



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Haverdijk'

Aantal bijlagen: 4

Voorgesteld besluit

1. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Haverdijk' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2019216011-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Portefeuillehouder:
Weth. de Beer

Samenvatting

Er is een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de bouw van 40 appartementen op de voormalige Boerenbondlocatie aan de Haverdijk/Valdijk in Prinsenbeek. Op 25 april 2018 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek.

Om aan het verzoek medewerking te kunnen verlenen dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd waarbij het plangebied gewijzigd wordt van de bestemming 'Centrumdoeleinden' naar de bestemming 'Wonen'.

Op 13 februari 2019 heeft de ontwikkelaar gevraagd tot toepassing van de coördinatieregeling. Uw raad heeft op 23 mei 2019 ingestemd met dit verzoek. Met inachtneming van dit coördinatiebesluit zal tegelijk met het bestemmingsplan ook het besluit op de omgevingsvergunning bekend worden gemaakt.

Op 20 maart 2020 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en het plan vrijgegeven voor terinzagelegging. Conform het coördinatiebesluit is tegelijkertijd de ontwerp omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de appartementen ter inzage gelegd. Tevens is een ontwerpbesluit hogere waarde geluid ter inzage gelegd. Dit ontwerpbesluit maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Het ontwerpplan heeft vanaf 27 oktober t/m 7 december 2020 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn twee zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplanplan en één zienswijze op de ontwerp omgevingsvergunning. Tegen het ontwerpbesluit hogere waarde geluid zijn geen zienswijzen ingediend.

Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning.

Aan uw raad wordt nu de vaststelling van het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Haverdijk' voorgelegd. Tot het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning is het college bevoegd.

Crisis- en herstelwet

Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet is op deze procedure van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd. Tevens geldt dat de rechter binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet doen.



Beoogd effect van het besluit

Met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Haverdijk' kan het bouwplan voor het realiseren van 40 appartementen worden uitgevoerd.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling door uw raad worden het vastgestelde bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning bekendgemaakt 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.

Na afloop van de beroepstermijn tegen het vaststellingsbesluit treden het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning in werking en kan gestart worden met de bouw.

Het besluit heeft gevolgen voor omwonenden in de omgeving van de bouwlocatie. Omwonenden zijn eerder via een Breda bericht van de gemeente op de hoogte gesteld van de start van de procedure en hebben de gelegenheid gekregen om hun zienswijze kenbaar te maken. Er zijn binnen de termijn van de terinzagelegging twee zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan en één zienswijze tegen de ontwerp omgevingsvergunning ingediend. Tegen het ontwerpbesluit hogere waarde geluid zijn geen zienswijzen ingediend. Reclamanten worden op de hoogte gesteld van de besluitvorming.

Motivering

Het ontwerpbestemmingsplan 'Prinsenbeek, Haverdijk' voor de realisatie van 40 appartementen heeft vanaf 27 oktober t/m 7 december 2020, tegelijkertijd met de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarde geluid, ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze termijn van de terinzagelegging twee zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend en één zienswijze op de ontwerp omgevingsvergunning ingediend.

Hieronder wordt in het kort uiteengezet waarom medewerking wordt verleend aan het mogelijk maken van deze ontwikkeling en wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen.

Bouwplan

Het huidige pand staat al geruime tijd leeg, met verloedering en klachten met betrekking tot illegale bewoning (krakers) tot gevolg. Het voornemen tot herontwikkeling bestaat al langer en is nu geconcretiseerd.

Het planvoornemen ziet op sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw van een appartementencomplex met 40 woningen, waarvan 8 in het sociale huursegment. De nieuwbouw bestaat uit twee aaneengesloten bouwvolumes (aan zowel de Haverdijk als aan de Valdijk) van drie bouwlagen plus een terugliggende vierde laag. De bouwhoogte bedraagt 12,7 meter (in het bestemmingsplan gemaximaliseerd op 13 meter). Alle appartementen worden voorzien van een eigen buitenruimte in de vorm van een balkon en voor de woningen op de begane grond een tuintje. De woningen op de vierde laag krijgen een dakterras. De woningen op de begane grond zijn bereikbaar vanaf de straatzijde. De woningen op de verdiepingen worden ontsloten via een galerij aan de achterzijde van het gebouw of via een interne halconstructie. Deze woningen zijn tevens bereikbaar via een lift.

