



Raadsvoorstel

Vaststelling bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Beeksestraat 53

Aantal bijlagen: 6

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Prinsenbeek, Beeksestraat 53.' naar voren gebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Beeksestraat 53' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2019216012-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Prinsenbeek, Beeksestraat 53';
3. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Portefeuillehouder:
Weth. Van het Hof

Samenvatting

Aanleiding voor het maken van het bestemmingsplan is het verzoek voor de bouw van vijf patio-woningen en vier appartementen op het perceel Beeksestraat 53. Vervolgens zijn de eerste gesprekken gestart om de precieze invulling van de locatie verder uit te werken. Daarnaast heeft initiatiefnemer diverse gesprekken met omwonenden gevoerd over de uitwerking van het bouwplan op de locatie.

Het verzoek past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Prinsenbeek', waarin het perceel de bestemming 'Woondoeleinden' heeft. Binnen deze bestemming is bepaald dat het aantal woningen niet mag worden vermeerderd en mogen de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen niet worden overschreden. Aangezien op het perceel slechts één woning aanwezig was en de bouwgrenzen op de hoek Beeksestraat - Pater Rommelaan worden overschreden is de bouw van de gewenste 9 woningen niet toegestaan.

Door de initiatiefnemer is gevraagd tot toepassing van de coördinatieregeling. Met inachtneming van de coördinatieverordening van 4 juli 2019 zal tegelijk met het bestemmingsplan ook een besluit genomen worden over de omgevingsvergunning.

Op 22 april 2021 is besloten om onderstaande stukken ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen:

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Prinsenbeek, Beeksestraat 53' (NL.IMRO.0758.BP2019216012-ON01);
2. De ontwerp omgevingsvergunning (NL.IMRO.0758.AB2021216004-ON01) voor de locatie Beeksestraat 53;
3. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder voor de locatie Beeksestraat 53.

De inzage termijn liep van 4 mei t/m 14 juni 2021. Er zijn gedurende deze termijn 6 zienswijzen ingediend tegen de drie ontwerpbesluiten. Aangezien er een grote samenhang is tussen de ingediende zienswijzen tegen de drie verschillende besluiten, worden alle zienswijzen in de bijgevoegde zienswijzennota behandeld.

Voor de zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag om hier een besluit op te nemen. Voor de zienswijzen ingediend tegen het ontwerp hogere grenswaarden en tegen de ontwerp omgevingsvergunning is het college het bevoegd gezag.

Deze zienswijzen leiden ertoe dat het bestemmingsplan is aangepast ten opzichte van het ontwerpplan. Deze aanpassingen zijn echter niet zodanig dat het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Beeksestraat 53' niet ter vaststelling kan worden aangeboden.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Beeksestraat 53' biedt het juridische kader voor de realisatie van 9 woningen op het perceel Beeksestraat 53 in Prinsenbeek.

Uitvoering van het besluit

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

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 zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn binnen de termijn van de ter visie legging 6 zienswijzen ingediend. Reclamanten worden op de hoogte gesteld van de besluitvorming.

Motivering

Bouwplan

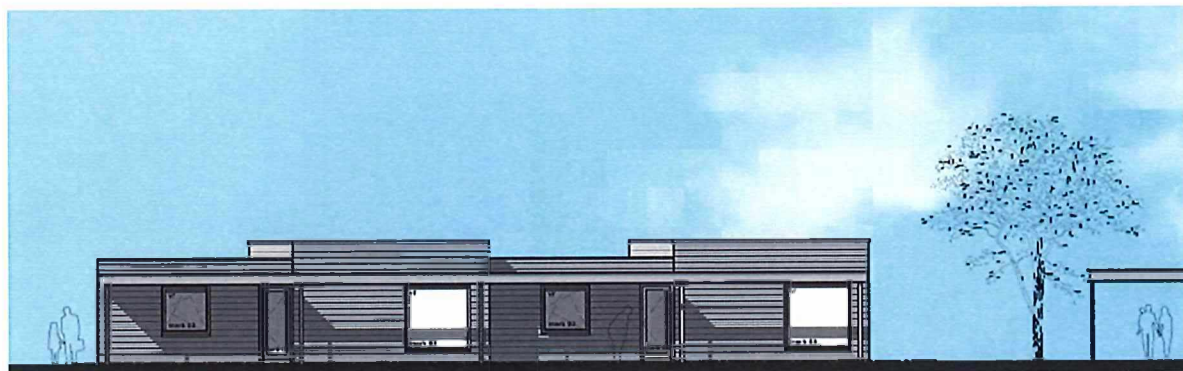
Op de locatie wordt een ontwikkeling beoogd van negen woningen. De bestaande woning Beeksestraat 53 op de hoek van de Beeksestraat en de Pater Rommelaan wordt gesloopt.

Op de locatie van de bestaande woning aan de Beeksestraat wordt een nieuw woongebouw van twee bouwlagen met een kap gerealiseerd waarin twee benedenwoningen en twee bovenwoningen komen. Het woongebouw wordt ten opzichte van de bestaande woning meer richting de hoek Beeksestraat / Pater Rommelaan geplaatst, waardoor ten noorden van de bestaande woning Beeksestraat 51 ruimte ontstaat voor een nieuwe ontsluitingsstraat richting het achterterrein. Het woongebouw heeft een goothoogte van ca. 6,3 meter en een bouwhoogte van ca. 8 meter. Op het gebouw komt een groen zadeldak met een sedumdak.

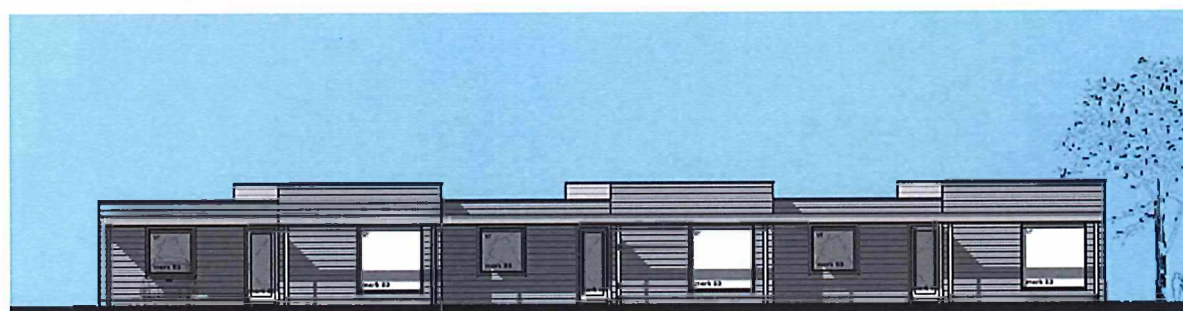


Impressie gevelaanzichten woongebouw (voorgevel zijde Beeksestraat /rechterzijgevel zijde Pater Rommelaan

Op het achterterrein worden vijf patio's van één bouwlaag met een plat dak gerealiseerd. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,7 meter. Op de platte daken wordt sedum dakbedekking toegepast.



voorgevel patiowoning 1 & 2



voorgevel patiowoning 3, 4 & 5

Impressie gevelaanzichten patiowoningen

De woningen staan rondom een nieuw hofje en grenzen met de achtertuinen/zijtuinen aan de achtertuinen van de bestaande woningen. De nieuwe woningen worden ontsloten via een nieuwe ontsluitingsstraat vanaf de Beeksestraat tussen nummer 51 en het nieuwe woongebouw.



Impressie situatietekening met woongebouw met vier appartementen en vijf patiowoningen op binnenterrein



De vijf patiowoning worden gebouwd in de prijscategorie duur. De twee benedenwoningen in het woongebouw worden gerealiseerd in de categorie middeldure koop (hoog) met een VON prijs tussen minimaal € 300.000,- en maximaal € 450.000,- en de twee bovenwoningen in de categorie middeldure koop (laag) met een maximale VON prijs van € 225.000,-. Aangezien deze woningbouw categorisering niet in de regels van een bestemmingsplan kan worden vastgelegd is deze privaatrechtelijk in de gesloten anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer vastgelegd. Daarnaast is voor de appartementen in de overeenkomst ook bepaald dat de ontwikkelaar aan de kopers van deze appartementen een zelfbewoningsplicht dient op te leggen voor minimaal vijf jaar.

Toetsing beleid

Wonen

De Woonvisie Breda, vastgesteld in december 2013, geeft een beeld van wonen in Breda in de toekomst. De woonvisie geeft aan dat Breda een complete woongemeente is met een voor iedereen passend en duurzaam (t)huis dat voldoet aan de wensen en behoeften en met ruimte voor maatwerk. De verschillende groepen bewoners vragen om een variatie in woonmilieus met een gedifferentieerd en betaalbaar woningaanbod. Het planvoornemen sluit aan bij de wensen en behoeften vanuit de woonvisie. De grondgebonden patiowoningen sluiten aan bij de behoefte aan nul-treden woningen voor senioren. Daarnaast zijn de twee beneden en twee bovenwoningen (tevens nul-treden) geschikt voor starters.

Op 31 maart 2016 is de Realisatiestrategie Prinsenbeek 2015-2025 vastgesteld. Deze Realisatiestrategie is kaderstellend voor afzonderlijke woningbouwinitiatieven. De gewenste kwalitatieve uitbreiding van de woningvoorraad is aangegeven. Nieuwbouw dient te voorzien in het toevoegen van kwaliteit die niet aanwezig is in de bestaande voorraad. Voor Prinsenbeek wordt ingezet op woningen die geschikt zijn voor een- en tweepersoonshuishoudens (met name ten behoeve van de doelgroepen starters en senioren), appartementen en kleine bouwkvavels.

Gezien de behoefte aan woningen voor senioren is het wenselijk om locaties te ontwikkelen die zijn gelegen in de zogeheten GWI-zones. In Prinsenbeek is deze zone geconcentreerd rond het centrum waar de meeste voorzieningen aanwezig zijn.

De locatie Beeksestraat 53 wordt in de realisatiestrategie genoemd als mogelijke toekomstige inbreidingslocatie. De locatie ligt in de Geschikt Wonen voor Iedereen (GWI) cirkel waarin de realisatie van gelijkvloerse seniorenwoningen gewenst is. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan deze inbreidingslocatie.

Verkeer

Ten gevolge van het planvoornemen neemt het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie toe met 49 mvt/etmaal.

Op de huidige intensiteit (2020) op de Beeksestraat van 3.938 mvt/etmaal is dat een toename van 1,3%. De komende jaren verwacht de gemeente Breda een autonome groei van 1,5% per jaar, waardoor de intensiteit op de Beeksestraat in 2030 uit zal komen op ca. 4.600 mvt/etmaal. Gezien de functie van de Beeksestraat als verbinding tussen het Velsgoed en het centrum van Prinsenbeek is dit een acceptabele toename.

Parkeren

Bij alle nieuwe verzoeken dient voldaan te worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Breda 2021 (vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 2021). Hierin zijn voor elke functie parkeernormen voor de auto opgenomen.

Voor de patiowoningen geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Voor de appartementen (beneden- en bovenwoningen) geldt een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning. De beoogde parkeerbehoefte bedraagt daarmee in totaal 14 parkeerplaatsen. De vijf patiowoningen krijgen elk 2 parkeerplaatsen op eigen terrein en voor de appartementen worden 5 parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen.



Duurzaamheid

Breda heeft de ambitie om in 2044 CO²-neutraal te zijn. Nieuwbouw dient bijna energieneutraal te zijn in 2020. De woningen zullen gasloos worden gebouwd. Daarnaast zal worden voldaan aan de duurzaamheidseisen uit het bouwbesluit. De woningen zullen voorzien worden van sedumdaken en er wordt nieuw groen in het hofje en langs de ontsluitingsweg toegevoegd.

Participatie

Door de ontwikkelaar is in het kader van de omgevingsdialoog ter voorbereiding op het opstarten van de bestemmingsplanprocedure een informatiebijeenkomst gehouden en zijn diverse communicatiekanalen ingezet om de plannen met de omwonenden te bespreken.

Op 13 maart 2019 is een informatieavond georganiseerd in Café Marktzicht in Prinsenbeek. Het verslag van deze avond is in de bijlagen bij het bestemmingsplan opgenomen. Op basis van de diverse reacties is het plan in de periode mei tot juli 2019 aangepast en uitgewerkt.

