



Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan Blossem



Aantal bijlagen: 2

De raad van de gemeente Breda,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;
gelet op artikel 147 van de Gemeentewet;

-

Besluit

1. De tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Blossem' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in bijgevoegd raadsvoorstel en raadsbesluit ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Blossem' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2020205007-OV01 ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig bijgevoegd raadsvoorstel en raadsbesluit ongewijzigd vast te stellen.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan op te stellen, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd en voldaan wordt aan het gestelde in artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

- 2 DEC. 2021

, voorzitter

, griffier



Raadsvoorstel

Vaststelling bestemmingsplan Blossem

Aantal bijlagen: 3

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Blossem' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in bijgevoegd raadsvoorstel en raadsbesluit ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Blossem' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2020205007-OV01 ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig bijgevoegd raadsvoorstel en raadsbesluit ongewijzigd vast te stellen.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan op te stellen, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd en voldaan wordt aan het gestelde in artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening.

Portefeuillehouder:
Weth. de Beer

Samenvatting

Het plangebied wordt aangeduid als 'Blossem' en omvat het voormalige fabrieksterrein van 'Kerry International', begrensd door de Ettensebaan aan de zuidzijde, de Tuinzigtlaan aan de westzijde, de Magnoliastraat aan de noordzijde en de bestaande bedrijfsperven van Van Dorst Transport en Borgesius aan de oostzijde. In de komende vier tot vijf jaar wordt het plangebied gefaseerd ontwikkeld.

De locatie 'Blossem' behoort tot de ontwikkellocaties in de stad waarvoor het traject van de 'Versnellingsopgave' is ingezet. Onderdeel hiervan is een bestuurlijke en ambtelijke focus waarbij in een zo kort mogelijk tijdsbestek in samenwerking met de betrokken marktpartijen, belangrijke ijkmomenten worden behaald binnen een gebiedsontwikkelingstraject. Hierbij is begonnen met de zogeheten '100-dagen-aanpak', waarmee in deze periode een gebiedsperspectief voor de ontwikkellocatie tot stand is gekomen. In oktober 2019 is bestuurlijk een positief besluit genomen (BBV-2019-2849) om versneld de definitiefase (haalbaarheidsonderzoek) te starten. Per brief van 24 oktober 2019 is het gemeentelijk oordeel over het door de ontwikkelcombinatie NBU/Maas-Jacobs B.V. ingediende gebiedsperspectief gegeven. Dit heeft geleid tot het ondertekenen van een intentieovereenkomst tussen ontwikkelcombinatie en gemeente op 4 februari 2020, waarop op 1 juli 2020 de 'Ontwikkelvisie Blossem juli 2020' bij de gemeente is ingediend. Op basis van deze ontwikkelvisie is de haalbaarheid van de herontwikkeling van het plangebied beoordeeld. Het positief oordeel hierop vormt de basis voor onder meer het voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Op 30 april jl. is met de marktpartijen de anterieure overeenkomst Blossem gesloten, waarin de afspraken voor de verdere planontwikkeling zijn vastgelegd.

Aan de ontwikkeling van Blossem liggen tien ontwerpprincipes ten grondslag:

1. Blossem is een groen park
2. Blossem is open
3. Blossem is autovrij
4. Erfgoed is zichtbaar en voelbaar
5. Blossem is gedraaid
6. Ruimtes zijn afwisselend
7. Gebouwen zijn afwisselend
8. Gebouwen zijn kloek vormgegeven
9. Iedereen woont aan het park
10. In Blossem wordt gedeeld

Binnen het plangebied geldt bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark' (onherroepelijk 27 december 2012). Hierbinnen is het grootste gedeelte van het plangebied bestemd als 'Bedrijventerrein'. De geldende bestemming laat de realisatie van de gewenste woningen en voorzieningen niet toe.



Met het bestemmingsplan 'Blossem' wordt het juridisch-planologisch kader vastgesteld voor de realisatie van maximaal 615 nieuwe woningen, een mobiliteitshub met commerciële voorzieningen op de begane grondlaag, een ondergrondse parkeergarage, maatschappelijke voorzieningen zoals een nieuw medisch centrum, de hervestiging van reeds bestaande detailhandel in het plangebied, horecavoorzieningen onder meer in de cultuurhistorisch waardevolle Ketelhuis en portiersloge en een wijkpark.

In Blossem worden maximaal 615 nieuwe woningen gerealiseerd. Hierbij worden zowel grondgebonden woningen als appartementen gebouwd. Op hoofdlijnen bestaat het woonprogramma van Blossem uit tenminste 12% sociale huurwoningen, circa 40% middeldure huur- en koopwoningen en voor het overige vrije sector. Als onderdeel van de vrijesectorwoningen en het middeldure segment is in het huidige plan tenminste 5% bestemd voor de realisatie van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Naast woningen worden er een groot park (circa 2,5 hectare) en diverse voorzieningen binnen Blossem gerealiseerd, zoals een mobiliteitshub, een gezondheidscentrum (onder meer ter vervanging van de bestaande huisartsenpraktijk aan de Magnoliastraat), detailhandel (onder meer vervangende nieuwbouw voor de bestaande fietsenwinkel) en horeca in het te behouden Ketelhuis en het Portiersgebouwtje, onder meer ter ondersteuning aan het wijkpark en ter behoud van het bestaande cultureel erfgoed in het plangebied.

Crisis- en herstelwet

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

Beoogd effect van het besluit

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van 615 woningen en een buurtpark van circa 2,5 hectare mogelijk gemaakt, daar waar voorheen op hetzelfde perceel bedrijfsdoeleinden waren toegestaan. Het plan Blossem geeft een nieuwe waardevolle betekenis aan dit deel van Breda en is van toegevoegde waarde voor de stad als geheel. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen worden verleend.

Uitvoering van het besluit

De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de afdeling Veiligheid en Leefomgeving te zijner tijd de omgevingsvergunning verlenen.

Communicatie

Het besluit kan gevolgen hebben voor de omwonenden in de omgeving van de locatie. Omwonenden zijn actief betrokken en op diverse momenten geïnformeerd over de plannen. De vrijgave van het ontwerp bestemmingsplan is voor een ieder bekend gemaakt via overheid.nl en de website van de gemeente Breda. Tevens is een BredaBericht aan de direct omwonenden gestuurd.

