiatiefnemer zijn overlegd. Dit staat overigens los van het onderhavige bestemmingsplan.

Dat laatste geldt ook voor uitvoeringswerkzaamheden zoals bodemactiviteiten. Indien er daarbij een ondergrondse olietank wordt aangetroffen dan wordt deze door de aannemer voor de aanvang van de werkzaamheden verwijderd. De eventueel af te voeren grond dient volgens wetgeving onderzocht te worden alvorens deze afgegraven wordt. Indien deze verontreinigd blijkt te zijn dan kan deze niet hergebruikt worden maar gaat deze naar een verwerker zoals bijvoorbeeld Attero.



In het kader van de Wet bodembescherming worden de gezondheid van de mens en het ecosysteem van de bodem beschermd. Een en ander is terug te vinden in de interventiewaarden: er worden gehalten in de bodem berekend (zogenaamde risicogrenswaarden), waarbij enerzijds de menselijke gezondheid, anderzijds het ecosysteem van de bodem voldoende bescherming ondervindt. Pas als de waarde boven de interventiewaarde uitkomt spreken we van een ernstige verontreiniging en zijn gezondheidsrisico's niet uit te sluiten. In dat geval dient mogelijk de bodem te worden gesaneerd. In dit geval is slechts sprake van een lichte bodemverontreiniging van de bovengrond met kwik, lood, PCB en PAK. De oorzaak daarvan is niet eenduidig te verklaren. Sanering is niet nodig aangezien er geen gezondheidsrisico's te verwachten zijn.

Breda heeft in haar bodembeleid bepaald dat een bodemonderzoek 5 jaar geldig is gerekend vanaf de uitvoeringsdatum van het veldwerk. Aan deze termijn wordt voldaan. Deze termijn geldt niet als er aanwijzingen zijn dat de bodemkwaliteit veranderd is sinds de uitvoering van het bodemonderzoek. Hiervan is in dit geval geen sprake.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond

Situering

Reclamant wil graag weten hoe de appartementen gesitueerd zijn ten opzichte van zijn achtertuin aangezien hij geen behoefte heeft aan inkijk.

Beoordeling

De balkons en terrassen van de appartementen zijn hoofdzakelijk aan de zuidkant gesitueerd. Hierdoor is er geen sprake van inkijk voor wat betreft de woning van reclamant.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond

Zienswijze 2

Verlies van uitzicht, minder lichtinval, en inkijk

Reclamant constateert dat de bestaande gevellijn van de school niet wordt gevolgd waardoor het appartementengebouw dichter bij zijn woning komt. Gelet op het feit dat het appartementengebouw hoger wordt dan de bestaande school vreest reclamant voor minder lichtinval, meer inkijk, en minder uitzicht met als gevolg daarvan een derving van zijn woongenot. Ditzelfde geldt voor een toename van het autogebruik.

Beoordeling

Het appartementencomplex aan de Keermanslaan bestaat uit vier bouwlagen met een plat dak. De maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter. Bij de planontwikkeling is aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwingsstructuur in de omgeving van het plangebied. De bebouwing aan de Marialaan die in het verlengde van de Keermanslaan is gelegen, wordt immers ook gekenmerkt door appartementen met vier bouwlagen. Ook aan de Allerheiligenweg ten noorden van het plangebied zijn appartementenwoningen gelegen bestaande uit vier bouwlagen met kap.

In een stedelijk gebied geldt geen recht op een blijvend vrij uitzicht. De afstand van de woning van reclamant tot het appartementencomplex bedraagt ongeveer 35 meter. De bestaande bomenrij aan weerszijden van de Keermanslaan blijft behouden. Naar verwachting zal er dan ook geen sprake zijn van substantieel verlies van uitzicht dan wel inkijk in de woning van reclamant.

Als hiervan al sprake zou zijn dan dient dit belang te worden afgewogen tegen het belang vanuit de woningbouwopgave. In Breda en zeker ook in dit woongebied, is er een tekort aan betaalbare en bereikbare koopwoningen. Binnen het plan worden in totaal 42 koopwoningen gerealiseerd, waarvan 10 in het goedkope segment en 25 in het middeldure segment. De ontwikkeling betekent dan ook een welkome aanvulling op de huidige woningvoorraad.