In de ontwikkeling zit verder een aparte berging voor elk appartement, 40 parkeerplaatsen op eigen terrein (achter de nieuwbouw) waarvan ten minste één parkeerplaats is bedoeld voor een deelauto en 10 parkeerplaatsen in het openbaar gebied, waarvan eveneens ten minste één parkeerplaats is bedoeld voor een deelauto.



Beleidskaders

Wonen

De ontwikkeling draagt dus bij aan de gemeentelijke ambitie om langdurige leegstand en verloedering te beperken. Vanuit het woonbeleid (woonvisie plus de aanvulling op de woonvisie uit 2016) volgt dat de opgave met name ligt in het realiseren van sociale en middeldure (huur)woningen. Het Perspectief Wonen geeft op hoofdlijnen de gewenste richting aan van het wonen in de diverse gebieden in de stad. Op basis van een analyse van gegevens wordt gekeken wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn waarop gebieden (Gebiedsprofielen) kunnen bijdragen aan het realiseren van reeds vastgestelde gemeentelijke beleidsdoelen wonen.

Van de 40 woningen worden er 8 in het sociale huursegment gerealiseerd. De overige woningen worden in het dure huur- en koopsegment aangeboden. Realisatie van appartementen in het dure koopsegment is op deze locatie tevens gewenst om een bijdrage te leveren aan de doorstroming vanuit het grote en veelal duurder aanbod grondgebonden woningen wat op dit moment aanwezig is in Prinsenbeek. Dit sluit aan bij de richting die in het gebiedsprofiel Dorpen voor Prinsenbeek wordt gegeven.

Verkeer en parkeren

De parkeerbehoefte is berekend op basis van de gemeentelijke parkeernormen. Voor appartementen in het 'overig gebied' (niet zijnde centrum en schil) geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per appartement. In diverse plannen binnen de gemeente Breda wordt maatwerk geleverd als het gaat om de te hanteren parkeernorm. Veelal varieert de norm tussen 1 tot 1,5 parkeerplaats per woning. Voor de 8 sociale huurappartementen is in dit geval dan een parkeernorm van 1,0 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Voor de overige 32 appartementen geldt de parkeernorm van 1,5. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 56 parkeerplaatsen.

De inrichting van het plangebied voorziet op eigen terrein in 40 parkeerplaatsen. Eén van deze parkeerplaatsen is bedoeld voor een deelauto. Eén parkeerplaats voor een deelauto staat in deze situatie voor 5 reguliere parkeerplaatsen. De abonnementen op het gebruik van de deelauto's maken onderdeel uit van de woningen en zijn ten behoeve van alle bewoners van het complex. Het aanbieden en aangeboden houden van de deelauto's zal als verplichting worden opgenomen in de akte van splitsing en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren.

De 6 openbare parkeerplaatsen aan de Haverdijk alsmede de hier gesitueerde bushalte worden behouden en zijn beschikbaar voor de woningen binnen het plangebied. Aan de Valdijk zijn 3 parkeerplaatsen beschikbaar voor de woningen alsmede nog één parkeerplaats voor een deelauto aan de Loopstraat.

In totaal kan voor het beoogde gebruik dus gebruik worden gemaakt van 58 parkeerplaatsen (2 deelauto's = 10, 39 parkeerplaatsen op eigen terrein, 9 parkeerplaatsen in openbaar gebied). Hiermee wordt voldaan aan het parkeerbeleid.

De parkeerplaatsen op het binnenterrein zijn bereikbaar via de Haverdijk. Deze weg heeft voldoende capaciteit om het verkeer vanuit het plangebied veilig en goed af te kunnen wikkelen.

Groen

Door de ontwikkeling moeten twee bomen worden gekapt. Door het bouwvolume aan de noordkant van de zijde aan de Haverdijk echter iets terug te leggen ten opzichte van de huidige bebouwing ontstaat een forse voorruimte om de reeds aanwezige groenstrook aan de Haverdijk door te trekken en te versterken. Hier worden vier bomen terug geplant. Met deze groene buffer wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Verder zorgt deze groene strook voor het verbinden van de groene loper langs de Haverdijk, die ten hoogte van de Vijverstraat de weg oversteekt en daar aan de overzijde van de weg weer verder gaat. Door het plaatsen van balkons, en op de begane grond tuinen, wordt aansluiting gezocht bij deze groene zone.