Nadat het uitgewerkte plan is afgekeurd door de Commissie ruimtelijke kwaliteit is in het najaar van 2019 een nieuw plan ontworpen. Eind 2019 is het aangepaste plan goedgekeurd door de Commissie ruimtelijke kwaliteit, met daarbij het verzoek het plan door een landschapsarchitect verder uit te laten werken. Nadat dit was afgerond zijn alle omwonenden en geïnteresseerden in mei 2020 via een digitale nieuwsbrief met tekeningen op de hoogte gesteld van het aangepaste plan aangezien een fysieke bijeenkomst in verband met de maatregelen m.b.t. corona niet tot de mogelijkheden behoorde.

Gedurende de periode tussen maart 2019 en mei 2020 zijn een zevental nieuwsbrieven verstuurd naar omwonenden en geïnteresseerden. Deze verstuurd nieuwsbrieven zijn ook in de bijlagen bij het bestemmingsplan opgenomen.

Wettelijk vooroverleg

Het concept bestemmingsplan is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de volgende instanties:

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (provincie);
2. Waterschap Brabantse Delta;
3. Brandweer Midden en West-Brabant;
4. Dorpsplatform Prinsenbeek.

De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen. Ook het Waterschap Brabantse Delta heeft een positief advies gegeven.

De brandweer Midden en West-Brabant heeft in zijn reactie aangegeven dat voldaan wordt aan de benodigde bluswatervoorzieningen, maar dat mogelijk niet voldaan wordt aan de bereikbaarheid van de locatie voor blusvoertuigen in verband met de breedte en de draaicirkels van de toegangsweg. In overleg met de brandweer is de inrichting van het middenterrein tussen de patiowoningen aangepast, zodat een blusvoertuig hier kan staan en kan keren om terug naar de openbare weg te kunnen rijden.

Het Dorpsplatform Prinsenbeek heeft geen reactie op het concept bestemmingsplan gegeven.

Zienswijzen

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 4 mei 2021 het ontwerpbestemmingsplan 'Prinsenbeek, Beeksestraat 53' ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. De inzagetermijn liep van 4 mei 2021 tot en met 14 juni 2021. Er zijn in totaal 6 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Voor de zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag om hier een besluit op te nemen. Deze zienswijzen hebben o.a. betrekking op mogelijke hinder tijdens de bouw en daarna van de nieuwe bewoners, toename van de verkeersdruk, ruimtelijke inpassing/ passendheid van de woningen op deze locatie en diverse milieuaspecten.

Voor een volledig overzicht van alle ingediende zienswijzen en antwoorden wordt verwezen naar de bijgevoegde 'zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Prinsenbeek, Beeksestraat 53'. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.



Staat van wijzigingen bestemmingsplan Prinsenbeek, Beeksestraat 53

Onderstaand is het overzicht opgenomen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

In de verbeelding:

- Aan het bouwvlak voor het woongebouw zal een aanduiding voor een maximale goothoogte van 6,5 meter worden toegevoegd. De ontwerpvergunning voldoet aan die goothoogte.
- De dubbelbestemming Waarde-Archeologie wordt verwijderd van het deel van het plangebied dat voor wat betreft het aspect archeologie is vrijgegeven voor bebouwing.

In de plantoelichting:

- In paragraaf 3.1 wordt de afbeelding van de impressie van het bouwplan vervangen in verband met het vervallen van één parkeerplaats;
- In paragraaf 3.2 worden de gehanteerde parkeernormen aangepast aan de 'Nota parkeernormen Breda 2021' en de uitgevoerde verkeersmetingen aan de representatieve metingen van 3 t/m 10 maart 2020;
- Paragraaf 5.1 wordt aangepast naar aanleiding van het inmiddels uitgevoerde archeologische onderzoek en de afgegeven Erfgoedbesluiten naar aanleiding hiervan. Deze Erfgoedbesluiten worden bijgevoegd als bijlage 2 en 3 bij de plantoelichting;
- Paragraaf 5.3 wordt aangevuld met betrekking tot de uitgevoerde bodemsanering van de grondwal op het perceel. Het evaluatierapport van deze sanering wordt toegevoegd als bijlage 5 bij de plantoelichting;
- Paragraaf 5.5 wordt aangepast aan de opnieuw uitgevoerde quickscan en het uitgevoerde aanvullende vleermuisonderzoek en deze onderzoeken worden als bijlage 8 en 9 bij de plantoelichting toegevoegd.

In de regels:

- Artikel 4.2.3 wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden: "Ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), 'maximum bouwhoogte (m)' mag de maximum goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangeduid";
- Artikel 9, onderdeel a, luidende: "De bij recht in de planregels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages indien dit om technische redenen noodzakelijk is;" komt te vervallen. De overige onderdelen van dit artikel zullen worden hernummerd.
- Artikel 10 lid 10.1 wordt vervangen door een nieuw artikel waarin wordt verwezen naar de recent vastgestelde 'Nota Parkeernormen Breda 2021'.

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan bekendgemaakt 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 wordt het bestemmingsplan onherroepelijk.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Bekendmaking

De kennisgeving van het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in het Gemeentebled en op 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.



Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

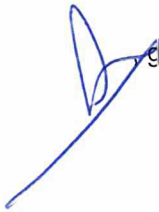
Meegezonden bijlagen

- Raadsbesluit
- advies college aan Agendacommissie t.b.v. behandeling in BredaasBeraad
- geanonimiseerde zienswijzen
- zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Prinsenbeek, Beeksestraat 53'
- raadpleegbare link bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Beeksestraat 53'
- Informatieblad ruimte

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



gemeentesecretaris

ZIENSWIJZENNOTA
Prinsenbeek, Beeksestraat 53

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Prinsenbeek, Beeksestraat 53, ontwerpbesluit hogere waarde en ontwerp omgevingsvergunning

Procedure

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 3 mei 2021 het ontwerpbestemmingsplan 'Prinsenbeek, Beeksestraat 53, het bijbehorende ontwerpbesluit hogere waarde en met gebruikmaking van de coördinatieregeling de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

Voor deze drie ontwerpbesluiten liep de inzagetermijn van 4 mei 2021 tot en met 14 juni 2021. Gedurende deze termijn bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen tegen de ontwerpbesluiten. Er zijn in totaal zes zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan waarvan er vier tevens gericht zijn tegen de ontwerp omgevingsvergunning en één ook tegen het ontwerpbesluit hogere waarden is gericht.

Aangezien er een grote samenhang is tussen de ingediende zienswijzen tegen de drie verschillende besluiten, worden alle zienswijzen in deze zienswijzennota behandeld. Voor de zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag om hier een besluit op te nemen. Voor de zienswijzen ingediend tegen het ontwerp hogere grenswaarden en de ontwerp omgevingsvergunning is het college het bevoegd gezag.

Zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn in deze paragraaf samengevat weergegeven. Bij iedere samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen en gelijklopende zienswijzen zijn gezamenlijk beantwoord.

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen geanonimiseerd en worden de persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen niet openbaar gemaakt.

Zienswijze indiener 1

Zienswijze	Beantwoording
Reclamant maakt bezwaar tegen het bouwplan. Ze kijkt nu tegen een 'treurwilg' aan en wil dit zo houden aangezien dit groene uitzicht essentieel is voor haar gezondheid, rust en privacy.	De wens om een groen uitzicht te behouden is begrijpelijk. De aanwezige bomen op het achterterrein konden echter op basis van het bouwplan niet worden behouden en zijn inmiddels gekapt. Ook stonden sommige bomen te dicht bij de erfgronden en zijn klachten door sommige bewoners geuit over schaduwwerking en overlast van de bomen. Voor het kappen van die bomen was overigens geen kapvergunning vereist, voor 2 bomen aan de Beeksestraat wel. Zoals in de plantoelichting is vermeld, zullen op het nieuwe hofje 2 bomen worden aangeplant en ook langs de straat hagen en bomen worden geplant. Dat is ook te zien op de impressie van het bouwplan in de plantoelichting. Verder krijgen alle woningen een groen dak met sedumplanten. Hiermee zal ook in de toekomstige situatie voor de omliggende woningen nog steeds sprake zijn van een groen uitzicht. De treurwilg die aan de Pater Rommelaan staat wordt gekapt, omdat deze schuin over de weg hangt en voor overlast voor het verkeer en voetgangers zorgt. In de plaats hiervoor worden nieuwe bomen geplant.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze indiener 2

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamant is van mening dat het traject vrij snel is gegaan en er weinig ruimte was tot communicatie.	In bijlage 8 bij de plantoelichting zijn de stukken van de omgevingsdialog opgenomen. Hieruit blijkt dat door de ontwikkelaar (Vexpro) omwonenden per brief op de hoogte heeft gehouden van het plan, zowel na aankoop van het perceel in juli 2018 als na het positieve principebesluit van het college van B&W in januari 2019. Ook heeft in maart 2019 een informatieavond plaatsgevonden en is in het najaar van 2019 tweemaal met een werkgroep van omwonenden gesproken. Verder zijn ook een aantal digitale nieuwsbrieven verstuurd. Tussen het moment van aankoop van het perceel door Vexpro en het publiceren van het ontwerpplan zit een periode van bijna 3 jaar, waarin diverse reacties op het plan

	ook tot aanpassingen van het bouwplan hebben geleid. Er is voldoende tijd geweest voor communicatie met omwonenden en is er ook ruimte geweest voor inbreng vanuit omwonenden, waarmee is voldaan aan de gemeentelijke participatieleidraad.
b. Door dit bouwplan komt er een eind aan het ruime wonen, het vrije uitzicht en geen burens rondom. Dit waren juist de redenen voor reclamant om in 2011 hier te komen wonen.	De verdichting met woningbouw op deze locatie is ruimtelijk aanvaardbaar bevonden. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Zo is het vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat bijvoorbeeld geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht voor omwonenden. Bovendien bestaan de patiowoningen op het achterterrein maar uit één bouwlaag (3,7 meter hoog), waardoor het uitzicht vanuit de omliggende woningen naar het achterterrein slechts in beperkte mate worden aangetast.
c. Reclamant verwacht hinder te gaan ondervinden van de bouw in de vorm van geluidsoverlast, mogelijke schade met waarde daling van zijn woning tot gevolg en verlies van privacy.	Bij bouwwerkzaamheden is enige mate van geluidsoverlast onvermijdelijk. In artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012 is bepaald dat bouw- en sloopwerkzaamheden op werkdagen en zaterdag tussen 07:00 en 19:00 uur mogen worden uitgevoerd. Daarbij gelden ook maximale geluidniveaus die in acht moeten worden genomen. Tot 60 decibel is toelaatbaar en van 60 tot 75 decibel mag dat maar een aantal dagen. Zo nodig kan een ontheffing worden verleend. Op voorhand bestaat geen reden om aan te nemen dat de bouwwerkzaamheden tot schade aan de omliggende woningen zullen leiden of dat de nieuwe woningen tot waardedaling van de omliggende woningen leiden. Indien wel sprake is van een noemenswaardige waardedaling kan een verzoek om vergoeding van planschade (artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening) worden ingediend, die vervolgens zal worden beoordeeld.
d. Reclamant heeft tijdens het traject zijn wens geuit voor een achterom. Helaas is deze door de projectontwikkelaar afgewezen.	De aanleg van een achterom/brandgang wordt niet in een bestemmingsplan vastgelegd. Binnen de woonbestemming die nu geldt en ook in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen is de aanleg van een achterom toegestaan. Of een achterom wordt aangelegd wordt niet door de gemeente bepaald, maar is een privaatrechtelijk punt dat de eigenaren van de percelen onderling kunnen regelen door middel van erfdienstbaarheid. Een combinatie van factoren heeft geleid tot het niet op voorhand mogelijk maken van een achterom voor de bewoners van de omliggende woningen. Het merendeel van de omliggende woningen zal in de toekomstige situatie grenzen aan de percelen van de patiowoningen, waardoor een achterom niet mogelijk is. Een klein gedeelte grenst aan de toegangsweg tot het binnenterrein, waaronder het perceel van reclamant.

	Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is nog eens goed gekeken naar de mogelijkheden voor een achterom voor de omwonenden aan de Pater Rommelaan grenzend aan de ontsluiting naar de patiowoningen. Met betreffende omwonenden (waaronder reclamant) wordt contact opgenomen om de wenselijkheid en realisatie van een achterom te bespreken.
e. Er wordt op een druk punt een nog drukker punt gecreëerd. Er is al veel verkeerhinder door de nabijgelegen supermarkt en doorgaande weg. Met een nieuwe oprit naar de nieuwe woningen zal het een nog drukker plek worden.	Het drukke punt is vooral de in/uitrit van het parkeerterrein van de AH en het kruispunt Pater Rommelaan-Beeksestraat. De toegang naar de ontwikkeling ligt op voldoende afstand van het kruispunt. De nieuwe ontsluitingsweg wordt aangelegd als een in/uitrit en het verkeer komende vanuit het plangebied moet voorrang verlenen aan het verkeer op de Beeksestraat. Dat is niet anders dan de woningen aan de Beeksestraat die ook een in/uitrit op de Beeksestraat hebben. Conflicten zijn daarom niet te verwachten.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze indiener 3

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamanten menen dat er geen sprake is geweest van voldoende participatie. Zij menen dat de gemeente hier een meer faciliterende rol had moeten spelen. Zij zijn overvallen door het plan en hebben nauwelijks inspraak gehad in het voortraject.	In de gemeentelijke participatieleidraad is beschreven dat de initiatiefnemer (in dit geval Vexpro) in eerste instantie aan zet is wat betreft participatie en daarvoor verantwoordelijk is. De gemeente speelt daarin niet noodzakelijkerwijs een faciliterende rol. Uit de beantwoording van de zienswijze onder punt 2a blijkt dat in dit geval de initiatiefnemer omwonenden tijdig geïnformeerd en betrokken heeft bij het plan en de mogelijkheid heeft geboden voor inspraak op het plan, wat ook tot aanpassingen heeft geleid.
b. Reclamanten zijn van mening dat het toevoegen van negen woningen op deze locatie in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hun woon- en leefklimaat wordt ernstig verstoord en de woningen passen niet bij het dorps karakter van Prinsenbeek.	De bouw van een bescheiden woongebouw van maximaal 8 meter hoog met 4 appartementen en 5 patiowoningen van één bouwlaag wordt op deze locatie ruimtelijk passend gevonden. Voordat het ontwerpplan in procedure is gebracht zijn de nodige onderzoeken gedaan, waarvan de uitkomsten in de plantoelichting zijn opgenomen. De bescheiden schaal en bouwvolume van de voorziene nieuwbouw past bij het dorps karakter van Prinsenbeek.
c. In 2019 heeft uw college de bouw van een appartementencomplex niet passend geacht op deze locatie, maar de voorkeur gegeven aan twee-onder-een-kap woningen. Nu wordt toch een appartementengebouw toegestaan om het aantal woningen dat kan worden ontwikkeld te maximaliseren.	In januari 2019 is een principebesluit genomen waarin het college heeft aangegeven onder voorwaarden bereid te zijn tot het voeren van een bestemmingsplanprocedure voor herontwikkeling van deze locatie. Dit besluit is genomen als reactie op een initiatiefplan dat in 2018 was ingediend voor de bouw van 5 patiowoningen en een appartementengebouw van drie bouwlagen hoog met hierin acht appartementen. Als reactie op dit plan is in het principebesluit aangegeven dat het appartementencomplex in de toen voorgestelde bouwmassa niet passend is in de omgeving. In het principebesluit is aangegeven dat qua hoogte twee bouwlagen met een kap het maximale is. In het

	principebesluit is de keuze geboden tussen maximaal twee grondgebonden woningen of een gebouw met maximaal vier appartementen. Het huidige bestemmingsplan is dus passend binnen dit principebesluit.
d. De bebouwingstypologie in de omgeving wordt door het appartementengebouw en de patiowoningen doorkruist en geeft een ongewenste verdichting van de stedenbouwkundige structuur. De hoogte en forse afmetingen van het appartementengebouw vormen een dissonant in de omgeving, de keuze voor deze gestapelde (hoog)bouw is onvoldoende gemotiveerd en gaat ten koste van het dorpse karakter. Door het toestaan van de vijf patiowoningen in twee bouwvlakken op een onbebouwd perceel wordt de openheid van het terrein tenietgedaan.	Het bouwvolume dat in dit plan mogelijk wordt gemaakt op deze locatie wordt ruimtelijk passend gevonden. Het woongebouw met 2 bouwlagen mag maximaal 8 meter hoog worden en die hoogte sluit aan bij de omliggende woningen in de omgeving, die veelal bestaan uit 2 bouwlagen met een kap. Verder wordt het nieuwe woongebouw maar 20 tot 30 centimeter hoger dan de nu aanwezige boerderij en daarmee verandert de bouwhoogte niet wezenlijk ten opzichte van de bestaande situatie. Van hoogbouw die het dorpse karakter van Prinsenbeek aantast is dan ook geen sprake. Het achterterrein zal worden bebouwd, maar dat is aan alle zijden omringd door woningen met erfafscheidingen en is in zoverre slechts in zeer beperkte mate sprake van een open terrein. Relatief grote, onbebouwde percelen als deze locatie zijn bij uitstek geschikt als inbreidingslocatie, ook in het kader van zuinig ruimtegebruik zoals hierna wordt toegelicht.
e. Reclamanten vragen zich af of nog wel sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik in de zin van de Provinciale Verordening. De balans tussen bouwen/wonen en leefbaarheid is zoek.	Zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 3.6 van de Interim omgevingsverordening (lov) van de provincie Noord-Brabant houdt kort gezegd in dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvinden, tenzij daarvoor onvoldoende ruimte is. Onbebouwde gronden binnen stedelijk gebied benutten zoals deze inbreidingslocatie aan de Beeksestraat voldoen aan de eis van zuinig ruimtegebruik.
f. Reclamanten geven aan dat er de komende jaren al veel gebouwd wordt in Prinsenbeek. Zij vragen zich hierbij af of er enig onderzoek is gedaan naar de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan dit soort woningen. Zij vragen zich af wat wordt verstaan onder starters waarvoor de appartementen zijn bedoeld. Daarnaast betwijfelen zij of dat jongeren en starters de woningen en appartementen kunnen betalen.	In hoofdstuk 4 van de plantoelichting is beschreven dat de nieuwe woningen voorzien in een behoefte, gelet op de ontwikkelingen (behoefte en aanbod) op de woningmarkt in Noord-Brabant. Het voorliggende plan past ook in de 'Realisatiestrategie Prinsenbeek 2015-2025', waarin wordt ingezet op woningen die geschikt zijn voor een- en tweepersoonshuishoudens, om te voorzien in de behoefte aan woningen voor starters en ouderen. Aangezien de appartementen die zullen worden gebouwd relatief klein zijn, zijn die geschikt en bedoeld voor die doelgroepen.. Daarnaast wordt in de strategie ingezet op appartementen en kleine bouwkvavels. Dit plan voorziet in de vorm van appartementen en patiowoningen in woningen voor zowel starters als ouderen. De appartementen op de 1e etage vallen in de prijscategorie 'middeldure koop laag', de appartementen op de begane grond in de categorie 'middeldure koop hoog' en de patiowoningen betreffen luxe woningen in de categorie 'dure koop'.
g. Reclamanten zijn van mening dat hun woon- en leefklimaat nadelig zal worden beïnvloed, vooral wat betreft geluid, geur, luchtkwaliteit, uitzicht, lichtinval, veiligheid en privacy. Zij menen dat er hiernaar onvoldoende onderzoek is gedaan.	Naar de diverse omgevingsaspecten waaronder parkeren, verkeer, geluid en luchtkwaliteit is onderzoek gedaan en de uitkomsten daarvan in de plantoelichting vermeld. Daaruit zijn geen belemmeringen voor woningbouw op deze locatie naar voren gekomen. Verder zorgt met name de beperkte bouwhoogte van maximaal 4 meter voor de patiowoningen

	op het achterterrein ervoor dat het bestaande uitzicht, de lichtinval en privacy van de omliggende woningen niet onevenredig wordt aangetast. Het plan zal het woon- en leefklimaat van omwonenden dan ook niet zodanig nadelig beïnvloeden dat hierom het plan moet worden aangepast.
h. Reclamanten vrezen ernstige geluid- en geurhinder te zullen ondervinden van de auto's op de ontsluitingsweg en de parkeerplaatsen. Er is geen geluid- en geuronderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van dit plan. Het uitgevoerde geluidonderzoek is onvolledig aangezien een te beperkt toetsingskader is gehanteerd en niet alle geluidbronnen, zoals het verkeer over de ontsluitingsweg, parkerende auto's, installaties en stemgeluid van balkons, zijn betrokken. Deze geluidsbronnen dienen in het kader van een goed woon- en leefklimaat ook te worden getoetst. De gevolgen van het project als geheel (cumulatief) voor het woon- en leefklimaat van de omwonenden dienen te worden onderzocht.	Anders dan reclamanten stellen is wel onderzoek gedaan naar geluidhinder, met name naar het verkeersgeluid. In het geluidsonderzoek zijn alle geluidbronnen betrokken, waarvan de Wet geluidhinder voorschrijft dat die in het onderzoek moeten worden meegenomen. Zoals alle onderzoeken, is het geluidsonderzoek op grond van de Wet geluidhinder uitsluitend verplicht voor de nieuw te bouwen woningen in het plangebied, niet voor de bestaande, omliggende woningen. Dat neemt niet weg dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel naar de effecten van het plan op de omliggende woningen is gekeken. Het aantal voertuigenbewegingen dat de nieuwe woningen veroorzaken (49 per dag) is zodanig gering, dat dit niet leidt tot noemenswaardige geluid- of stankoverlast voor de omliggende woningen. Verder bestaat geen aanleiding voor de verwachting dat stemgeluid bij dit kleine aantal woningen een wezenlijk effect heeft op het woon- en leefklimaat van omwonenden, zodat geen reden bestaat om dit nader te onderzoeken. Hoewel dat in dit geval niet van toepassing is, wordt erop gewezen dat in het Activiteitenbesluit in veel gevallen menselijk stemgeluid ook expliciet buiten beschouwing wordt gelaten als geluidsbron.
i. Reclamanten vrezen dat de luchtkwaliteit in hun omgeving wordt aangetast door het verkeer op de ontsluitingsweg en de parkeerplaatsen. Verder vrezen zij ook geurhinder te ondervinden van de tegen de erfgrans geplaatste bergingen waarin de afvalcontainers worden geplaatst.	Zoals in de plantoelichting is vermeld is vanwege het kleine aantal woningen sprake van een situatie die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als bedoeld in artikel 5.16 lid 4 van de Wet milieubeheer en daarom geen onderzoek verplicht is voor de luchtkwaliteit. Wat betreft de vrees voor eventuele stankoverlast van afvalcontainers, wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan niet is vastgelegd dat de bergingen tegen de erfgrans worden gebouwd en evenmin dat afvalcontainers daarin moeten worden geplaatst. Ook valt niet in te zien dat het eventueel plaatsen van een afvalcontainer in een afgesloten berging tot geurhinder bij omliggende woningen zal leiden, mede gezien de afstand tot die woningen.
j. Reclamanten vernemen graag of de afvalcontainers van de negen woningen over de ontsluitingsweg worden opgehaald. Voor dit plan zou dit betekenen dat er acht keer per maand zwaar verkeer direct langs en naast hun perceel komt. Ook de daarvan afkomstige geluidhinder dient te worden onderzocht.	De afvalcontainers van de negen woningen zullen aan de Beeksestraat worden opgehaald. De ontsluitingsweg zal dus niet gebruikt worden door de afvalophaaldienst, waardoor hiervan geen hinder zal worden ondervonden.
k. De voorheen op het terrein aanwezige hoge bomen en begroeiing hadden een geluiddempend effect. Nu deze zijn	Zoals hiervoor onder punt h. is opgemerkt is voor dit bestemmingsplan op grond van de Wet geluidhinder enkel onderzoek vereist naar het verkeersgeluid van de A16 voor