Motivering

Plan

Het plan van Blossem betreft een grootschalige woningbouwontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van Breda op de voormalige bedrijfsgroonden van 'Kerry International'. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de realisatie van in totaal maximaal 615 woningen met voorzieningen en een grootschalig wijkpark mogelijk gemaakt. De te realiseren woningen dragen voor een flink deel bij aan de woningbouwambities zoals vastgelegd in het bestuursakkoord 'Lef en Liefde 2018-2022', ruim 10% van de totale ambitie vanuit het bestuursakkoord wordt vormgegeven binnen het bestemmingsplan Blossem.



Programma

In Blossem worden maximaal 615 nieuwe woningen gerealiseerd. Hierbij worden zowel grondgebonden woningen als appartementen gebouwd. Op hoofdlijnen bestaat het woonprogramma van Blossem uit tenminste 12% sociale huurwoningen, circa 40% middeldure huur- en koopwoningen en voor het overige vrije sector. Als onderdeel van de vrijesectorwoningen en het middeldure segment is in het huidige plan tenminste 5% bestemd voor de realisatie van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Dit is (voor zover wettelijk mogelijk) juridisch planologisch in de planregels van het bestemmingsplan geborgd. Op grond van de huidige wetgeving is het mogelijk om percentages voor sociale huur, middeldure huur en collectief particulier opdrachtgeverschap in een bestemmingsplan vast te leggen. In de planregels is op basis hiervan bepaald dat binnen het plangebied van Blossem tenminste 12% sociale huurwoningen (74 eenheden) worden gerealiseerd, met een instandhoudingstermijn van minimaal 15 jaar. Ook is voorzien in minimaal 22% middeldure huurwoningen (135 eenheden), welke voor de duur van tenminste 15 jaar in stand gehouden moeten worden. Binnen het programma is tevens voorzien in collectief particulier opdrachtgeverschap, waarbij minimaal 5% van het totaal aantal woningen (31 eenheden) in deze vorm gerealiseerd dienen te worden.

Naast woningen worden er diverse voorzieningen binnen Blossem gerealiseerd. Deze worden voor het grootste deel met een aanduiding binnen een specifiek deel van de bestemming 'Wonen' mogelijk gemaakt. Hierbij is bepaald dat er maximaal 1.900 m² detailhandel (waartoe ook het oppervlakte te herplaatsen bestaande detailhandel behoort) geen supermarkt zijnde, maximaal 500 m² dienstverlening, maximaal 1.100 m² maatschappelijke voorzieningen (waartoe ook het oppervlakte te herplaatsen bestaande maatschappelijke voorzieningen behoort) en maximaal 500 m² horeca van categorie 1 en 2 mogelijk wordt gemaakt. Aan de westzijde van het plangebied komt een mobiliteitshub die een aanzienlijk deel van de parkeervraag (circa 385 parkeerplaatsen) van het plan gaat herbergen. Op de begane grondlaag van de mobiliteitshub is ruimte voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen. De reeds in het plangebied gesitueerde fietsenwinkel aan de Tuinzigtlaan wordt herplaatst in de mobiliteitshub, evenals een nieuw gezondheidscentrum ter vervanging van de bestaande medische voorzieningen aan de Magnoliastraat. Ter ondersteuning hieraan is er beperkte ruimte voor horeca, zoals winkelondersteunende horecavoorzieningen. Ook wordt gedacht aan een pakketservice die kan dienen ten behoeve van de nieuwe wijk en omliggende wijken. Ter plaatse van de bestaande, te behouden cultuurhistorisch waardevolle, portiersloge en het Ketelhuis is de bestemming 'Gemengd' toegekend, waarbinnen onder meer is voorzien in de functies cultuur en ontspanning, detailhandel (geen supermarkt), dienstverlening, horeca van categorie 1 tot en met 3, en maatschappelijke voorzieningen. Het gezamenlijk oppervlak van deze functies mag niet meer bedragen dan 500 m². De portiersloge en weegbrug, het Ketelhuis, de kastanjeboom en een nieuwbouwblok vormen samen het "nieuwe hoofdkwartier" en krijgen een entreefunctie voor het plangebied en zijn ondersteunend aan het aangrenzende park.

Parkeren en ontsluiting

In het bestemmingsplan is toepassing gegeven aan de Nota Parkeernormen Breda 2021 (versie 6 mei 2021, inclusief amendement A29042021 Parkeernormen) zoals vastgesteld in de gemeenraad op 29 april 2021. Dit houdt in dat voor het bepalen van de parkeerbehoefte als gevolg van het plan Blossem, is uitgegaan van de autoparkeernormen evenals de fietsparkeernormen zoals in voornoemde nota zijn opgenomen. Aan de normstelling vanuit de Nota Parkeernormen Breda 2021 wordt in het plan voldaan.

Een van de uitgangspunten voor de ontwikkeling van Blossem is dat er een autovrij gebied wordt ontwikkeld. Dit houdt in dat de parkeeroplossing aan de randen van het gebied is gezocht, waarbij er zo min mogelijk 'blik' het plangebied in komt. Dit is vormgegeven door een aantal centrale parkeeroplossingen te realiseren, waaronder de mobiliteitshub aan de westzijde en een ruime parkeergarage onder een deel van de nieuwe bebouwing. Op maaiveld is gekozen voor een tweetal parkeervoorzieningen aan de noordelijke rand van het plangebied. De mobiliteitshub, de ondergrondse parkeergarage en één van de parkeervoorzieningen op maaiveld ontsluiten allemaal op een centraal punt op de Tuinzigtlaan, net ten zuiden van de aansluiting van de Zandoogjes op de Tuinzigtlaan. Hier wordt het merendeel (circa 90%) van het verkeer van Blossem verwerkt, waarbij een goede aansluiting mogelijk is met de nabijgelegen hoofdinfrastructuur van de Ettensebaan. Een beperkt deel van de parkeervoorzieningen wordt ontsloten via een nieuw aan te leggen straat die aansluit op de Magnoliastraat, waardoor circa 10% van het verkeer via de Magnoliastraat wordt ontsloten. In absolute aantallen betreft dat circa 350 motorvoertuigbewegingen per etmaal.