In opdracht van initiatiefnemer is een bezonningsstudie uitgevoerd. De schaduwdiagrammen uit deze studie laten zien dat er geen sprake is van extra schaduwwerking ten aanzien van de woning van reclamant.

Voor wat betreft de beantwoording ten aanzien van een toename van het autogebruik wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

Schade

Reclamant maakt zich zorgen dat als gevolg van heiwerkzaamheden en een veranderende grondwaterstand er schade zal ontstaan aan zijn woning. Hij vraagt zich af op welke wijze hierin wordt voorzien.

Beoordeling

Vorenstaande zienswijze heeft niet zozeer betrekking op het voorliggende bestemmingsplan maar meer op de uitvoeringsfase, op het moment dat de vereiste omgevingsvergunning is verleend en er met de bouw gestart gaat worden. De initiatiefnemer heeft desgevraagd aangegeven dat er geen heiwerkzaamheden zullen plaatsvinden maar dat gewerkt wordt met schroefpalen. Deze schroefpalen worden geluidsarm en trillingsvrij aangebracht. Hierdoor wordt de kans op schade aan omliggende bebouwing aanzienlijk beperkt.

Uit onderzoek is voorts gebleken dat door de ontwikkeling geen gewijzigde grondwaterstanden ontstaan die schade kunnen opleveren.

Als regel geldt dat degene die schade door bouwwerkzaamheden veroorzaakt bij voorbaat aansprakelijk kan worden gesteld door degene die schade lijdt. In dit geval zal dat de (hoofd-)aannemer zijn. Reclamant kan te zijner tijd vragen om een nulmeting van de situatie voor de bouw. De aannemer is echter niet verplicht een dergelijke nulmeting uit te voeren. Reclamant kan dan zelf een nulmeting laten uitvoeren en deze laten ondertekenen door de aannemer.

De rol van de gemeente is in deze beperkt. Alleen als tijdens de bouw (ernstige) schade ontstaat kan een bouwinspecteur de bouw (tijdelijk) stilleggen.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

Bescherming bomenrij

Reclamant spreekt zijn zorgen uit over de invloed die een gewijzigde grondwaterstand kan hebben op het welzijn van de bomen aan de Keermanslaan en vraagt hoe deze bomen gedurende het bouwproces worden beschermd.

Beoordeling

In de anterieure overeenkomst met initiatiefnemer is vastgelegd dat initiatiefnemer een boomeffectenanalyse (BEA) dient te verrichten overeenkomstig de richtlijnen van het Norminstituut bomen. Deze BEA wordt door de gemeente getoetst. Bronnering is hierbij een aandachtspunt. Voorts is privaatrechtelijk vastgelegd dat vóór de start van de bouwwerkzaamheden een werkplan aan de gemeente ter goedkeuring dient te worden overlegd waarin o.a. is aangegeven hoe de bomen tijdens de werkzaamheden worden beschermd.

De gemeente houdt hier in de uitvoeringsfase toezicht op. Beide aspecten zijn zodoende voldoende geborgd.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Verhogen voorkeurswaarde Wet geluidhinder

Reclamant is het niet eens met het verhogen van de voorkeurswaarde in het kader van de Wet geluidhinder vanwege een mogelijke derving van zijn woongenot.



Beoordeling

Het besluit tot het vaststellen van hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder ziet op de hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de 10 te bouwen woningen en de 32 te bouwen appartementen en niet van de woning van reclamant. De woning van reclamant maakt geen onderdeel uit van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 3

Samenvatting

Reclamant wil graag weten wat de impact van dit plan is met betrekking tot een mogelijke toename van geluid op zijn woning. Met name met hoeveel dB dit wordt overschreden zowel binnen als buiten gemeten.