De Valdijk is een smallere straat met een eigen karakteristiek. Hier zal het beoogde bouwvolume aansluiten bij het volume en de gevellijn van het bestaande appartementencomplex aan de Valdijk. De voorruimte zal kleiner zijn maar de bestaande openbare ruimte, met daarin ook ruimte voor bomen, het trottoir en de bestaande langspaarkeerplaatsen, zal gehandhaafd blijven.



Milieu

Uit de aanmeldnotitie (vormvrije m.e.r.- beoordeling) van 1 september 2020 volgt dat geen negatieve effecten op beschermde gebieden plaatsvinden. Het college heeft dan ook op grond van de aanmeldnotitie besloten dat voor de voorgenomen ontwikkeling geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden.

Uit de ontwikkeling volgt een waterbergingsopgave van 17,4 m3. In de regels van het bestemmingsplan is een regeling opgenomen die waarborgt dat maatregelen getroffen worden om te voldoen aan deze compensatie-eis. De groenzones zullen dienen als natuurlijke waterbuffer. Daarnaast worden de daken van de bergingen voorzien van sedum. Tot slot wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd voorzien van een overstortmuur met doorlaat landelijk debiet waarmee er een vertraging in de afvoer ontstaat. Hiermee wordt voor 21,2 m3 aan bergingsvoorzieningen aangebracht waardoor aan de waterbergingsopgave voldaan wordt.

Voor het gedeelte van de Valdijk met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe appartementen de richtwaarde (48 dB) overschrijdt. Vanuit de gezoneerde wegen Valdijk (gedeelte waar 50 km/h geldt), Haverdijk en de rijksweg A16 geldt dat de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren appartementen de voorkeursgrenswaarde op enkele plaatsen overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt ten gevolge van deze wegen niet overschreden. Een procedure hogere grenswaarden moet om deze reden doorlopen worden.

Wanneer de voorkeursgrenswaarde met meer dan 5 dB wordt overschreden, wat hier het geval is, dient conform het gemeentelijk ontheffingenbeleid geluid minimaal één geluidluwe gevel aanwezig te zijn. Uit het onderzoek blijkt dat dit niet zondermeer voor alle woningen kan worden gehaald. Dit is bij enkele appartementen wel opgelost door het toevoegen van een slaapkamerraam aan de achterzijde. Voor twee appartementen op de hoek van de Valdijk met de Haverdijk wordt dit opgelost door het toepassen van "metaglas silentair". Dit is een soort geluidscherm voor het raam. Hierdoor kan er wel een raam worden geopend zonder dat daar direct verkeersgeluid door naar binnen komt. Hiermee wordt hetzelfde effect bereikt als met een geluidluwe gevel en wordt voldaan aan het geluidbeleid.

Het besluit hogere waarden is als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan gevoegd. Het ontwerpbesluit heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het ontwerpbesluit ingediend. Het college is bevoegd het besluit te nemen.

Duurzaamheid

Breda heeft de ambitie om in 2044 CO₂-neutraal te zijn. Nieuwbouw dient bijna energieneutraal te zijn in 2020. Vanaf 1 juli 2018 is gasloos de norm bij nieuwbouw. De appartementen zullen in ieder geval gasloos worden uitgevoerd. Ook worden de bergingen voorzien van sedumdaken en wordt de nieuwe bebouwing voorzien van zonnepanelen voor het opwekken van energie. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan de vraagstukken rondom duurzaamheid en energietransitie.

Conclusie

Met de herontwikkeling van deze locatie wordt niet-toekomstbestendig (leegstaand) winkeloppervlak teruggedrongen en in plaats hiervan wordt voorzien in de behoefte aan woningen. De beoogde woningbouwplannen zijn in lijn met de woningbehoefte van de stad Breda en het dorp Prinsensbeek en sluiten aan bij de regionaal afgestemde woningbouwplannen.

Het plan past daarmee in de uitgangspunten van de Structuurvisie 2030 Breda (vastgesteld in september 2013), de Woonvisie Breda (vastgesteld in december 2013) en de aanvulling op de woonvisie. Het plan sluit zowel aan bij het profiel van de wijk in de vorm van sociale huurappartementen en middeldure huur-/ en koopappartementen als aanvulling op de bestaande woningvoorraad van het dorp.

Het appartementengebouw past qua schaal en maat bij de reeds aanwezige bebouwing aan de Haverdijk, Valdijk en het in aanbouw zijnde appartementencomplex aan de Vijverstraat. In combinatie het realiseren van meer groen en het doortrekken van de groene structuur vanuit de Haverdijk past het plan in het stedenbouwkundige beeld van de omgeving.