De capaciteit van de Magnoliastraat is zodanig dat deze toename in verkeer zonder problemen kan worden toegevoegd aan de huidige verkeersintensiteit.

Milieu

Gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van de Ettensebaan en de Tuinzigtlaan dient er bij het toestaan van woningbouw op de planlocatie expliciet te worden gekeken naar de geluidssituatie ter plaatse.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd, welke als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Hierin zijn de akoestische effecten van de Ettensebaan en de Tuinzigtlaan op de geprojecteerde woningen in het plangebied berekend. Uit het rapport volgt dat op enkele locaties de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden maar de ontheffingswaarde niet. Het gaat daarbij om de volgende situaties:

- De geluidsbelasting als gevolg van de Ettensebaan bedraagt op een deel van gevels van de geprojecteerde woningen maximaal 58 dB.
- De geluidsbelasting als gevolg van de Tuinzigtlaan bedraagt op een deel van gevels van de geprojecteerde woningen maximaal 52 dB.

Voor de betreffende locaties is een conceptbesluit tot het vaststellen van een hogere waarde opgesteld, dat tegelijkertijd met het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Het besluit tot het vaststellen van een hogere waarde is als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan gevoegd.

Met betrekking tot het aspect externe veiligheid is geconcludeerd dat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de A16 en spoortraject Roosendaal Oost – Breda, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Hiertoe is een beknopte verantwoording met betrekking tot bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid opgesteld. Uit de beknopte verantwoording met betrekking tot externe veiligheid blijkt dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig.

Ecologie en groen

Uit uitgevoerd ecologisch onderzoek is gebleken dat er binnen het plangebied vleermuizen aanwezig zijn. Het plangebied bleek ook geschikt leefgebied voor een sperwer te zijn. Aan de hand van aanvullend onderzoek is deze niet daadwerkelijk in het gebied aangetroffen. Er zijn afdoende mitigerende maatregelen mogelijk om de geconstateerde soorten van een goed alternatief leefgebied te voorzien. Ten aanzien van de vleermuizen is geadviseerd tenminste een jaar van tevoren alternatieve paarplaatsen op te hangen en/of door middel van natuurinclusief bouwen deze te integreren in de nieuwbouw. Hiermee kunnen mogelijk foerageergebied en vliegroutes behouden blijven. In de verdere uitwerking van het plan worden tezamen met de architect en de landschapsarchitect mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen nader onderzocht en uitgewerkt.

Binnen het plangebied is een aantal bomen aanwezig die op de bomenkaart zijn aangewezen. Het is twijfelachtig of deze bomen (deels) behouden kunnen blijven met de realisatie van het plan. Aan de hand van een nader uit te voeren bomeneffectanalyse wordt bekeken of deze bomen te verplanten zijn naar elders in het plangebied, waarover door de bomencommissie op voorhand echter wel is aangegeven dat dit niet erg realistisch is voor de betreffende bomen. De beeldbepalende kastanjeboom naast het Ketelhuis is wel ingepast binnen de plannen en blijft daarmee behouden. Daarnaast vindt er een grootschalige vergroening van het plangebied plaats, onder meer door de aanleg van het nieuwe buurtpark van circa 2,5 hectare.

Water

In de bestaande situatie is het merendeel van het plangebied verhard, van de circa 59.000 m² is nu circa 48.000 m² voorzien van verharding. Er is geen bestaand oppervlaktewater aanwezig binnen het gebied. Met het voorliggende plan zal het verhard oppervlak in grote mate worden verkleind. Na realisatie van het plan zal circa 25.000 m² bestaan uit verhard oppervlak. In de nieuwe situatie wordt het plangebied voor circa 26.000 m² groen ingericht, wat een sterke bijdrage aan natuurlijk infiltratie levert. Naast de groene inrichting worden er ook wadi's aangelegd in het nieuwe park, waardoor er oppervlaktewater binnen het gebied wordt geïntroduceerd.



Duurzaamheid

Met de ontwikkeling van Blossem is de ambitie gesteld dat de wijk een verbindende schakel vormt en beschikt over een duurzaam karakter. Niet alleen op het gebied van innovatieve energieconcepten, maar ook sociaal-maatschappelijk en naar vorm en functie.

Voor woningen geldt op dit moment een EPC-eis vanuit het Bouwbesluit. Aan deze norm zal bij de beoogde ontwikkeling voldaan worden. Per 1 januari 2021 gaat de nieuwe regelgeving van BENG van kracht, ook hier wordt aan voldaan. Omdat de duurzaamheidsambities voor deze locatie verder reiken, is gezocht naar aanvullende maatregelen op basis van de volgende bouwstenen:

- Beperken van de energievraag;
- Installatieconcept voor het opwekken van warmte, koude en warm tapwater;
- Lokale opwekking en opslag van duurzame energie (elektriciteit en warmte).

Door de relatief hoge bebouwingsdichtheid met compacte bouwvolumes in het plangebied ontstaat een energetisch gunstig effect, omdat dit relatief weinig verliesoppervlak als gevolg heeft. Dit leidt tot een beperking van de energievraag. Daarnaast kan vanwege de schaalgrootte van de ontwikkeling, de dichtheid en het bouwtempo gezocht worden naar een collectieve oplossing voor het opwekken van warmte, koude en warm tapwater, bijvoorbeeld door toepassing van een combinatie van een collectief warmtapwatersysteem met een ruimteverwarmingssysteem. Dit systeem kan vervolgens worden gecombineerd met bodemenergie en een collectieve warmtepomp, alsmede de aanleg van een koudenet. Tot slot is de ambitie geformuleerd gebruik te maken van (lokale) duurzame energie, zodat het gebied op termijn geheel CO₂-neutraal is.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan 'Blossem' met bijlagen en het concept besluit ontheffing hogere waarden hebben van 27 juli tot en met 6 september 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan naar voren gebracht. Deze zienswijzen zijn gelijklopend aan elkaar. De zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en zijn ontvankelijk.

De zienswijzen zijn samengevat en van een beoordeling voorzien. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen. De zienswijzen zijn alleen gericht tegen het ontwerp bestemmingsplan en niet tegen het concept besluit ontheffing hogere waarden.