verwijderd, zullen reclamanten meer omgevingsgeluid van onder andere de A16 ondervinden. Zij vragen zich af of hier rekening mee is gehouden.	de nieuw te bouwen woningen en bestaat geen verplichting om de geluidsbelasting op de bestaande woningen te onderzoeken. Overigens is het geluiddempend effect van de paar aanwezige bomen in het plangebied verwaarloosbaar. Groenstructuren zoals bomen worden in het Reken- en Meetvoorschrift geluid 2012 ook niet als een afschermd object voor geluid aangemerkt. Bovendien zullen in het plangebied weer nieuwe bomen worden geplant.
l. Er is twijfel of de uitgevoerde verkeersmetingen, uitgevoerd tijdens de afsluiting van de Markt en in coronatijd, wel een representatief beeld geven. Er is toegezegd dat deze metingen getoetst zouden worden. Reclamanten ontvangen graag de uitkomsten van deze toetsing.	De metingen uitgevoerd in 2019 tijdens de sluiting van de Markt geven inderdaad geen representatief beeld. Van deze metingen is dan ook geen gebruik gemaakt voor dit bestemmingsplan. De meting verricht van 3 maart tot en met 18 maart 2020 is deels representatief aangezien op 11 maart de landelijke coronamaatregelen in zijn gegaan. In maart en oktober worden elk jaar metingen verricht op het stuk tussen de rotonde en aansluiting op de A16. Daar gaat het om ongeveer 16.000 voertuigen per dag. De beperkte toename van verkeer door dit plan (49 voertuigen per dag) valt in die metingen niet terug te zien, omdat dat slechts een zeer beperkt deel is van die 16.000 voertuigbewegingen. Daarom bestaat geen noodzaak om voor dit plan die nieuwe verkeersmetingen af te wachten.
m. Reclamanten ondervinden ernstige verkeershinder van het bevoorraden van de nabijgelegen supermarkt en van zwaar bouwverkeer van en naar bouwlocaties in Prinsenbeek. Door de komst van deze woningen zal het autoverkeer nog eens navenant toenemen. Een toename van autoverkeer past niet in de al drukke omgeving. Dit was eerder aanleiding om een minder ingrijpend bouwplan van drie woningen bij de nabijgelegen rotonde af te wijzen. Reclamanten zouden graag inzicht verkrijgen in de argumentatie om de woningen bij de rotonde af te wijzen.	De overlast die reclamanten ondervinden van vrachtwagens die de nabijgelegen supermarkt bevoorraden en bouwverkeer zijn geen gevolg van het voorliggende bestemmingsplan en is daarmee ook geen onderdeel van de besluitvorming over dit plan. Dit geldt ook voor het bouwplan voor de 3 woningen nabij de rotonde en is in zoverre ook niet relevant. Er bestaat daarom geen aanleiding om op de afwegingen voor dat andere bouwplan in te gaan. De verkeerssituatie en ontsluiting van de woningen in voorliggende plan zijn zelfstandig beoordeeld en dat is als een verkeersveilige situatie aangemerkt.
n. De voorziene ontsluiting via de Beeksestraat, op het drukste punt naast de supermarkt, is ondoordacht en zal tot meer verkeersonveilige situaties leiden. Deze ontsluiting krijgt een verkeersbestemming en lijkt voor iedereen toegankelijk te worden. Reclamanten vragen zich af of dat eenieder de weg dan mag gebruiken en aldaar mag parkeren. Ook de daarvan te verwachten overlast dient bij de ruimtelijke afweging te worden betrokken.	Naar de toekomstige verkeerssituatie is gekeken. De verkeerstoename op de Beeksestraat door de voorziene nieuwbouw is uiterst beperkt; er komen per saldo ongeveer 49 voertuigbewegingen per dag bij, dat is 1,4% van het totale aantal voertuigbewegingen per dag op de Beeksestraat. De nieuwe ontsluitingsweg van het achterterrein op de Beeksestraat ligt op ruime afstand van de drukke rotonde en de in- uitrit ter plekke is een overzichtelijke verkeerssituatie, waardoor geen verkeersonveilige situatie zal ontstaan. Zoals in de plantoelichting is vermeld blijft de nieuwe ontsluitingsweg van het achterterrein naar de Beeksestraat privéterrein in mandelig eigendom en is daarmee niet openbaar toegankelijk. Dus bijvoorbeeld bezoekers van de nabijgelegen supermarkt mogen hier niet parkeren. Daarvan is dus ook geen overlast te verwachten.

o. Reclamanten vragen zich af of de bereikbaarheid voor hulpdiensten goed is geborgd. Niet duidelijk is of de draaicirkel vanaf de Beeksestraat voldoet aan de eisen in artikel 6.37 van het Bouwbesluit. Ook is de vraag of de weg voldoende breed is voor hulpdiensten om elkaar te passeren als alle parkeervakken vol staan. Is er een alternatieve route voor hulpdiensten bij calamiteiten? In het bestemmingsplan is de vrije breedte van de weg niet gegarandeerd, terwijl de Brandweer dit heeft benadrukt in zijn brief van 31 juli 2020. Reclamanten ontvangen graag een afschrift van het bij de brief gevoegde advies van de Brandweer. Met betrekking tot dit punt voorzien reclamanten een veiligheidsprobleem.	De draaicirkel vanaf de Beeksestraat voldoet voor de hulpdiensten. In de overzichtstekening die als bijlage bij de aanvraag van de verleende omgevingsvergunning is gevoegd is ook een opstelplaats voor de brandweer aangegeven op het nieuwe hofje en is daarbij de draaicirkel ingetekend. Dus voertuigen van de hulpdiensten kunnen de patiowoningen aan het nieuwe hofje bereiken en daar ook keren. De toegangsweg zal 4,8 meter breed worden en voldoet daarmee aan artikel 6.37, derde lid, van het Bouwbesluit dat een minimale wegbreedte van 4,5 meter voorschrijft. Ook aan de andere eisen uit artikel 6.37 van het Bouwbesluit wordt voldaan. Het standaardadvies van de brandweer dat bij het e-mailbericht van 31 juli is gevoegd zal als bijlage aan de plantoelichting worden toegevoegd, zodat reclamanten daar kennis van kunnen nemen.
p. Reclamanten vinden het onaanvaardbaar dat er vier parkeerplaatsen direct aan hun perceel grenzen. Zij vernemen graag of dat de parkeerplaatsen qua afmetingen voldoen aan het Parapluplan Parkeren 2017. Reclamanten betwijfelen of alle vier de vakken tegelijk kunnen worden benut. Dit staat ten onrechte niet in het parkeeronderzoek.	De 4 bedoelde parkeerplaatsen worden haaks op de ontsluitingsweg aangelegd. In het geldende "Parapluplan parkeren 2017" geldt 4,5 bij 2,4 meter als minimale afmeting voor parkeerplaatsen bij haaks- en hoekparkeren. De vier parkeerplaatsen die langs de ontsluitingsweg zijn voorzien voldoen aan deze afmetingen. Het deel van de verkeersbestemming waar deze 4 parkeerplaatsen zullen komen heeft een lengte van ongeveer 5 meter en een breedte van ongeveer 12,5 meter. Daarmee is genoeg ruimte om parkeervakken aan te leggen die voldoen aan de afmetingen in het parapluplan parkeren.
q. Reclamanten begrijpen niet dat er voor negen woningen voor met name senioren 16 parkeerplaatsen nodig zijn. Hieruit blijkt dat er te veel huishoudens zijn voorzien op een te klein perceel. Als het bouwblok van het appartementengebouw anders wordt ingevuld of opschuift, zou daar meer ruimte voor parkeerplaatsen ontstaan. Op grond van artikel 10.2 kunnen nadere eisen worden gesteld met betrekking tot de plaats en afmeting van bebouwing. Reclamanten doen een beroep op deze bevoegdheid.	Op grond van het parapluplan parkeren moet in beginsel worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen, tenzij wegens bijzondere omstandigheden niet aan de parkeernormen kan worden voldaan. Zoals hierna onder punt r. wordt toegelicht zijn op basis van de recent vastgestelde 'Nota parkeernormen' geen 16 maar 14 parkeerplaatsen benodigd. Om de vier appartementen conform de huidige parkeernormen voldoende parkeerplaatsen te geven is besloten 5 parkeerplaatsen bij de appartementen aan te leggen en de patiowoningen krijgen elk 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Eén parkeerplaats komt dus te vervallen. De situatietekening is hier op aangepast. In dit geval is er voldoende fysieke ruimte beschikbaar om aan de parkeernormen te voldoen en zijn er ook geen andere bijzondere omstandigheden. In zoverre bestaat dan ook geen reden om een uitzondering te maken en van de parkeernormen af te wijken. Overigens zijn de 15 parkeerplaatsen niet enkel voor de bewoners bedoeld, maar ook voor hun bezoekers. De regeling van nadere eisen in artikel 10 lid 10.2 van de planregels is niet bedoeld voor het opschuiven van het bouwvlak of het stellen van wezenlijke beperkingen aan de wijze waarop het bouwvlak mag worden benut. In een uitspraak uit 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:1407) overwoog de Afdeling dat gebruikmaken van de bevoegdheid tot het

	stellen van nadere eisen geen wezenlijke afbreuk mag doen aan de bouwmogelijkheden waarin het bestemmingsplan bij recht voorziet. Daarvan zou sprake zijn bij de door reclamanten voorgestelde wijzigingen, zodat artikel 10 lid 10.2 daarvoor niet kan worden gebruikt. Overigens zien wij ook geen reden om het ontwerpplan op dit punt te wijzigen en het bouwvlak voor het woongebouw te verplaatsen. Het stedenbouwkundig ontwerp waar het ontwerpplan op is gebaseerd is na zorgvuldig overleg tot stand gekomen en het verplaatsen of aanleggen van meer parkeerplaatsen is uit ruimtelijk oogpunt niet nodig.
r. Gelet op de doelgroep (senioren en starters) en de beperkte ruimte bestaat er de aanleiding om alternatieven voor het autobezit te bieden en hier een strenger parkeerbeleid te voeren, zodat er minder parkeerplaatsen per woning nodig zijn. Waarom niet alvast voorsorteren op het parkeerbeleid dat op korte termijn wordt ingevoerd.	In de plantoelichting is ten onrechte nog getoetst aan de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda uit 2013. Op het moment dat het ontwerpplan ter inzage werd gelegd (4 mei 2021) zijn enkele dagen daarvoor (op 29 april) nieuwe parkeernormen door de gemeenteraad vastgesteld in de 'Nota parkeernormen Breda 2021'. In de nieuwe parkeernota is de parkeernorm voor de appartementen lager (1,2 parkeerplaats per woning). Voor de patiowoningen is de parkeernorm iets lager; 1,8 parkeerplaats per woning. Dat is inclusief het parkeren voor bezoekers. De vermelding van de onjuiste parkeernormen zal worden hersteld in de plantoelichting bij de vaststelling van het plan. Er zal één parkeerplaats vervallen en op die plek zal groen worden aangeplant. Dat is mogelijk binnen de bestemming "Verkeer", dus hoeft het ontwerpplan daarvoor niet te worden gewijzigd.
s. Het bestemmingsplan biedt in art. 10.1 onder e de mogelijkheid om af te wijken van de parkeernorm. Reclamanten verzoeken om dit te doen, zodat er ruimte vrijkomt voor een groene en kwalitatief hoogwaardige inrichting van de locatie.	Voor dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van punt q. en r. van deze zienswijze. Er zullen 15 in plaats van 16 parkeerplaatsen worden aangelegd. Er bestaat geen reden om af te wijken van de parkeernormen in dit geval. Met de aanleg van 15 parkeerplaatsen resteert voldoende ruimte voor een groene inrichting van het plangebied. Zoals in de plantoelichting is vermeld, zullen op het nieuwe hofje 2 bomen worden aangeplant en ook langs de straat hagen en bomen worden geplant. Dat is ook te zien op de impressie van het bouwplan in de plantoelichting. Verder krijgen alle woningen een groen dak met sedumplanten en zal op de plek waar de parkeerplaats vervalt ook groen worden aangeplant.
t. Reclamanten maken bezwaar tegen de vier bergingen van de appartementen die tegen hun erfgrans en muur komen. Zij verwachten hinder te ondervinden van deze bergingen en stellen voor om middels het toepassen van art. 10.2 nadere eisen te stellen met een beperking van bijgebouwen.	Wat betreft het verzoek om nadere eisen te stellen aan de beperking van bijgebouwen, wordt verwezen naar de beantwoording van punt q van deze zienswijze. De nadere eisen-regeling in de planregels is daarvoor niet bedoeld. Er is ook geen aanleiding om de mogelijkheid voor het kunnen oprichten van bijgebouwen zoals voorzien in artikel 4 lid 4.2.4 van de planregels te beperken. Zonder nadere onderbouwing van dit punt valt niet in te zien dat het oprichten van bijgebouwen (bergingen) tegen de erfgrans tot noemenswaardige hinder zal leiden. De exacte locatie van de bijgebouwen is niet in het plan, maar in de ontwerp-