Beoordeling

In het kader van de Wet geluidhinder is alleen een akoestisch onderzoek voorgeschreven indien er een fysieke wijziging van een weg plaatsvindt. Een toename van de verkeersintensiteit zonder een wijziging aan de weg zelf is geen fysieke wijziging aan de weg. In dit geval is er sprake van een toevoeging van 42 woningen hetgeen een toename van circa 300 motorvoertuigbewegingen per etmaal tot gevolg heeft. Via de bestaande wegenstructuur kunnen deze goed en veilig worden afgewikkeld. De toename van de geluidsbelasting is beperkt. Een toename met 300 mve's per etmaal zal niet leiden tot een verminderd woon- en leefklimaat.

Hoewel dit dus niet is voorgeschreven heeft er toch een geluidsonderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat er door de nieuwe ontwikkeling geen hoorbare toename van geluid ontstaat. De resultaten van dit onderzoek zijn aan reclamant toegelicht in een gesprek.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

Juridisch

Consequenties

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld wordt het vaststellingsbesluit 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 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.

Risicomanagement

N.v.t.



Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Meegezonden bijlagen:

- Informatieblad ruimte
- Link Ruimtelijke plannen
- Voorstel agendacommissie
- Informatieblad BredaasbeRaad

Te tekenen document(en)

Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester

, gemeentesecretaris

Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Ginneken, Keermanslaan-Allerheiligenweg' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2018212008-VG01.

Verbeelding

Voor de 10 grondgebonden woningen worden de maximum goothoogte van 6 meter en de maximum bouwhoogte van 10 meter gewijzigd in respectievelijk 6,5 meter en 11 meter.

Toelichting

In paragraaf 2.2 in de 2^e alinea na de zin 'de aaneengebouwde woningen krijgen twee bouwlagen, met een kap' de volgende passage toevoegen:

Ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan worden de maximum toegestane goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter gewijzigd in respectievelijk 6,5 meter en 11 meter. Deze verhoging is noodzakelijk gebleken in verband met een verregaande vorm van industrialiseren van het bouwproces met daarbij de overtuiging van initiatiefnemer dat de beste en meest duurzame woningen binnen, vanuit een fabriek, gebouwd worden.

Het innovatieve chassis zorgt voor vermindering van CO₂-uitstoot door beperking van het betonvolume en de opslag van CO₂ in de houten constructie. De damp-open gevelconstructie zorgt voor een gezond binnenklimaat. Tevens garandeert de fabrieksmatige productie de kwaliteit en realisatiesnelheid van een bouwproject. De modules worden nagenoeg compleet in de fabriek afgemonteerd waardoor een minimale realisatietijd op de bouwplaats haalbaar is. Op de bouwplaats worden de modules alleen nog tegen elkaar geplaatst, de naden afgewerkt en de al aanwezige installaties aan elkaar 'geklikt'.

Om dit alles te kunnen bereiken is een hogere verdiepingshoogte nodig dan traditioneel het geval is. Zo zijn de vloeren hoger en is de doorsnede hiervan ranker dan gebruikelijk om een minimaal betonvolume te verkrijgen bij voldoende constructieve en bouwfysische eigenschappen. Aanvullende hoogte is ook nodig omdat het horizontale leidingverloop deels in het vaste plafond verloopt. Het plafond met zijn installaties wordt al in de fabriek gemaakt zonder dat de vloer van de daarboven module aanwezig is. De bovengelegen module wordt immers pas op de bouwplaats er boven op geplaatst. Ook hier is dus voldoende hoogte nodig voor de draagstructuur van het plafond als de ruimtevraag voor de luchtinstallatie.



Raadsbesluit

vaststellen van het bestemmingsplan 'Ginneken, Keermanslaan-Allerheiligenweg'

Aantal bijlagen: 1

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 'Ginneken, Keermanslaan-Allerheiligenweg' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2018212008-VG01 gewijzigd vast te stellen conform de Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Ginneken, Keermanslaan-Allerheiligenweg';
3. Voor dit plan geen exploitatieplan op te stellen aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van **28 JAN. 2021**

, voorzitter

, griffier