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

Samenvatting 1.1

Reclamanten geven aan dat de bebouwing direct grenzend aan hun woonpercelen gezien de voorziene bouwhoogte van respectievelijk 42 meter en 16,5 meter te hoog is uit oogpunt van vermindering van direct zonlicht en het ontstaan van slagschaduw op de percelen van reclamanten. Tevens blokkeert de voorgestelde bebouwing het zicht. Reclamanten stellen voor de betreffende bebouwing anders op de ontwikkellocatie te situeren.

Beoordeling 1.1

Ten behoeve van het bestemmingsplan is onder meer een bezonningsstudie uitgevoerd. Hierin zijn de gevolgen van zowel de maximale bouw mogelijkheden op grond van het geldende bestemmingsplan als de voorziene nieuwe bebouwing met betrekking tot lichtinval en schaduwwerking op diverse maatgevende momenten in het jaar onderzocht. Hieruit blijkt dat de nieuwe bebouwing niet leidt tot een situatie waarmee er sprake is van een onevenredig grotere schaduwwerking en vermindering van lichtinval ten opzichte van de bebouwingsmogelijkheden die op grond van het huidige bestemmingsplan mogelijk zijn. Daarnaast komt de nieuwe bebouwing in een minder massieve wand en op een grotere afstand dan wat op grond van het huidige bestemmingsplan maximaal gebouwd mag worden. Dit geeft geen aanleiding tot een andere stedenbouwkundige opzet van de bebouwing op de ontwikkellocatie.



Samenvatting 1.2

Reclamanten stellen dat er sprake zal zijn van geluidsoverlast als gevolg van auto's die het parkeerterrein achter hun percelen in- en uitrijden.

Beoordeling 1.2

Het verplaatsen en parkeren van motorvoertuigen in een stedelijk omgeving behoort tot het normale gebruik van het openbaar gebied. Ook in de straat aan de voorzijde van de woningen van reclamanten vinden parkeer- en verkeershandelingen plaats. In een woonomgeving is altijd enig geluid in de (openbare) buitenruimte te verwachten. Dit leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving van de ontwikkellocatie.

Samenvatting 1.3

Reclamanten stellen dat er als gevolg van de toe te passen verlichting binnen het plangebied sprake zal zijn van lichtoverlast.

Beoordeling 1.3

De toe te passen openbare verlichting binnen het plangebied en de verlichting van de bebouwing betreffen gebruikelijke toe te passen verlichtingsvormen voor stedelijk gebied, passend binnen een woonomgeving. Hiermee ontstaat geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat binnen een stedelijke omgeving.

Samenvatting 1.4

Reclamanten spreken de verwachting uit dat de parkeerdruk in de wijk Tuinzigt toe zal nemen, ondanks de parkeerhub die bij Blossem wordt gerealiseerd. Tevens wordt een enorme toename in verkeersdrukte op de Magnoliastraat verwacht.

Beoordeling 1.4

De totale parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling van Blossem wordt binnen het plangebied gerealiseerd, waarbij de parkeernormering is toegepast uit de Nota Parkeernormen Breda 2021, zoals door de gemeenteraad op 29 april 2021 vastgesteld. Om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen zijn er meerdere voorzieningen die daarvoor worden aangelegd, waarvan de mobiliteitshub er een is. Er wordt naast de mobiliteitshub een ondergrondse parkeervoorziening aangelegd, die van dezelfde ontsluiting gebruik maakt als de hub, rechtstreeks op de Tuinzigtlaan. Ook wordt er op een tweetal locaties binnen het plangebied voorzien in parkeergelegenheid op maaiveldniveau. Een van deze voorzieningen maakt eveneens gebruik van de ontsluiting van de mobiliteitshub en de ondergrondse parkeergarage. De andere parkeergelegenheid op maaiveldniveau wordt ontsloten via een nieuwe aansluiting op de Magnoliastraat.

De ontwikkeling van Blossem heeft met de uitgewerkte ontsluitingsstructuur een beperkte toename van verkeer met circa 350 motorvoertuigen per etmaal op de Magnoliastraat tot gevolg. De huidige verkeersintensiteit op de Magnoliastraat bedraagt circa 1.000 motorvoertuigen per etmaal. De Magnoliastraat is zodanig ingericht dat deze een maximale capaciteit heeft van 4.000 tot 6.000 motorvoertuigen per etmaal. Hiermee heeft de Magnoliastraat ook na de realisatie van Blossem ruim voldoende capaciteit om het extra verkeer als gevolg van het plan af te wikkelen bovenop de bestaande verkeersintensiteiten.

Samenvatting 1.5

Reclamanten geven aan bang te zijn voor bouwschade als gevolg van de realisatie van Blossem, zoals ook ontstaan bij de sloop van de bebouwing van de voormalige bedrijfsbebouwing op het terrein.

Beoordeling 1.5

Voor het bepalen van het ontstaan van eventuele schade als gevolg van bouwwerkzaamheden op het terrein is een nulmeting voorafgaand aan de werkzaamheden van belang. Op dit moment is de bouwmethode nog niet geheel inzichtelijk, dat is een onderwerp dat bij de vergunningverlening aan de orde komt. Dit maakt echter geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Door de ontwikkelcombinatie is echter op voorhand al wel aangegeven dat het uitgangspunt is om schadebeperkend te werken.

Samenvatting 1.6

Reclamanten wijzen op het gemeentelijk standpunt dat uitgaat van vergroening van de voor- en achtertuinen. Daar staat de voorliggende ontwikkeling met bebouwing en aanleg van een parkeergelegenheid op maaiveldniveau tegen hun achtertuin volgens reclamanten haaks op. Daarbij wordt de vrees voor wateroverlast als gevolg van de toename van oppervlakteverharding uitgesproken.