Participatie

Ter voorbereiding op het opstarten van het bestemmingsplanprocedure is op 18 april 2019 in café-zalencentrum Marktzicht een inloopavond georganiseerd voor omwonenden en geïnteresseerden. Op deze inloopavond zijn de concept plannen gepresenteerd. De avond is goed bezocht en veel mensen hebben hun belangstelling in de woningen kenbaar gemaakt richting ontwikkelaar en makelaar. Circa 50 hebben een formulier ingevuld om op de hoogte te worden gehouden van de bouw en de verhuur/verkoop. Een beperkt aantal omwonenden heeft een concrete vraag gesteld over het plan. Er zijn niet of nauwelijks op- en/of aanmerkingen gemaakt. De beleving over het verloop van de avond was dan ook positief.

Na deze avond zijn door de ontwikkelaar diverse persoonlijke gesprekken gevoerd (vanwege privacy zijn persoonsgegevens weggelaten):

- Exploitant Total Prinsenbeek: de in- en uitrit van het parkeerterrein is in overleg aangepast/vergroot;
- Bewoners Valdijk X: zorgen zijn geuit over het geplande zebrapad op de hoek Haverdijk/Valdijk. Een zebrapad is hier in het verleden juist weggehaald vanwege de veiligheid. De afdeling Mobiliteit van de gemeente zal hier in de verdere uitwerking van de herinrichting van het openbaar gebied rekening mee houden. Daarnaast hebben de bewoners verzocht de bestaande bomen ten oosten van de Haverdijk weg te mogen halen gezien de groenstrook nu ook aan de overzijde van de Haverdijk doorgetrokken wordt. Deze bomen dienen behouden te blijven gezien zij onderdeel zijn van de hoofdboomstructuur en gezond zijn;
- Bewoners Wilgenhof X: gesprekken zijn gevoerd over hoe om te gaan met een losstaande garage die tegen de huidige bebouwing van de Boerenbond is gebouwd.

Tijdens de terinzagelegging is nogmaals een informatiebijeenkomst georganiseerd. Vanwege de corona maatregelen is deze bijeenkomst digitaal georganiseerd. Op de projectwebsite is een video ontsloten waarin door de ontwikkelaar het plan wordt toegelicht en vanuit de gemeente informatie is verstrekt over het bestemmingsplan en de procedure. Vervolgens heeft op 5 november 2020 een vragenuur plaatsgevonden. Omwonenden zijn per Breda Bericht op de projectwebsite gewezen en voor het vragenuur uitgenodigd. Uiteindelijk hebben twee direct omwonenden van deze gelegenheid gebruik gemaakt en hun vragen kunnen stellen.

De participatieleidraad is vastgesteld op 4 juli 2019. Zoals uit voorgaande blijkt, is voor die tijd de eerste informatieavond gehouden en gestart met individuele gesprekken. Het traject dat is doorlopen voldoet aan de leidraad door belanghebbenden te informeren en te laten reflecteren op de plannen.

Zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn in deze paragraaf samengevat weergegeven. Onder de samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen. In de conclusie wordt aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Er zijn twee zienswijze binnen de termijn van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan ingediend en deze is derhalve ontvankelijk. Op de ontwerp omgevingsvergunning is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is identiek en van dezelfde indieners als één van de zienswijze op het bestemmingsplan. De beantwoording van deze zienswijze is opgenomen in het besluit tot omgevingsvergunning.

Zienswijze 1

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat de vier bouwlagen te hoog is waardoor het plan te massaal wordt. Reclamant stelt voor de bovenste laag te verwijderen.

Reactie

Het bouwplan is op stedenbouwkundige gronden beoordeeld. De te realiseren bebouwing sluit wat betreft ruimtelijke opzet, schaal en maatvoering aan bij de bestaande bebouwing aan de Haverdijk en Valdijk en het in aanbouw zijnde appartementencomplex aan de Vijverstraat 1 dat uit vier bouwlagen zal bestaan. De bestaande bebouwing aan de Valdijk bestaat uit drie bouwlagen. Het plan sluit hier qua hoogte in eerste instantie bij aan. Na ca. 4,5 meter vanaf de zijkant van het bestaande gebouw aan de Valdijk begint de vierde bouwlaag van het nieuwe gebouw.