	omgevingsvergunning vastgelegd. Er bestaat geen reden om de ontwerp-omgevingsvergunning op dit punt aan te passen.
u. De ontsluiting, de parkeervakken en de bergingen gaan naar mening van reclamanten ten koste van hun veiligheidsbeleving. Via de bergingen en de geparkeerde auto's kan men eenvoudig op hun dak en in hun tuin komen.	De bestaande situatie waarbij in het plangebied een verwaarloosde boerderij staat met daarachter een verwilderd terrein is uit een oogpunt van sociale veiligheid niet beter dan de toekomstige situatie, waarin nieuwe bewoners sociale controle uitoefenen. Wat betreft de 4 bergingen die tegen de erfgrans zullen worden gebouwd, is van belang dat die volgens de bouwregels van het bestemmingsplan maximaal 3 meter hoog mogen worden. Op de tekeningen behorende bij de ontwerp-omgevingsvergunning is te zien dat de bergingen 2,6 meter hoog zullen worden. Daarmee worden die ongeveer even hoog als de erfafscheiding en aanbouw van reclamanten en wordt het daarmee niet makkelijker om in hun tuin of op hun dak te komen.
v. De woningen rondom het appartementencomplex kijken straks tegen hoogbouw aan en de bewoners van het complex kijken zo in de tuinen en woningen. Hun privacy en uitzicht (zichtlijnen) wordt door de realisatie van het project onevenredig aangetast, dit is ten onrechte niet betrokken in de belangenafweging. De toegestane bouwhoogte van 8 meter (na afwijking zelfs 8,8 meter) is hoger dan hun woning, de woningen in de omgeving en de huidige boerderij op de locatie. Deze hogere bouwhoogte in combinatie met de ligging en grootte van het bouwvlak vormt een dissonant in de Pater Rommelaan en is niet passend in de omgeving. Daarbij vragen reclamanten zich af of er onderzoek is gedaan naar mogelijke schaduwhinder en verminderde bezonning in hun tuin en woning.	Het bouwvolume dat in dit plan mogelijk wordt gemaakt op deze locatie wordt ruimtelijk passend gevonden. Het woongebouw met 2 bouwlagen mag maximaal 8 meter hoog worden en die hoogte sluit aan bij de omliggende woningen in de omgeving, die veelal bestaan uit 2 bouwlagen met een kap. Verder wordt het nieuwe woongebouw maar 20 tot 30 centimeter hoger dan de aanwezige boerderij. Gezien die geringe toename van de bouwhoogte en van het bouwvolume van het woongebouw ten opzichte van de bestaande boerderij en de maximale bouwhoogte van 4 meter voor de patiowoningen, kan ook zonder bezonningsstudie worden geconcludeerd dat van een onaanvaardbare toename van schaduwwerking om de omliggende woningen geen sprake zal zijn. De zichtlijnen vanuit de aangrenzende woningen aan de Pater Rommelaan en Beeksestraat worden slecht in zeer beperkte mate aangetast, aangezien het nieuwe woongebouw aan de zijkant van deze woningen wordt gebouwd. Gezien de afstand tussen het woongebouw en de omliggende woningen is de aantasting van de privacy aanvaardbaar, die niet wezenlijk verschilt van de reeds aanwezige inblik vanuit andere woningen. Wel zullen vanwege de privacy van omwonenden leilindes worden geplant ten westen van het woongebouw om daarmee het zicht op de tuin van de aangrenzende woning te verminderen. Wat betreft de algemene afwijkingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om tot 8,8 meter hoog te bouwen wordt opgemerkt dat die afwijkingsbevoegdheid uit de planregels zal worden gehaald, omdat die niet nodig is in dit geval.
w. Op de verbeelding is ten onrechte geen maximum goothoogte opgenomen. Reclamanten vragen zich af waarom hiervoor is gekozen en verzoeken dit alsnog te doen.	In het principebesluit van het college uit januari 2019 is aangegeven dat onder andere 2 bouwlagen met een kap ruimtelijk aanvaardbaar is op deze plek. Reclamanten wijzen terecht op het ontbreken van een goothoogte, waardoor (in theorie) ook een gebouw met een plat dak kan worden vergund. De verbeelding van het plan zal worden gewijzigd

	en alsnog een goothoogte van 6,5 meter worden opgenomen voor het woongebouw. Overigens is in de omgevingsvergunning die voor dit bouwplan is aangevraagd en gelijktijdig met dit bestemmingsplan ter inzage ligt wel een gebouw met een kap (groen dak en zonnepanelen) opgenomen.
x. Reclamanten stellen dat de raad als aanvullende regel zou moeten opnemen dat bijgebouwen en vergunningvrije bouwwerken op het achtererf van de appartementen en de patiowoningen niet is toegestaan. Hiertoe bestaat alle aanleiding gezien de extensief bebouwde omgeving en de nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van reclamanten die door deze verdichting zal optreden. Ditzelfde geldt voor de algemene afwijkingsregeling van 10% van de in het bestemmingsplan genoemde maten. Reclamanten verzoeken deze afwijkingsmogelijkheid niet op te nemen in het bestemmingsplan.	De wetgever heeft ervoor gekozen om bepaalde bouwwerken en gebouwen vergunningvrij te maken. De gemeente kan de mogelijkheid tot het oprichten van dergelijke vergunningvrije bouwwerken niet zomaar beperken in een bestemmingsplan, omdat dit de keuze die is gemaakt in hogere wetgeving zou doorkruisen. In haar uitspraak uit 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:571) heeft de Afdeling overwogen dat op basis van locatie-specifieke omstandigheden moet worden gemotiveerd dat een dergelijke planregeling waarbij vergunningvrij bouwen wordt beperkt of uitgesloten strekt tot een goede ruimtelijke ordening. In dit geval zijn er geen bijzondere omstandigheden aan te wijzen waarom het onmogelijk maken van vergunningvrije bouwwerken uit ruimtelijk oogpunt noodzakelijk is. Daarom is een dergelijke regeling in het bestemmingsplan niet opgenomen. Wat betreft de algemene afwijkingsbevoegdheid van 10% die een bouwhoogte van 8,8 meter mogelijk maakt, wordt opgemerkt dat uit de ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen blijkt dat het woongebouw 7,9 meter hoog en de patiowoningen 3,7 meter zullen worden. Daarmee wordt onder de maximale bouwhoogte gebleven en bestaat in dit geval geen noodzaak voor deze afwijkingsbevoegdheid. Derhalve zal artikel 9, onderdeel a, van de planregels komen te vervallen.
y. Voor het college was een appartementengebouw eerst onbespreekbaar en was het voorstander van twee-onder-een-kap woningen. Voor reclamanten is het onduidelijk waarom nu wel is ingestemd met de appartementen. Deze draai is niet gemotiveerd en pakt voor reclamanten onevenredig uit voor wat betreft overlast, waardevermindering en verminderd woongenot.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van punt c van zienswijze 3.
z. Een integrale belangenafweging ontbreekt. Er is sprake van een gebrekkige en onzorgvuldige voorbereiding. Gezien de impact van het project op het woon- en leefklimaat van reclamanten zou aan hun belang in redelijkheid een doorslaggevend gewicht moeten worden toegekend en dient het bestemmingsplan niet conform het voorstel van het college te worden vastgesteld.	Zoals hiervoor bij deze zienswijze is opgemerkt is zijn de nodige onderzoeken gedaan. Van een gebrekkige of onzorgvuldige voorbereiding van het plan is geen sprake. Daarbij is in het kader van een goede ruimtelijke ordening naar de effecten van het plan op de omliggende woningen is gekeken en zijn de belangen van omwonenden ook meegewogen. Ook is naar aanleiding van het participatietraject het plan op een aantal punten aangepast zoals de locatie van de bergingen en zijn de patiowoningen verder van de erfgrenzen gesitueerd. Met name de beperkte bouwhoogte van maximaal 4 meter voor de patiowoningen op het achterterrein zorgt ervoor dat het bestaande uitzicht, de lichtinval en privacy van de omliggende woningen niet

	onevenredig wordt aangetast. Het plan zal het woon- en leefklimaat van omwonenden dan ook niet zodanig nadelig beïnvloeden dat hierom het plan moet worden aangepast.
aa. In art. 3.1.1a Besluit ruimtelijke ordening staat dat bij vaststelling van een bestemmingsplan geen gebruik mag worden gemaakt van onderzoeken ouder dan twee jaar. De natuurquickscan is voornamelijk op 5 april 2018 uitgevoerd. In 2020 is een snelle vleermuizencheck uitgevoerd, maar volgens het onderzoeksbureau zelf voldoet het niet aan het vleermuizenprotocol. Naar mening van reclamanten zijn de onderzoeken gedateerd en bevatten te weinig geactualiseerde gegevens.	Deze lezing van artikel 3.1.1a van het Bro is niet juist. Hierin staat dat in ieder geval gebruik mag worden gemaakt van onderzoeksgegevens die niet ouder zijn dan 2 jaar, maar de formulering van dit artikel sluit daarmee het gebruik van oudere gegevens en onderzoeken niet uit. Het is ook niet ongebruikelijk om soms gegevens en onderzoeken te gebruiken die ouder zijn. Dat is ook niet in strijd met het bepaalde in het Bro (zie de uitspraak van de Afdeling uit 2012; ECLI:NL:RVS:2012:BY5093, overweging 14.2). Op de locatie is een nieuwe quickscan uitgevoerd met een veldonderzoek op 16 juni 2021. Daarnaast is een nader onderzoek naar vleermuizen conform het vleermuizenprotocol uitgevoerd. Deze beide onderzoeken worden toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. De resultaten van deze onderzoeken hebben uitgewezen dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor uitvoering van het bouwplan. Reclamanten geven verder niet concreet aan in welk opzicht het ecologisch onderzoek of andere onderzoeken niet correct zouden zijn.
bb. In de ontwerp omgevingsvergunning wordt er vanuit gegaan dat het bouwplan in strijd is met het gelijktijdig met de vergunning voorbereide ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens wordt hierin vastgesteld dat hiervan kan worden afgeweken met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo. Uit het ontwerpbesluit blijkt echter niet op welke onderdelen het bouwplan in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. In zoverre is het ontwerp onvoldoende gemotiveerd en reclamanten verzoeken dit te verduidelijken.	Dit is inderdaad per abuis in het ontwerpbesluit terecht gekomen. In het definitieve besluit kunnen deze zinnen eruit : • <i>De aanvraag, voor zover het de activiteit bouwen betreft, voldoet niet aan hetgeen hierin is gesteld. Gelet op artikel 2.10 lid 2 van de Wabo kan de aanvraag om omgevingsvergunning slechts worden geweigerd als vergunningverlening voor het gebruik van gronden of bouwwerken in afwijking van het bestemmingsplan niet mogelijk is.</i> • <i>Gelet op de overwegingen bij de activiteit gebruik van gronden of bouwwerken in afwijking van het bestemmingsplan (2.12 Wabo) vormt</i> Er is geen afwijking nodig, plan voldoet aan het bestemmingsplan.
cc. Reclamanten menen dat het project in strijd is met artikel 8.2 en 8.4 van het Bouwbesluit 2012. Zij verwachten dat de werkzaamheden en het bouwverkeer zware trillingen zullen veroorzaken waardoor (verdere) scheurvorming aan hun woning op zal treden. Het voorkomen van schade het nemen van maatregelen om onveilige situaties te voorkomen is niet kenbaar bij de beoordeling van de aanvraag betrokken. Reclamanten zijn van mening dat onvoldoende is onderzocht dat de vergunning niet zal leiden tot schade.	Voordat de bouwwerkzaamheden op het terrein gestart worden, zullen er bij de woningen die zich dichtbij de locatie bevinden, waaronder de woning van reclamant, vooropnames worden uitgevoerd. Hiervoor zal tijdig contact met de betreffende bewoners worden opgenomen.
dd. De vergunning bevat ten onrechte geen voorzorgsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een voor de start van de werkzaamheden in	Afdeling 8.1 Bouwbesluit ziet op het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