Beoordeling 1.6

Binnen het bestaande juridisch-planologisch regime is aan nagenoeg het gehele terrein een bouwvlak toegekend, welke voor maximaal 85% bebouwd mag worden. De bebouwingsdichtheid (en daarmee tevens het verhard oppervlak) mag daarmee op grond van het geldende bestemmingsplan veel hoger zijn dan wat er met het voorliggende bestemmingsplan voor Blossen mogelijk wordt gemaakt. Het voorliggende bestemmingsplan kent aan grote delen van het plangebied een groenbestemming toe, waarbinnen onder andere een nieuw wijkpark met een oppervlakte van circa 2,5 hectare en een groot deel de watervoorziening (onder andere infiltratiezone en wadi's) voor het plangebied wordt gerealiseerd. De te realiseren bebouwing en oppervlakteverhardingen worden aangesloten op het watersysteem, waarmee wateroverlast wordt voorkomen. Er is binnen het plangebied in ruime mate voorzien in bergingscapaciteit van hemelwater.

Conclusie

Op basis van de voorgaande beoordeling van de ingediende zienswijzen worden deze ongegrond verklaard.

Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Juridisch

Consequenties

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekendgemaakt en belanghebbenden kunnen gedurende zes weken tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij naast beroepsschriften ook een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend. Een voorlopige voorziening heeft schorsende werking, dus treedt het besluit waartegen een voorlopige voorziening is ingesteld pas in werking nadat de ABRvS het verzoek om voorlopige voorziening heeft afgewezen wegens het ontbreken van een spoedeisend belang aan de zijde van appellant.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Bekendmaking

Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven via het Gemeentebled en overheid.nl.

Financieel

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening gesloten met de initiatiefnemer waarin onder meer het kostenverhaal en eventuele planschade is geregeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is om deze reden niet nodig.

Risicomanagement

Er zijn geen relevante risico's te benoemen als gevolg van dit besluit.



Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Meegezonden bijlagen

1. Geanonimiseerde zienswijzen
2. Raadpleegbare link bestemmingsplan Blossen
3. Informatieblad woningbouwproject

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan Blossem



Aantal bijlagen: 2

De raad van de gemeente Breda,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;
gelet op artikel 147 van de Gemeentewet;

-

Besluit

1. De tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Blossem' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in bijgevoegd raadsvoorstel en raadsbesluit ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Blossem' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2020205007-OV01 ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig bijgevoegd raadsvoorstel en raadsbesluit ongewijzigd vast te stellen.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan op te stellen, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd en voldaan wordt aan het gestelde in artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

, voorzitter

, griffier



Advies college aan
Agendacommissie t.b.v.
behandeling in
BredaasBeraad

Vaststelling bestemmingsplan Blossem

Besluit college d.d.: **12-10-2021**

1. De raad voor te stellen de tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Blossem' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in bijgevoegd raadsvoorstel en raadsbesluit ongegrond te verklaren.
2. De raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Blossem' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2020205007-OV01 ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig bijgevoegd raadsvoorstel en raadsbesluit ongewijzigd vast te stellen.
3. De raad voor te stellen voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan op te stellen, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd en voldaan wordt aan het gestelde in artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening.

Behandeling gemeenteraad

Agendacommissie

Ter vaststelling

Portefeuillehouder:

Weth. de Beer

Ambtelijk contactpersoon:

Thijs Koerselman

Informatie ten behoeve van behandeling in Bredaas beRaad

A. Te doorlopen fase(s) BOB

De hele procedure van Beeldvorming/Oordeelsvorming/Besluitvorming moet worden doorlopen.

B. Totstandkoming voorstel/document

Het voorstel is tot stand gekomen in overeenstemming met de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Voorliggend bestemmingsplan is een rechtstreekse vertaling van de 'Ontwikkelvisie Blossem juli 2020'. Op basis van deze ontwikkelvisie is de haalbaarheid van de herontwikkeling van het plangebied beoordeeld. Het positief oordeel hierop vormt de basis voor onder meer het voorliggende bestemmingsplan.

De gemeentelijke participatieleidraad is op het totstandkomingsproces van voorliggend bestemmingsplan van toepassing geweest. In het kader hiervan is aan de omgeving op actieve wijze in meerdere sessies de mogelijkheid geboden om in de planvorming te participeren. Daarnaast is met een aantal individuele omwonenden overleg gevoerd naar aanleiding van specifieke vragen met betrekking tot de locatieontwikkeling.

De buurt is op actieve wijze geïnformeerd over de bestemmingsplanprocedure.

C. Bijzonderheden

Er is sprake van een versnellingsopgave hetgeen vraagt om spoedige agendering.

Samenvatting

Het plangebied wordt aangeduid als 'Blossem' en omvat het voormalige fabrieksterrein van 'Kerry International', begrensd door de Ettensebaan aan de zuidzijde, de Tuinzigtlaan aan de westzijde, de Magnoliastraat aan de noordzijde en de bestaande bedrijfspercelen van Van Dorst Transport en Borgeseus aan de oostzijde. In de komende vier tot vijf jaar wordt het plangebied gefaseerd ontwikkeld.



De locatie 'Blossem' behoort tot de ontwikkellocaties in de stad waarvoor het traject van de 'Versnellingsopgave' is ingezet. Onderdeel hiervan is een bestuurlijke en ambtelijke focus waarbij in een zo kort mogelijk tijdsbestek in samenwerking met de betrokken marktpartijen, belangrijke ijkmomenten worden behaald binnen een gebiedsontwikkelingstraject. Hierbij is begonnen met de zogeheten '100-dagen-aanpak', waarmee in deze periode een gebiedsperspectief voor de ontwikkellocatie tot stand is gekomen. In oktober 2019 is bestuurlijk een positief besluit genomen (BBV-2019-2849) om versneld de definitiefase (haalbaarheidsonderzoek) te starten. Per brief van 24 oktober 2019 is het gemeentelijk oordeel over het door de ontwikkelcombinatie NBU/Maas-Jacobs B.V. ingediende gebiedsperspectief gegeven. Dit heeft geleid tot het ondertekenen van een intentieovereenkomst tussen ontwikkelcombinatie en gemeente op 4 februari 2020, waarop op 1 juli 2020 de 'Ontwikkelvisie Blossem juli 2020' bij de gemeente is ingediend. Op basis van deze ontwikkelvisie is de haalbaarheid van de herontwikkeling van het plangebied beoordeeld. Het positief oordeel hierop vormt de basis voor onder meer het voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Op 30 april jl. is met de marktpartijen de anterieure overeenkomst Blossem gesloten, waarin de afspraken voor de verdere planontwikkeling zijn vastgelegd.