Visueel bedraagt deze afstand zelfs ca. 12 meter, aangezien het perceel een knik bevat waardoor een deel van het nieuwe gebouw als het ware voor de achterzijde van het bestaande gebouw aan de Valdijk staat. Ruimtelijk is het daarnaast passend om de noord-zuidrelatie tussen Markt-Loopstraat-Haverdijk, door middel van bebouwing van vier bouwlagen aan de kruising Haverdijk-Loopstraat, te accentueren. De vierde bouwlaag wordt ca. 2,5 meter terugliggend uitgevoerd. De vierde bouwlaag zorgt op deze manier voor een horizontale geleiding van het gebouw en oogt als toevoeging op de hoofdmassa van drie bouwlagen die vanuit de Valdijk om de hoek doorloopt aan de Haverdijk. Doordat deze vierde bouwlaag een stuk terug ligt wordt deze bouwlaag minder beleefd vanaf de openbare ruimte aan deze zijde van de Haverdijk.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat het oorspronkelijke initiatiefplan voorzag in een gebouw van vier bouwlagen aan zowel de Haverdijk als Valdijk, zonder terugliggende bovenste laag. In de beoordeling van het initiatiefplan is richting de ontwikkelaar aangegeven dat een woningbouwontwikkeling voorstelbaar is, maar dan wel in een kleinere massa met betere aansluiting op de bestaande bebouwing aan de Valdijk. Het bouwplan is hierop aangepast en na een zorgvuldige stedenbouwkundige beoordeling tot stand gekomen.

Tot slot staat het huidige bestemmingsplan 'Kom Prinsenbeek' op het perceel al een bouwhoogte toe van maximaal 13 meter. Het nieuwe bestemmingsplan verschilt wat betreft maximaal toegestane bouwhoogte dus niet van het bestemmingsplan 'Kom Prinsenbeek'.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Samenvatting

Reclamant heeft op de volgende punten bezwaren tegen het plan:

- a. Het plan tast het woongenot van reclamant aan: door de situering van het gebouw van vier bouwlagen met aan balkons en tuintjes aan de zijde van de Haverdijk ontstaat uitzicht op het perceel en inkijk in de woning van reclamant. Reclamant geeft aan dat dit bij de aankoop van de woning in 2004 niet was te voorzien en dat bovendien aan de achterzijde van de woning eveneens een appartementencomplex wordt gerealiseerd (Vijverstraat 1).
- b. Het plan tast de privacy van reclamant aan: de directe inkijk vanuit de appartementen, dakterrassen, balkons en tuintjes in de woning en tuin van reclamant leidt tot aantasting van de privacy van reclamant. Het is reclamant onduidelijk waarom juist de tuintjes, balkons en dakterrassen aan de zijde van de Haverdijk worden gerealiseerd. Reclamant geeft aan dat het logischer is om de galerij aan de Haverdijk te situeren. De vier bomen met een hoogte van 3,50 meter tot 4,75 meter die worden geplant zijn volgens reclamant onvoldoende om zicht en inkijk te verminderen.
- c. Reclamant vreest voor geluidsoverlast: het plan leidt tot een toename van het aantal mensen in de directe omgeving en dus tot geluidsoverlast.
- d. Het plan zorgt voor parkeeroverlast: reclamant stelt dat er momenteel al onvoldoende parkeer ruimte is. De komst van 40 appartementen zorgt voor extra parkeeroverlast. Reclamant pleit voor een herzien onderzoek naar de parkeerbehoefte.
- e. Reclamant dreigt het uitzicht te verliezen: het plan tast het bestaande uitzicht aan. Om zoveel mogelijk het vrije uitzicht te behouden dient het plan te worden aangepast.
- f. Reclamant verwacht lichthinder te ondervinden: het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving van reclamant.
- g. Reclamant geeft aan bereid te zijn mee te denken over alternatieve oplossingen: reclamant stelt dat met name het woongenot en de privacy door het bouwplan wordt aangetast.
- h. Reclamant vreest dat de woning in waarde daalt na realisatie van het bouwplan.

Reactie

- a. Het bouwplan heeft inderdaad een aanzienlijk grotere massa dan de huidige bebouwing wat tot hinder kan leiden bij omwonenden. Aan de andere kant wordt het nu al geruime tijd leegstaande pand gesloopt waardoor verdere verloedering wordt voorkomen en wordt een commerciële functie met de daarbij horende dynamiek en mogelijke overlast vervangen door een modern woongebouw.