te dienen bouwveiligheidsplan. Een onderzoeks- en monitoringsplicht naar de te verwachten trillingen en zettingen zou minimaal moeten worden voorgeschreven. Verder zullen trillingsmetingen moeten worden uitgevoerd en dienen bij een overschrijding van de maximaal toelaatbare waarde of bij de eerste melding van schade dienen de werkzaamheden direct te worden stilgelegd.	De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het bevoegd gezag kan een veiligheidsplan opvragen indien dit noodzakelijk geacht wordt. Indiener stelt dat dit noodzakelijk is in verband met trillingen welke voortkomen uit verkeersbewegingen door vrachtwagens. Het Bouwbesluit 2012 geeft in artikel 8.4 aan dat: 'trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel d, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006'. Het gaat hier dus met name om overlast vanwege trillingen en ziet niet op schade door trillingen. Dit is een zaak tussen bouwer en omwonende, waar het burendrecht op grond van het Burgerlijk Wetboek op van toepassing is. De gemeente heeft hier geen publiekrechtelijke taak in. Er wordt niet geheid waardoor trillingen door bouwwerkzaamheden niet worden verwacht. Vooropnames in de vorm van nulmetingen worden op initiatief van ontwikkelaar uitgevoerd. Hierover is door initiatiefnemer contact opgenomen met reclamanten.
ee. Verder dient er een nulmeting (bouwkundige vooropname) plaats te vinden voordat gestart wordt met de werkzaamheden. Gemeente dient hiervoor de regie te nemen en hiervoor nadere voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning.	De nulmeting wordt gedaan door de aannemer. De ontwikkelaar is hier verantwoordelijk voor, de gemeente voert hier geen regie in.
ff. Reclamanten overwegen een claim bij de gemeente in te dienen vanwege de te verwachten bouwhinder. Tijdens de bouw van een jaar of langer zullen factoren als geluidhinder, licht, zwerfvuil, stof, trillingen en stank zorgen voor een verminderde leefbaarheid. Reclamanten verwachten aantoonbaar veel overlast te hebben en sluiten niet uit dat zij daardoor minder omzet zullen hebben vanwege een kantoor aan huis. Reclamanten vernemen graag het standpunt van de gemeente omtrent compenserende maatregelen.	Bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden wordt ernaar gestreefd overlast voor omwonenden te beperken, maar bij bouwwerkzaamheden van deze omvang is enige mate van (geluids)overlast niet te voorkomen. In het Bouwbesluit zijn grenzen gesteld aan de mate van overlast. In artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012 is bepaald dat bouw- en sloopwerkzaamheden op werkdagen en zaterdag tussen 07:00 en 19:00 uur mogen worden uitgevoerd. Daarbij gelden ook maximale geluidsniveaus die in acht moeten worden genomen. Tot 60 decibel is toelaatbaar en van 60 tot 75 decibel mag dat maar een aantal dagen. Zo nodig kan een ontheffing worden verleend. Zolang binnen de door het Bouwbesluit gestelde kaders wordt gebleven, bestaat geen aanleiding om omwonenden te compenseren voor het enkele feit dat zij eventueel (geluids)overlast ervaren. Wat betreft de verwachte verminderde omzet tijdens de bouwwerkzaamheden staat het reclamanten vrij om wegens inkomensderving een verzoek om planschadevergoeding in te dienen als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat verzoek zal worden

	beoordeeld aan de hand van de daarvoor geldende regels (zoals de aftrek voor normaal maatschappelijk risico) en resulteren in een voor bezwaar en beroep vatbaar besluit. Hierbij wordt nog opgemerkt dat aan het indienen van een planschadeverzoek kosten zijn verbonden die voor eigen rekening van de indiener komen.
gg. Veranderingen in het grondwaterpeil kunnen op grote afstand doorwerken op de fundering van omliggende huizen. Door de kap van alle bomen en de toename van verhard oppervlak vragen reclamanten zich af of na de bouw nog wel voldoende water wordt vastgehouden in het gebied. Uit het uitgevoerde wateronderzoek is dit niet eenduidig af te leiden, maar zij vermoeden dat de grondwaterstand verder zal zakken, met mogelijke schade aan funderingen tot gevolg.	Het uitgangspunt is dat al het hemelwater afkomstig van de nieuwe verhardingen in het plangebied zelf wordt opgevangen en geïnfiltreerd. In feite wordt het plan dus waterneutraal uitgevoerd. Er is geen reden om aan te nemen dat er veranderingen in het grondwaterpeil zullen plaats vinden. De gemiddeld hoogste grondwaterstand blijkt volgens de onderzoeken op minimaal 1,15 m-mv te liggen. Dit is dieper dan de bestaande en nieuwe funderingen. Het water van het plangebied wordt opgevangen in een waterberging waaruit het in de bodem kan infiltreren. In de oude situatie voerden enkele verhardingen het regenwater direct af op het riool. Het plan zal dus juist meer water vasthouden en in de bodem brengen zodat de negatieve gevolgen van verdroging worden tegengegaan. Het plan voldoet aan alle eisen voor een duurzame waterhuishouding en is getoetst door zowel de gemeente als het waterschap Brabantse Delta.
hh. Niet duidelijk is hoe het functioneren van de infiltratievoorzieningen is geborgd in de vergunning.	Bijlage 19, de Waterparagraaf maakt onderdeel uit van de vergunning, hierin is opgenomen welke infiltratievoorzieningen er getroffen moeten worden. (Bijlage 3, onderdeel van de waterparagraaf). De aansluitingen worden beoordeeld in de benodigde vergunningen voor de rioolaansluitingen.
ii. In de vergunning had moeten worden opgenomen dat bij de bouw geen gebruik mag worden gemaakt van uitlopende bouwmaterialen. Dit conform watertoets van 9 juni 2020.	Het niet gebruiken van uitlopende bouwmaterialen betreft een algemeen standaardadvies van het waterschap en geen concrete verplichting voor dit project. Er bestaat dan ook geen reden om hierover voorschriften aan de vergunning te verbinden.
jj. Reclamanten zijn van mening dat niet voldaan wordt aan artikel 4:11 van de Apv voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het vellen van waardevolle houtopstanden. Een dergelijke vergunning wordt slechts bij uitzondering verleend. In de ontwerp vergunning blijkt niet welke zwaarwegende belangen bestaan die het vellen van de waardevolle bomen rechtvaardigen. Bovendien blijkt niet welke alternatieven zijn onderzocht en waarom deze alternatieven onmogelijk of onwenselijk zijn. Naar mening van reclamanten is er geen zwaarwegend belang bij de bouw van het appartementencomplex. Indien bouw ter plaatse van de bomen de reden tot de kapaanvraag is, moet in dat verband in de eerste plaats duidelijk zijn dat een groot maatschappelijk belang gemoeid is met de bouw.	De locatie is in 2016 aangewezen als inbreidingslocatie binnen de 'Realisatiestrategie Prinsenbeek 2015-2025'. Voor de ontwikkeling van de locatie dient op locatie een toegangsweg naar het achterterrein aangelegd te worden. De nu voorziene ligging van de toegangsweg is de enige reële mogelijkheid hiervoor. Dat betekent dat de bomen in ieder geval niet op hun huidige locatie gehandhaafd kunnen worden. Uit overleg met het boomadvies team van de gemeente Breda blijkt dat er op de planlocatie zelf geen geschikte locatie voor verplanting te vinden is. Daarnaast heeft de gemeente ook geen geschikte locatie voor verplanting in de omgeving van de planlocatie beschikbaar. Als compensatie voor het verloren gaan van de bomen worden twee bomen van de eerste grootte op het achterterrein geplant. Deze belangenafweging wordt in de overwegingen van de vergunning uitgebreider opgenomen.

kk. Een goede landschappelijke inpassing vereist voldoende groenvoorziening. Van een zorgvuldige besluitvorming en belangenafweging is geen sprake.	De toekomstige inrichting van het plangebied is op zorgvuldige wijze tot stand gekomen. Zoals in de plantoelichting is vermeld, zullen op het nieuwe hofje 2 bomen worden aangeplant (ter vervanging van de 2 bomen die zullen worden gekapt) en ook langs de straat hagen en bomen worden geplant. Dat is ook te zien op de impressie van het bouwplan in de plantoelichting. Verder krijgen alle woningen een groen dak met sedumplanten. Hiermee zal ook in de toekomstige situatie nog steeds sprake zijn van een voldoende groene inrichting van het plangebied.
ll. Reclamanten maken bezwaar tegen de voorgestelde uitweg. De gevolgen van de aanleg en het gebruik van de ontsluitingsweg op het woon- en leefklimaat van omwonenden zijn onvoldoende onderzocht.	Het aantal voertuigenbewegingen dat de nieuwe woningen veroorzaken (49 per dag) is zodanig gering, dat dit niet leidt tot noemenswaardige geluid- of stankoverlast. Het plan tast daarmee het woon- en leefklimaat voor omwonenden niet op onaanvaardbare wijze aan.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond. De plantoelichting zal worden aangepast wat betreft de gehanteerde parkeernormen, de impressie van het bouwplan en het vleermuizenonderzoek. Verder zal artikel 9, onderdeel a, van de planregels worden geschrapt. In de verbeelding zal een maximale goothoogte van 6,5 meter worden toegevoegd en dit zal ook in artikel 4, lid 4.2.3 worden opgenomen.

Zienswijze indiener 4

Zienswijze	Beantwoording
a. Volgens reclamant zijn de gevolgen van de beoogde ontwikkeling onvoldoende en met onjuiste informatie en onderzoeken onderbouwd. Zo wordt een verkeerstelling op de Beeksestraat genoemd, uitgevoerd door de gemeente, uit maart 2020. De gegevens van deze telling ontbreken, alleen het getal 3.581 mvt/weekdaggemiddeld wordt genoemd. Wanneer is deze meting uitgevoerd? Over welke periode? En op welke plek is gemeten? Op de website Basec 2.0 zijn alle verkeersintensiteiten en verkeersonderzoeken inzichtelijk. Het in het plan genoemde getal uit maart 2020 wordt niet op de website gemeld. Wel meldt de site een meting uitgevoerd van 3-3-2020 tot 19-3-2020 op de Beeksestraat tussen de Pasquelaan en de Pater Rommelaan. De getallen die hierbij worden vermeld komen niet overeen met het getal dat is opgenomen in het plan.	In de toelichting van het bestemmingsplan is inderdaad het getal van 3.581 motorvoertuigen per weekdaggemiddelde opgenomen, dat is afgeleid van de gehele verkeersmeting van 3 maart tot en met 19 maart 2020 en is gemeten in de Beeksestraat tussen de Pasquelaan en Pater Rommelaan. Later is dit getal bijgesteld naar 3938 aangezien de dagen vanaf 11 maart – vanwege het ingaan van de coronamaatregelen – zijn aangemerkt als niet representatief en is er een nieuw weekdaggemiddelde berekend van 3 t/m 10 maart 2020. Daardoor wordt dit getal bijgesteld naar 3938 (zoals opgenomen op de website Basec 2.0) als gemiddeld weekdaggemiddelde van de wel representatieve dagen van deze meting. Dit wordt in de toelichting van het bestemmingsplan aangepast.
b. De uitgevoerde verkeerstelling is niet representatief en daardoor niet bruikbaar	Zie de beantwoording onder punt a. De tellingen voor de Beeksestraat waar gebruik van is gemaakt zijn de tellingen