Aan de ontwikkeling van Blossem liggen tien ontwerpprincipes ten grondslag:

1. Blossem is een groen park
2. Blossem is open
3. Blossem is autovrij
4. Erfgoed is zichtbaar en voelbaar
5. Blossem is gedraaid
6. Ruimtes zijn afwisselend
7. Gebouwen zijn afwisselend
8. Gebouwen zijn kloek vormgegeven
9. Iedereen woont aan het park
10. In Blossem wordt gedeeld

Binnen het plangebied geldt bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark' (onherroepelijk 27 december 2012). Hierbinnen is het grootste gedeelte van het plangebied bestemd als 'Bedrijventerrein'. De geldende bestemming laat de realisatie van de gewenste woningen en voorzieningen niet toe.

Met het bestemmingsplan 'Blossem' wordt het juridisch-planologisch kader vastgesteld voor de realisatie van maximaal 615 nieuwe woningen, een mobiliteitshub met commerciële voorzieningen op de begane grondlaag, een ondergrondse parkeergarage, maatschappelijke voorzieningen zoals een nieuw medisch centrum, de hervestiging van reeds bestaande detailhandel in het plangebied, horecavoorzieningen onder meer in de cultuurhistorisch waardevolle Ketelhuis en portiersloge en een wijkpark.

In Blossem worden maximaal 615 nieuwe woningen gerealiseerd. Hierbij worden zowel grondgebonden woningen als appartementen gebouwd. Op hoofdlijnen bestaat het woonprogramma van Blossem uit tenminste 12% sociale huurwoningen, circa 40% middeldure huur- en koopwoningen en voor het overige vrije sector. Als onderdeel van de vrijesectorwoningen en het middeldure segment is in het huidige plan tenminste 5% bestemd voor de realisatie van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Naast woningen worden er een groot park (circa 2,5 hectare) en diverse voorzieningen binnen Blossem gerealiseerd, zoals een mobiliteitshub, een gezondheidscentrum (onder meer ter vervanging van de bestaande huisartsenpraktijk aan de Magnoliastraat), detailhandel (onder meer vervangende nieuwbouw voor de bestaande fietswinkel) en horeca in het te behouden Ketelhuis en het Portiersgebouwtje, onder meer ter ondersteuning aan het wijkpark en ter behoud van het bestaande cultureel erfgoed in het plangebied.

Zie voor alle informatie Raadsvoorstel 1164768 Vaststelling bestemmingsplan 'Blossem' voor de bouw van maximaal 615 woningen.

Vraag aan gemeenteraad

Het verzoek aan de raad is om een besluit te nemen over de beantwoording van de tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Blossem' naar voren gebrachte zienswijzen zoals weergegeven in het raadsvoorstel 715028 Vaststellen bestemmingsplan 'Blossem' en het bestemmingsplan 'Blossem', met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2020205007-OV01 vast te stellen.



Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

1. Raadsvoorstel
2. Raadsbesluit
3. Geanonimiseerde zienswijzen
4. Raadpleegbare link bestemmingsplan Blossen
5. Informatieblad woningbouwproject

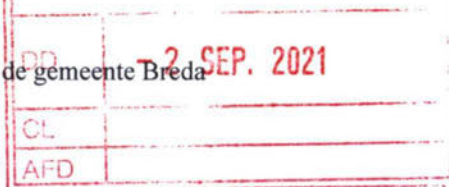
Breda, 1 september 2021

Zienswijze Blossem

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Breda

Postbus 90156

Breda



Betreft: zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan Blossem, NL.IMRO.0758.BP2020205007-ON01

Geachte Raad,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over het ontwerp bestemmingsplan, Blossem.

1. Hoogbouw flat 2.3 maximum bouwhoogte: 42 m

- De flat staat zeer dicht bij de bestaande woningen op de Magnoliastraat. Volgens de bezonningsstudie gedaan door MaasJacobs/NBU is dit nog geen 57 meter gemeten vanaf de tuin van Magnoliastraat 53. De flat van 42 meter hoog wordt door de architecten omschreven als een herkenningspunt en als een visuele verbinding in de wijk, deze functie blijft behouden als de flat minder dicht op de bestaande woningen staat. Door te bouwen op de geplande locatie verminderd het direct zonlicht en veroorzaakt het slagschaduw bij de huizen aan de Magnoliastraat, zeker in de wintermaanden.

Het argument dat er niet gebouwd mag worden in de milieucirkel van Borgesius-Bakkersland is vervallen doordat het bedrijf al is gestopt. Dit betekent dat er dus verder van de bestaande bebouwing in de Magnoliastraat gebouwd kan worden. Zie blauwe grote pijl in de afbeelding.

Verder blokkeert de massieve bebouwing het zicht, zowel door de minder hoge woningen van 16.5 meter als de flat van 42 meter. Deze hoogbouw kan het beste zo ver mogelijk van de bestaande bebouwing geplaatst kunnen worden, dit veroorzaakt de minste overlast, op meerdere fronten.

- Ook de woningen die in de nabijheid van de toren staan, zijn hoog. Volgens het plan worden deze woningen 16,5 meter hoog. Ook hier geldt een afname in zonlicht, uitzicht en licht in het algemeen.



2. Geluidsoverlast

- De dagelijkse in- en uittocht van auto's van het parkeerterrein, waar plaats is voor 80 voertuigen, zal zowel 's ochtends als 's avonds voor geluidshinder zorgen, mede doordat de woningen zo dicht tegen de Magnoliastraat aan staan. Zie afbeelding.

3. Lichtoverlast

- Zowel op de parkeerplaatsen als in het park als bij de hoogbouw is veel verlichting. Dit gaat lichtoverlast veroorzaken. Vanwege de veiligheid zal de verlichting niet verminderd kunnen worden, of zelfs helemaal achterwege blijven maar verplaatsing van het blok zoals aangegeven in de afbeelding zal ook dit probleem oplossen.