Het vigerende bestemmingsplan 'Kom Prinsenbeek' biedt reeds de mogelijkheid voor een woongebouw van 13 meter hoog aan de noordzijde en aan de zuidwestzijde van het perceel. Het bestaande bouwvlak volgt grotendeels de nu aanwezige bebouwing en ligt daarom aan de zuidzijde van het perceel alleen aan de zijde van de naastgelegen woningen aan het Wilgenhof en niet direct aan de Haverdijk. Een dergelijke situering van een nieuw appartementencomplex direct aan de perceelrand van de achter- en zijtuinen zou ongelukkig uitpakken voor de woonsituatie van naastgelegen woningen (Wilgenhof) en is ook voor de nieuwe woningen een ongunstige situering. Een woongebouw dat meer afstand houdt tot deze woonpercelen en achtertuinen biedt zowel voor de ontwikkelaar, toekomstige bewoners als omwonenden meer mogelijkheden en kwaliteit. Dit is daarom een belangrijk uitgangspunt geweest voor de ontwikkeling.

Een belangrijke kwaliteitsverbetering die met de ontwikkeling van de locatie wordt behaald betreft het doorzetten van de groenstructuur van de Middenweg, waardoor deze hoofd(bomen)structuur een volwaardige plek in het dorp krijgt, tot aan de kruising Haverdijk-Valdijk-Loopstraat. De groenstructuur kan vervolgens via de heringerichte Loopstraat verbonden worden met de centrale ruimte in het dorp: de Markt. Dit is een kwaliteitswinst voor de groenstructuur op de schaal van het dorp.

Het bouwplan aan de Vijverstraat staat in dit bestemmingsplan niet ter discussie. Wij hebben begrepen dat de ontwikkelaar van dat bouwplan in overleg met reclamant aanpassingen aan het plan heeft doorgevoerd om de hinder te beperken.

- b. Deels wordt verwezen naar de reactie onder a. Het 'omdraaien' van het gebouw waardoor de galerij aan de zijde van de Haverdijk is gelegen en de appartementen richting het Wilgenhof zijn georiënteerd leidt tot onevenredig veel hinder voor de direct aangrenzende woningen van het Wilgenhof. De afstand tot de woning en tuin van reclamant bedraagt daarentegen ca. 30 meter. Dit is een zeer acceptabele afstand waardoor geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant. In een woonomgeving is zicht op elkaars eigendom onvermijdelijk en in principe niet onaanvaardbaar. Bovendien ligt tussen het te realiseren appartementencomplex en de woning van reclamant een bestaande bomenstructuur (grenzend aan tuin en woning van reclamant) en wordt voor het nieuwe gebouw de groenstructuur vanuit de Haverdijk doorgetrokken. Op deze plek worden vier bomen geplant. Deze boomstroken zorgen voor een natuurlijke zichtlijnbelemmering richting de woning en tuin van reclamant. De ontwikkelaar heeft tot slot voorgesteld om een grotere maat bomen aan te planten (5,50 meter) zodat de bomen sneller een volwassen maat hebben.
- c. De afstand van het bouwplan tot de woning en tuin van reclamant bedraagt ca. 30 meter. Het is niet aannemelijk dat bewoning van het appartementencomplex leidt tot geluidsoverlast. Daarbij dient in ogenschouw te worden genomen dat de voormalige Boerenbond winkel met de dynamiek van aankomend en vertrekkend personeel en klanten en bevoorrading e.d. meer geluid produceert dan van de toekomstige woonfunctie mag worden verwacht.
- d. De parkeerbehoefte is in het bestemmingsplan op basis van het vigerende parkeerbeleid in beeld gebracht. Geconcludeerd wordt dat aan het parkeerbeleid wordt voldaan. Uit de zienswijze blijkt niet waarom deze onderbouwing niet correct zou zijn. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de gemeente bezig is met het opstellen van nieuw parkeerbeleid. Over het algemeen zijn de parkeernormen in het nieuwe parkeerbeleid lager dan in het huidige parkeerbeleid;
- e. Zoals in de reactie op bovenstaande punten al is aangegeven heeft het bouwplan een aanzienlijk grotere bouwmassa dan de huidige bebouwing. Tegelijkertijd is de huidige leegstaande bebouwing aan het verloederen. De nieuwe bebouwing komt bovendien aan de zijkant van de woning/tuin van reclamant te staan de woning nog door een groenstrook, bushalte, de weg Haverdijk en de nieuw aan te leggen groenstrook van de nieuwe bebouwing wordt geschieden. Tot slot dient te worden opgemerkt dat het vigerende bestemmingsplan 'Kom Prinsenbeek', zoals aangegeven, reeds een directe bouwmogelijkheid tot maximaal 13 meter biedt.
- f. Ten aanzien van eventuele lichthinder geldt dat in een woonomgeving altijd in meer of mindere mate sprake is van de aanwezigheid van lichtbronnen. In vergelijking met de voorheen gevestigde commerciële functie of mogelijkheden die de vigerende bestemming 'Centrumdoeleinden' met zich meebrengt (zoals horeca) waarbij bijvoorbeeld het gebruik van lichtreclame gebruikelijk is, leidt het bouwplan niet tot onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant.