voor het onderzoek naar de gevolgen van de beoogde ontwikkeling. Begin maart 2020 was de eerste uitbraak van Covid19. Dit leidde op 8 maart tot het sluiten van de scholen in Noord-Brabant en op 12 maart tot het advies thuiswerken en het afgelasten van o.a. alle evenementen. De verkeerstelling uitgevoerd in deze periode levert zodoende geen representatieve resultaten. De verwachting mag worden uitgesproken dan de intensiteiten veel hoger liggen.	van 3 t/m 10 maart. Aangezien toen nog geen sprake was van een lockdown vanwege het coronavirus zijn deze metingen aangemerkt als wel representatief. De verkeersmetingen zijn hierbij gecorrigeerd en naar boven bijgesteld. Dit leidt wat betreft de verkeerseffecten van dit plan echter niet tot een andere conclusie.
c. Op de website Basec wordt ook een meting genoemd op de Beeksestraat die heeft plaatsgevonden in 2019. Ook deze is niet representatief; gedurende deze meting was de Markt in Prinsenbeek in herontwikkeling en regelmatig afgesloten.	Klopt, deze meting in 2019 is gehouden tijdens de verbouwing van Markt en is inderdaad niet representatief. Anders dan reclamant kennelijk veronderstelt, is van deze meting derhalve ook geen gebruik gemaakt. Deze aantallen worden ook niet genoemd in de onderbouwing.
d. In de onderbouwing wordt niet aangegeven wat de capaciteit van wegen is en wat in de ogen van de gemeente de maximale intensiteiten is van de wegen waar de ontwikkeling gevolgen voor heeft.	De gemeente hanteert geen maximale capaciteit voor wegen. Hoeveel verkeer er kan rijden op een weg is erg afhankelijk van de weginrichting en vormgeving van kruispunten. De Beeksestraat is een erftoegangsweg met een 30 kilometer regime en daarvoor is door het CROW (voorheen: Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek) in publicaties wel een indicatieve richtlijn voor de capaciteit aangegeven van 5.000 tot 6.000 voertuigen per dag. De Beeksestraat blijft zowel in de huidige als toekomstige situatie na realisering van dit bestemmingsplan ver onder die indicatieve capaciteit.
e. Er is geen verkeersanalyse uitgevoerd om aan te tonen hoe het nieuwe verkeer wordt opgenomen en verspreid in de directe omgeving en hoofdwegen binnen Prinsenbeek.	Er is slechts een zeer beperkte toename van het verkeer als gevolg van dit bestemmingsplan (49 auto's per dag) en bij een dergelijke kleine toename van verkeer is een verkeersanalyse niet nodig. Dergelijke verkeersanalyses zijn pas zinvol bij grotere ruimtelijke ontwikkelingen die gepaard gaan met aanzienlijke hogere verkeersaantallen, die wel een merkbaar effect op het wegennet kunnen hebben.
f. In het akoestisch rapport is aangegeven dat is uitgegaan van etmaalintensiteiten geprognostiseerd naar 2030. Deze getallen worden niet onderbouwd: waar zijn deze getallen op gebaseerd? Hoe is de berekening van deze intensiteiten tot stand gekomen? Welke intensiteit wordt hier bedoeld? Weekdaggemiddelde? Werkdaggemiddelde?	De verkeersintensiteiten in het akoestisch rapport zijn gebaseerd op de verkeersgegevens zoals in de bijlage opgenomen. De etmaal intensiteit die gebruikt zijn voor het akoestisch onderzoek zijn de prognoses voor het jaar 2030. Deze prognoses zijn, voor de omliggende wegen waar via tellingen intensiteiten bekend zijn, gebaseerd op deze tellingen vermeerderd met een autonome groei van 1,5% per jaar. Hierbij wordt uitgegaan van gemiddelde etmaalcijfers gebaseerd op het weekdaggemiddelde. Het akoestisch rapport is met betrekking tot de gewijzigde prognose voor de Beeksestraat van 4200 naar 4600 aangepast.
g. De genoemde prognoses zijn onjuist en aan de zeer lage kant. Voorbeeld: Het getal uit die niet representatieve meting bedraagt 4222 mvt/etmaal werkdaggemiddeld of 3938 gemiddeld op een weekdag. Met een	Voor de Beeksestraat is de prognose zoals hierboven is beschreven verhoogd van 4200 naar 4600 gebaseerd op een weekdaggemiddelde van 3938 mvt/etmaal in 2020. Zoals hierboven is beschreven is dit voor ons wel een representatieve meting. De prognoses voor het Velsgoed en

door de gemeente Breda aangehouden autonome groei van 1,5% (zie toelichting, punt 2, Verkeer en Parkeren) kom je met beide getallen in 2030 op een veel hogere intensiteit uit. Die, aangezien de meting niet representatief is, dus nog veel hoger verwacht mag worden. Ditzelfde geldt voor de Etmaalintensiteiten van: Het Velsgoed, de Bakker en Rueb, de Pater Rommelaan, de Pasquelaan en de Akkerlaan.	de Backer en Ruebweg zijn berekend op basis van recente telgegevens vermeerderd met een autonome groei van 1,5%. Hierin zijn naar onze mening geen meet- of rekenfouten gemaakt. Aangezien voor de Pater Rommelaan, de Pasquelaan en de Akkerlaan geen telgegevens bekend zijn is de prognose voor deze wegen een ruime schatting. Uitgaan van autonome groei is in dat geval niet zinvol omdat die groei ruim binnen de nauwkeurigheid van de schatting valt.
h. Op dit moment worden in het centrum van Prinsenbeek 102 appartementen ontwikkeld en is dit jaar ook het plan Westrik opgeleverd. Voor voorzieningen, of de verbinding naar de A16, maken deze nieuwe bewoners straks gebruik van de Beeksestraat als ontsluiting. Het is niet duidelijk of alle relevante ontwikkelingen zijn meegenomen in de genoemde cijfers of prognoses. In ieder geval hebben deze geen weergave in eventuele tellingen.	Ruimtelijke ontwikkelingen zoals woningbouw worden meegenomen in de berekening van de autonome groei van het verkeer. Dergelijke ontwikkelingen zijn dus meegenomen in de verkeerscijfers.
i. De Beeksestraat is in het vigerende bestemmingsplan een erftoegangsweg. Voor een erftoegangsweg houdt de gemeente een eigen richtlijn aan van maximaal ca. 4000 motorvoertuigen per dag. Met een niet representatieve meting is aangetoond dat in 2020 op de Beeksestraat reeds 4200 motorvoertuigen per dag reden. En de verwachting is dat de intensiteit van de weg in de toekomst alleen maar zal toenemen, ook zonder de beoogde ontwikkeling van de locatie. Het is de taak van de gemeente om te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat. De beoogde ontwikkeling draagt daar zeker niet aan bij.	Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar punt d. van deze zienswijze. Het is onjuist dat de gemeente een maximale capaciteit van 4.000 mvt/etmaal aanhoudt voor erftoegangswegen zoals de Beeksestraat. De capaciteit daarvan is afhankelijk van de weginrichting en de vormgeving van kruispunten. Zowel in de huidige als toekomstige situatie blijven de verkeersintensiteiten ver onder de indicatieve richtlijn voor de capaciteit van erftoegangswegen zoals aangegeven in publicaties van het CROW.
j. De Velsgoed is door de gemeente gekwalificeerd als wijkontsluitingsweg. Het ontbreekt aan informatie om de gevolgen van de ontwikkeling goed te kunnen beoordelen voor deze weg. De Velsgoed zal door de ontwikkeling extra belast worden. Ook al zal het aantal voertuigen vanuit het plan klein zijn; als de weg aan zijn maximale intensiteit zit, past ook dit er niet bij. Zolang niet gecontroleerd kan worden wat de consequenties van het plan zijn op deze drukke weg, kan er geen sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. In ieder geval voldoet de gemeente dan niet aan haar taak te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat.	Er is slechts een zeer beperkte toename van het verkeer. Dit zal op het Velsgoed geen nadelige consequenties hebben.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast met betrekking tot de uitgevoerde verkeersmetingen op de wel representatieve metingen van 3 t/m 10 maart.

Zienswijze indiener 5

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamanten ervaren dagelijks de verkeerdruchte en de gevaarzetting zoals die aan de orde is mbt de huidige verkeersbelasting ook mbt de nabijgelegen supermarkt. Het toevoegen van een in/uitrit ter plaatse zal de gevaarzetting alleen maar doen vergroten.	Het drukke punt is vooral de in/uitrit van het parkeerterrein van de AH en het kruispunt Pater Rommelaan-Beeksestraat. De toegang naar de ontwikkeling ligt op voldoende afstand van het kruispunt. De nieuwe ontsluitingsweg wordt aangelegd als een in/uitrit en moet het verkeer komende vanuit het plangebied voorrang verlenen aan het verkeer op de Beeksestraat. Dat is niet anders dan de woningen aan de Beeksestraat die ook een in/uitrit op de Beeksestraat hebben. Conflicten zijn daarom niet te verwachten.
b. De verkeerstelling uit maart 2020 kan niet als een representatieve periode worden gezien aangezien toen Nederland vol in de 1 ^e lockdown zat. Reclamanten bestrijden dat een deel van de metingen kan worden gebruikt. Er is niet voor niets een tijdspanne van een aantal weken genomen om tot een rechtens gewogen inschatting te kunnen komen. De bewering dat de metingen tot 10 maart 2020 bruikbaar waren klopt niet, aangezien op 8 maart al de scholen dichtgingen in Noord-Brabant.	Zie de beantwoording van zienswijze 4, punt a en b. De verkeersstellingen op de Beeksestraat van 3 t/m 10 maart 2020 zijn representatief aangezien de landelijke lockdown pas daarna is ingegaan. Alleen het sluiten van de scholen heeft niet een dusdanig groot effect op de verkeersbewegingen dat de verkeersmeting niet als representatief kan worden aangemerkt. Hierbij is ook van belang dat ook na het naar boven bijstellen van de verkeersmetingen de geconstateerde aantallen voertuigen ruim onder de capaciteit van de Beeksestraat liggen.
c. Reclamanten verzoeken om een deugdelijk verkeerskundig onderzoek op voorliggend ontwerp. Naar hun mening dient de conclusie na een gedegen onderzoek te zijn dat het verkeerskundig onverantwoord is deze ontwikkeling toe te staan.	Er is slechts een zeer beperkte toename van het verkeer als gevolg van dit bestemmingsplan (49 auto's per dag) en bij een dergelijke kleine toename van verkeer is een uitgebreid verkeerskundig onderzoek niet noodzakelijk. Dergelijke verkeersonderzoeken zijn pas zinvol bij grotere ruimtelijke ontwikkelingen die gepaard gaan met aanzienlijke hogere verkeersaantallen, die wel een merkbaar effect op het wegennet kunnen hebben.
d. De gemeente heeft naar mening van reclamanten wel degelijk een maximum van 4000 gehangen aan een erftoegangsweg gezien de beantwoording op andere zienswijzen. De Beeksestraat is niet anders ingericht dan andere erftoegangswegen in het dorp.	Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar punt d. van zienswijze 4. Het is onjuist dat de gemeente een maximale capaciteit van 4.000 mvt/etmaal aanhoudt voor erftoegangswegen zoals de Beeksestraat. De capaciteit daarvan is afhankelijk van de weginrichting en de vormgeving van kruispunten. Zowel in de huidige als toekomstige situatie blijven de verkeersintensiteiten ver onder de indicatieve richtlijn voor de capaciteit van erftoegangswegen zoals aangegeven in publicaties van het CROW.
e. In het verkeersplan van de gemeente wordt ook geen onderscheid gemaakt tussen verschillende erftoegangswegen. Aan een erftoegangsweg is een verblijvende functie toegekend en geen doorstromende.	Zie hiervoor mede de beantwoording onder punt d van deze zienswijze. Verder is een dergelijk onderscheid in erftoegangswegen voor de beoordeling van de verkeerstoename van dit plan niet relevant.
f. Als het maximum is bereikt past er niets meer bij, ook niet voertuigen van 'maar' 9 woningen.	Onder verwijzing naar de beantwoording van punt d. van deze zienswijze is geen sprake van dat de maximale capaciteit van de Beeksestraat reeds is bereikt; ook niet na