4. Parkeer- en verkeersoverlast

- Tuinzigt is een wijk waar het al moeilijk parkeren is. Veel bewoners hebben meerdere auto's, soms vanwege inwonende kinderen met een baan of is er een extra busje vanwege het werk van de bewoners. Ondanks dat Blossem eigen parkeerplaatsen en een parkeerhub heeft, is de verwachting dat in de wijk Tuinzigt de parkeerdrukte alleen maar toe zal nemen. Bewoners kiezen immers voor de kortste weg naar huis. Daarnaast bestaat er de verwachting dat door de ontsluiting op de Magnoliastraat de verkeersdrukke daar enorm zal toenemen waardoor ook de veiligheid in de straat achteruit gaat.

5. Schade aan bestaande woningen

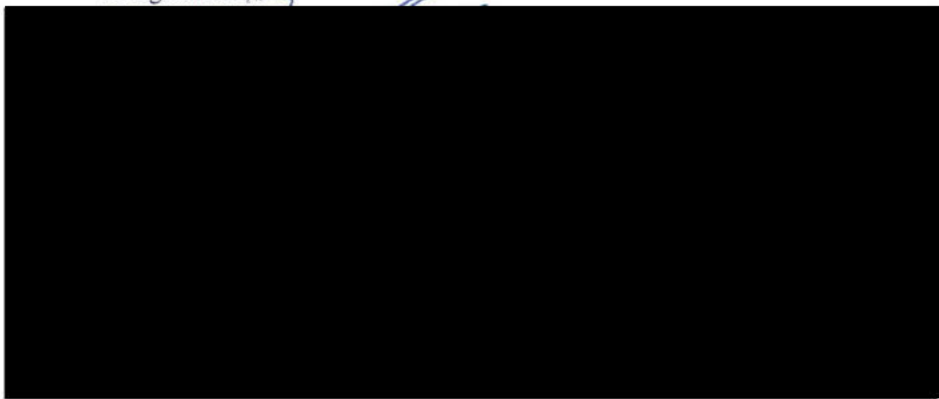
- Bij de sloop van de oude Kerry fabriek hebben de huizen aan de Magnoliastraat al zodanige schade opgelopen dat opnieuw stucen van de muren noodzakelijk geweest is. De tegemoetkoming in de kosten kon de totale schade bij lange na niet dekken, dus de angst zit er bij de bewoners goed in dat de geschiedenis zich bij de bouw weer gaat herhalen. Harde toezeggingen over trillingsvrij bouwen zijn door de MaasJacobs/NBU combinatie, ook na herhaald vragen, niet gedaan dus dat geeft weinig vertrouwen.

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Blossem.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door verplaatsing van het gedeelte van Blossem zoals aangegeven in de tekening.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,



GEMEENTERAAD VAN BREDA
Postbus 90156
4800 RH BREDA.

R

AANGETEKENDE BRIEF NL

NL Frankering betaald €9.05

16 gr.

D

PostNL

162815

01-09-2021 16:49

NL



3SRPKS616742335

4800RH 90156



Zienswijze Blossem

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Breda
Postbus 90156
Breda

Betreft: zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan Blossem, NL.IMRO.0758.BP2020205007-ON01

Geachte Raad,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over het ontwerp bestemmingsplan, Blossem.

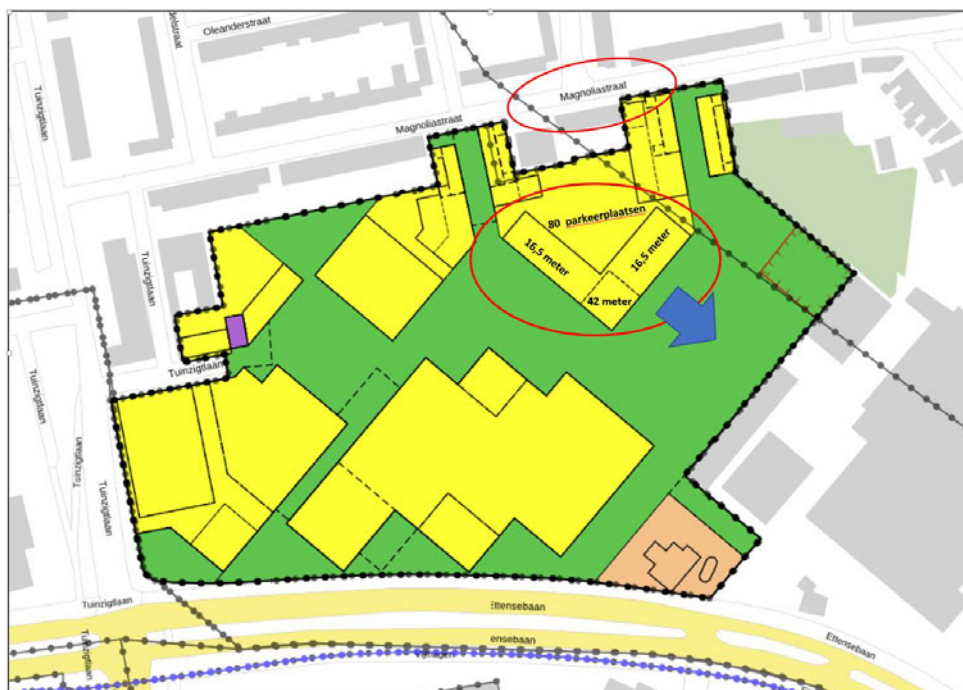
1. Hoogbouw flat 2.3 maximum bouwhoogte: 42 m

- Locatie zeer dicht bij de bestaande woningen op de Magnoliastaat, namelijk nog geen 57 meter gemeten vanaf de tuin van Magnoliastraat 53 in de bezonningsstudie gedaan door MaasJacobs/NBU. De flat van 42 meter hoog wordt door de architecten omschreven als een herkenningspunt en als een visuele verbinding in de wijk, echter blijft deze functie behouden als de flat minder dicht op de bestaande woningen staat. Door te bouwen op de geplande locatie verminderd het direct zonlicht en veroorzaakt het slagschaduw bij de huizen aan de Magnoliastraat, zeker in de wintermaanden.

Het argument dat er niet gebouwd mag worden in de mileucirkel van Borgesius-Bakkersland is vervallen doordat het bedrijf al gestopt is en er dus dichterbij de Ettense Baan gebouwd kan worden en dus minder overlast zal veroorzaken.