- g. Het wordt gewaardeerd dat reclamant mee wil denken en openstaat voor alternatieven. Ook het onderling contact tussen ontwikkelaar en reclamant, bijvoorbeeld ten aanzien van het formaat van de te plaatsen bomen, wordt vanuit de gemeente gestimuleerd. Anderzijds leiden de verschillende bezwaarpunten van reclamant na beoordeling niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. De voornaamste oplossing die door reclamant is aangedragen in de zienswijze, namelijk het verplaatsen van de galerij naar de zijde van de Haverdijk, leidt niet tot een verbeterde situatie. Enerzijds omdat er vanuit ruimtelijke optiek belang aan wordt gehecht dat het gebouw zich oriënteert richting de openbare ruimte (Haverdijk/Valdijk), anderzijds omdat het omdraaien van het gebouw tot een ongunstige situatie leidt aan de zijde van het Wilgenhof.
- h. Daling van de waarde van omliggend vastgoed kan niet worden uitgesloten. Gezien de reactie op bovenstaande punten leidt de ontwikkeling niet enkel tot negatieve gevolgen voor reclamant. Bij het vermoeden dat onroerend goed door een besluit van de gemeente in waarde vermindert, bestaat de mogelijkheid om een verzoek in te dienen voor een tegemoetkoming in deze schade. Dit verzoek kan pas worden ingediend, nadat het ruimtelijk besluit (in dit geval het bestemmingsplan) onherroepelijk is geworden. Bij het onderzoeken of er werkelijk sprake is van schade zal de oude planologische situatie vergeleken worden met de nieuwe planologische situatie. Meer informatie over planschade is te vinden op de website van de gemeente Breda (Home < Klacht, compliment, bezwaar en schade < Planschadevergoeding aanvragen).

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat abusievelijk op een aantal plaatsen vermeld dat naast de 8 sociale huurappartementen de overige appartementen in het middeldure huur- en koopsegment vallen. Dit is niet het geval. Deze woningen vallen in het dure huur- en koopsegment. De toelichting is op dit punt aangepast. Aangezien de toelichting niet het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan betreft leidt deze aanpassing formeel niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het vaststellingsbesluit en de verleende omgevingsvergunning bekend gemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Aangezien de Crisis- en herstelwet van toepassing is op dit plan moeten belanghebbenden in het beroepschrift aangeven welke beroepsgronden aangevoerd worden tegen het besluit.

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 op het verzoek om een voorlopige voorziening is besloten. 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 op grond van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan. Het college is bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen. Het college heeft deze bevoegdheid gemandateerd aan de afdeling Veiligheid en Leefomgeving.

Bekendmaking

Het vaststellingsbesluit, het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zullen gedurende 6 weken ter visie worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven via de Staatscourant en overheid.nl.

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

Er zijn geen relevante risico's te benoemen die voortvloeien uit het voorgestelde besluit.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

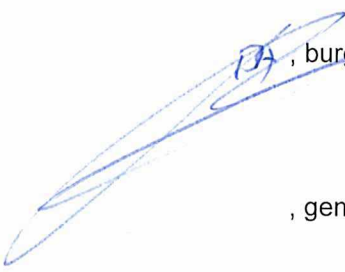
Meegezonden bijlagen

- 2 geanonimiseerde zienswijzen
- Link Ruimtelijke plannen bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Haverdijk'
- Informatieblad woningbouwinitiatief

Te tekenen document(en)

- Raadsvoorstel
- Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Haverdijk'

Aantal bijlagen: 3

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 'Prinsenbeek, Haverdijk' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2019216011-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

11 FEB. 2021



, voorzitter



, griffier