	realisering van dit bestemmingsplan. De Beeksestraat kan de extra 49 voertuigenbewegingen per dag afwikkelen.
g. Aangegeven wordt dat het getal van 17000 op de Velsgoed niet klopt. Naar mening van reclamanten klopt dit getal wel en wordt hiermee dit bizarre aantal op de Velsgoed gebagatelliseerd. Bijzonder dat hierbij wordt verwezen naar een getal van 11.418 uit 2018. Dat zijn er met autonome groei dus 12.000 per dag. En daar zitten de ontwikkelingen in aanbouw of gerealiseerd in de afgelopen drie jaar niet bij.	Het getal van 17.000 motorvoertuigen heeft geen betrekking op het Velsgoed, maar op de Backer en Ruebweg tussen de rotonde en de A16. Het aantal van 11.418 is het gemeten werkdaggemiddelde tussen 11 en 25 september 2018 op het Velsgoed tussen het Kapittelhof en de Titulaerlaan. Zoals hiervoor bij zienswijze 4 punt h reeds is opgemerkt zijn in de autonome groei van 1,5% waarmee wordt gerekend de ontwikkelingen in de directe omgeving meegenomen.
h. Er worden oplossingen genoemd uit het Mobiliteitsonderzoek maar dat zijn suggesties, geen plannen. Als een deel daarvan doorgaat kan het nog jaren duren. Tot die tijd zit het vol.	Dit is correct. Zo is in de Mobiliteitsvisie Breda onder andere opgenomen dat er een onderzoek moet komen of een nieuwe verbinding vanuit de omgeving Zevenbergen naar de A16 kansrijk is. Dit mede om doorgaand verkeer door de kern van Prinsenbeek te voorkomen en de leefbaarheid hier te verbeteren. Er is reeds een overleg opgestart met betrokken gemeenten en regio om de mogelijkheden te verkennen. Die verkeersoplossingen zijn voor de langere termijn. Het voorliggende bestemmingsplan leidt echter tot een beperkte verkeersstroom en hiervoor is bij zienswijze 4 punt d opgemerkt dat de verkeersintensiteiten op de Beeksestraat ruim onder de capaciteit van deze weg blijven. Er is dan ook geen sprake van de weg 'vol' zou zitten.
i. Na de zomer gaat gestart worden met werkzaamheden aan het kruispunt IABC-Leursebaan, dat zal ook consequenties hebben voor het verkeer in Prinsenbeek in de vorm van extra overlast gedurende deze werkzaamheden.	Klopt, dit zijn echter tijdelijke omstandigheden wat uiteindelijk een verbetering zal geven omdat de verkeersafwikkeling op het kruispunt IABC beter zal verlopen. De aanpassing van dit kruispunt staat los van dit bestemmingsplan en de zeer beperkte toename van verkeer als gevolg van het plan zal geen noemenswaardige bijdrage leveren aan die tijdelijke verkeersoverlast.
j. Reclamanten vrezen langdurige bouwoverlast. Waarborgen op voorhand dat de overlast zal worden geminimaliseerd ontbreken.	Bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden wordt ernaar gestreefd overlast voor omwonenden te beperken, maar bij bouwwerkzaamheden van deze omvang is enige mate van (geluids)overlast niet te voorkomen. In het Bouwbesluit zijn grenzen gesteld aan de mate van overlast. In artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012 is bepaald dat bouw- en sloopwerkzaamheden op werkdagen en zaterdag tussen 07:00 en 19:00 uur mogen worden uitgevoerd. Daarbij gelden ook maximale geluidsniveaus die in acht moeten worden genomen. Tot 60 decibel is toelaatbaar en van 60 tot 75 decibel mag dat maar een aantal dagen. Zo nodig kan een ontheffing worden verleend.
k. Het feit dat de ontwikkelaar niet genegen is bij reclamanten een nulmeting te laten verrichten geeft, naast het feit dat dit standpunt rechtens niet houdbaar is, weinig vertrouwen.	Bij reclamant zal door de ontwikkelaar een vooropname uitgevoerd worden zie hiervoor ook het antwoord op punt cc van zienswijze indiener 3.

I. Ook de toezegging van de ontwikkelaar dat deze in gesprek gaat met omwonenden over erfafscheidingen is weinig waard. Reclamanten verzoeken de gemeente hierover voorwaarden te verbinden aan de vergunning.	Voor wat betreft de erfafscheidingen zijn er twee mogelijkheden. In overleg tussen de ontwikkelaar en omwonenden wordt een gezamenlijke erfafscheiding op de erfgrans geplaatst. De andere mogelijkheid is dat de ontwikkelaar en omwonenden ieder een eigen erfafscheiding plaatsen op eigen grond. Voor zowel omwonenden als voor de ontwikkelaar zijn er dus voordelen te behalen aan het in overleg treden over de erfafscheidingen. Ontwikkelaar heeft aangegeven zich hier actief in op te stellen.
--	---

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze indiener 6

Zienswijze	Beantwoording
a. Het eerste deel van deze zienswijze is gelijklopend als de punten a. t/m i. van zienswijze 5.	Zie voor de beantwoording de punten a t/m i van zienswijze 5
b. Reclamanten zijn bezorgd over de gevolgen van de ontwikkeling wat betreft de waterhuishouding in relatie tot hun perceel. Volgens reclamanten kan niet gesteld worden dat hun belangen zijn onderkend en geborgd. Het feit dat er statisch nipt zou kunnen worden voldaan en overloop richting de Beeksestraat is voorzien waar reclamanten wonen vergroot de vrees op overlast. Daarbij optellend de steeds extremere weersomstandigheden en een wezenlijk waterhuishoudkundig probleem is gegeven.	Het plangebied voorzien in een berging voor 78mm water (78 liter per m ² verharding) voor al het nieuwe verhard oppervlak en 7mm voor al het vervangend verhard oppervlak. Dit resulteert in een berging van 55m ³ aan water. De voorgestelde invulling van deze waterberging voldoet op basis deze eisen "nipt statisch" waarmee bedoeld wordt dat in de voorziening precies 55 m ³ waterberging beschikbaar is. Daarnaast is aangegeven dat er ook sprake is van een dynamische waterberging in het systeem waardoor het in feite extra ruimte biedt voor water bij extreme neerslag. Als je de 2 verschillende normen (78mm voor 690 m ² en 7mm voor 205m ² verharding) samenvoegt voor dit plan dan biedt de waterberging van 55m ³ (statisch) ruimte voor een bui van 61 mm voor het totale plangebied. Dit is nog los van de dynamische berging in het systeem (infiltratie en extra berging in de wegfundering). Hiermee kan een extreme bui voor het hele plangebied volledig worden geborgen zonder dat er afvoer uit het plangebied plaatsvindt. Omdat voorheen 205m ² verharding direct afvoerde op de riolering zorgt dit plan dus juist voor een afname van de afvoer en dus een beperkte verkleining van het risico op wateroverlast.
c. De kortste afstand van de woning van reclamanten tot aan het bouwvlak is ongeveer 10 meter. Daarbij is nog de mogelijkheid om buiten het bouwvlak vergunningsvrij te bouwen. Reclamanten vinden deze korte afstanden ruimtelijk niet aanvaardbaar. Een deugdelijke onderbouwing waarom dit ruimtelijk wel aanvaardbaar zou zijn ontbreekt.	Wat betreft de opmerking over het vergunningvrij kunnen bouwen wordt verwezen naar de beantwoording van punt x. van zienswijze 3. In een eerdere conceptversie van het plan zouden de patiowoningen tot aan de erfgrans worden gebouwd. Naar aanleiding van reacties van omwonenden op het conceptplan zijn de patiowoningen verder van de erfgransen gesitueerd in het voorliggende plan en is gekozen voor een ander type patiowoningen. De afstanden tussen de bestaande en de nieuwe woningen zijn voor een inbreidingslocatie in stedelijk gebied ruimtelijk aanvaardbaar, mede gezien de beperkte bouwhoogte van de patiowoningen.

d. Een goede ruimtelijke uiteenzetting en afweging van belangen ontbreekt bij het feit dat de kleine patio direct tegen de tuin van reclamanten ligt en op korte afstand van hun woning.	Bij het opstellen van het plan zijn de belangen van omwonenden ook meegewogen. Zoals hiervoor onder punt c. is opgemerkt zijn vanwege na reacties van omwonenden de patiowoningen verder van de erfgrenzen gesitueerd. De tuinen van de patiowoningen grenzen inderdaad direct aan de achtertuinen van reclamanten. Het is echter ruimtelijk gezien aanvaardbaar en ook zeer vaak voorkomend dat achtertuinen aan elkaar grenzen.
e. Reclamanten hebben een bedrijf aan huis en kunnen het zich niet veroorloven om langere tijd te maken te hebben met bouwoverlast. De zienswijze van reclamanten is verder gelijk aan de punten j. t/m l. van zienswijze 5.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt j. van zienswijze 5. Bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden wordt ernaar gestreefd overlast voor omwonenden te beperken, maar bij bouwwerkzaamheden van deze omvang is enige mate van (geluids)overlast niet te voorkomen. Het staat reclamanten vrij als zij menen dat sprake is van inkomensderving een verzoek om planschadevergoeding in te dienen als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat verzoek zal worden beoordeeld aan de hand van de daarvoor geldende regels (zoals de aftrek voor het normaal maatschappelijk risico) en resulteren in een voor bezwaar en beroep vatbaar besluit.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

Aanpassingen in het plan n.a.v. de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

In de verbeelding:

- Aan het bouwvlak voor het woongebouw zal een aanduiding voor een maximale goothoogte van 6,5 meter worden toegevoegd;
- De dubbelbestemming Waarde-Archeologie wordt verwijderd van het deel van het plangebied dat voor wat betreft het aspect archeologie is vrijgegeven voor bebouwing.

In de plantoelichting:

- In paragraaf 3.1 wordt de afbeelding van de impressie van het bouwplan vervangen in verband met het vervallen van één parkeerplaats;
- In paragraaf 3.2 worden de gehanteerde parkeernormen aangepast aan de 'Nota parkeernormen Breda 2021' en de uitgevoerde verkeersmetingen aan de representatieve metingen van 3 t/m 10 maart 2020;
- Paragraaf 5.1 wordt aangepast naar aanleiding van het inmiddels uitgevoerde archeologische onderzoek en de afgegeven Erfgoedbesluiten naar aanleiding hiervan. Deze Erfgoedbesluiten worden bijgevoegd als bijlage 2 en 3 bij de plantoelichting;
- Paragraaf 5.3 wordt aangevuld met betrekking tot de uitgevoerde bodemsanering van de grondwal op het perceel. Het evaluatierapport van deze sanering wordt toegevoegd als bijlage 5 bij de plantoelichting;
- Paragraaf 5.5 wordt aangepast aan de opnieuw uitgevoerde quickscan en het uitgevoerde aanvullende vleermuisonderzoek en deze onderzoeken worden als bijlage 8 en 9 bij de plantoelichting toegevoegd.

In de regels:

- Artikel 4.2.3 wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden: "Ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), 'maximum bouwhoogte (m)' mag de maximum goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangeduid";
- Artikel 9, onderdeel a, luidende: "De bij recht in de planregels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages indien dit om technische redenen noodzakelijk is;" komt te vervallen. De overige onderdelen van dit artikel zullen worden hernummerd.
- Artikel 10 lid 10.1 wordt vervangen door een nieuw artikel waarin wordt verwezen naar de recent vastgestelde 'Nota Parkeernormen Breda 2021'.

In de Omgevingsvergunning

- **Overweging wordt aangepast bij de activiteit Bouwen, plan is passend in het bestemmingsplan**
- **De overweging met betrekking tot het kappen van de bomen wordt aangevuld met een uitgebreidere belangenafweging**
- **Situatietekening met betrekking tot de wijziging in aantal parkeerplaatsen is aangepast**



Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Beeksestraat 53

Aantal bijlagen: -

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 tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Prinsenbeek, Beeksestraat 53.' naar voren gebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Beeksestraat 53' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2019216012-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Prinsenbeek, Beeksestraat 53'.
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 **21 APR. 2022**

, voorzitter

, griffier