Verder blokkeert de massieve bebouwing al het zicht, zowel de lagere woningen van 16.5 meter als de flat van 42 meter. Hoogbouw zou beter langs de doorgaande wegen geplaatst kunnen worden, dit veroorzaakt de minste overlast.

- Ook de woningen die in de nabijheid van de toren staan, zijn hoog. Volgens het plan worden deze woningen 16,5 meter hoog. Ook hier geldt een afname in zonlicht, uitzicht en licht in het algemeen.



2. Geluidsoverlast

- De dagelijkse in- en uittocht van auto's van het parkeer terrein, zowel 's ochtends als 's avonds, zal voor geluidshinder zorgen, mede doordat de woningen zo dicht tegen de Magnoliastraat aan staan.

3. Lichtoverlast

- Zowel op de parkeerplaatsen als in het park als bij de hoogbouw is veel verlichting. Dit gaat lichtoverlast veroorzaken. Vanwege de veiligheid zal de verlichting niet verminderd kunnen worden, of zelfs helemaal achterwege blijven maar verplaatsing van het blok zoals aangegeven in de afbeelding zal ook dit probleem oplossen.

4. Parkeer- en verkeersoverlast

- Tuinzigt is een wijk waar het al moeilijk parkeren is. Veel bewoners hebben meerdere auto's, soms vanwege inwonende kinderen met een baan of is er een extra busje vanwege het werk van de bewoners. Ondanks dat Blossom eigen parkeerplaatsen en een parkeerhub heeft, is de verwachting dat in de wijk Tuinzigt de parkeerdrukke alleen maar toe zal nemen. Bewoners kiezen immers voor de kortste weg naar huis. Daarnaast bestaat er de verwachting dat door de ontsluiting op de Magnoliastraat de verkeersdrukke daar enorm zal toenemen waardoor ook de veiligheid in de straat achteruit gaat.

5. Schade aan bestaande woningen en tuinen

- Bij de sloop van de oude Kerry fabriek hebben de huizen aan de Magnoliastraat al zodanige schade opgelopen dat opnieuw stucen van de muren noodzakelijk geweest is. De tegemoetkoming in de kosten kon de totale schade bij lange na niet dekken, dus de angst zit er bij de bewoners goed in dat de geschiedenis zich bij de bouw weer gaat herhalen. Harde toezeggingen over trillingsvrij bouwen zijn door de MaasJacobs/NBU combinatie, ook na herhaald vragen, niet gedaan dus dat geeft weinig vertrouwen.

- “waarin wethouder Paul de Beer (Stedelijke Ontwikkeling en Milieu, D66) voorstelt om wat strenger te worden voor mensen die niet goedschiks hun voor- of achtertuin vergroenen. Als het aan de wethouder ligt komt er een dag dat Bredanaars daar direct op worden aangesproken.”

Het erbij verwachte groene parkje vangt deze problematiek absoluut niet op.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door verplaatsing van het gedeelte van Blossem zoals aangegeven in de tekening.

Hoogachtend,

Government	Percentage
Current government	85%
Previous government	10%
No government	5%



Informatieblad woningbouwproject

Projectinformatie

Projectnaam: Blossen

Initiatiefnemer: NBU/Maas Jacobs

Locatie: terrein voormalige Kerryfabriek aan de Ettensebaan

Nieuw/bestaand project

- ☐ Nieuw project
- ☒ Vervolg van een reeds bestaand project

Hardheidscategorie

- ☐ Haalbaarheidsonderzoek binnen kaders intentieovereenkomst
- ☐ Positieve principe-uitspraak college
- ☒ Privaatrechtelijke overeenkomst
- ☐ Project onderdeel van een vastgesteld bestemmingsplan (bestemming wonen) en/of vastgestelde grondexploitatie, maar nog geen definitief omgevingsplan
- ☐ Optioneel, toelichting op bovenstaande:

Ontwikkelwijze

- ☒ Projectmatig
- ☒ Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)

Woningbouwprogramma

Maximaal totaalaantal

- | | |
|---|------------|
| ☐ Zelfstandige woningen | Aantal 615 |
| ☐ Onzelfstandige wooneenheden (kamers) | Aantal |

Woningtype

- | | |
|---|------------|
| ☒ Eengezins (grondgebonden) | Aantal 37 |
| ☒ Meergezins (appartement) | Aantal 578 |

Prijssegment

- | | |
|--|--------------|
| ☒ Koop | Aantal |
| ☒ Huur | Aantal ≥ 209 |

Koop

- | | |
|--|--------------|
| ☐ Sociaal < € 195.100 | Aantal |
| ☐ Middelduur laag € 195.100 - € 225.000 | Aantal |
| ☐ Middelduur midden € 225.000 t/m € 300.000 | Aantal |
| ☐ Middelduur hoog € 300.000,- t/m € 450.000,- | Aantal |
| ☒ Duur > € 450.000,- | Aantal ≤ 295 |

Huur

- | | |
|---|--------------|
| ☒ Goedkoop < € 442,46 | Aantal ≥ 74 |
| ☐ Betaalbaar € 442,46 – € 678,66 | Aantal |
| ☐ Bereikbaar € 678,66 – € 752,33 | Aantal |
| ☒ Middelduur € 752,33 t/m € 883 (app.) € 961 (grondgb.) | Aantal ≥ 135 |
| ☐ Duur > € 883/€ 961 | Aantal |
| ☐ Prijsklasse onbekend | Aantal |

Beoogde oplevering

- ☐ Indien jaartal/periode (ongeveer) bekend:
- ☒ In de eerste vijf jaar periode (0-5 jaar): aanvang bouw eerste fase 4^e kwartaal 2022, laatste fase 4^e kwartaal 2024
- ☐ In de tweede vijf jaar periode (6-10 jaar):

Bijlage Bestemmingsplan 'Blossem'

Het bestemmingsplan "Blossem" is te benaderen via de volgende link:

Ontwerp vast te stellen: (deze link wordt gebruikt om het ontwerp vast te stellen. Deze vervalt na het vaststellen van het plan)

<https://Breda.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0758BP2020205007-OV01>

(klik op de link)

Vaststelling:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0758.BP2020205007-VG01> (klik op de link)

Mocht de link niet werken, dan kan je het plan raadplegen via de website: www.ruimtelijkeplannen.nl

→ plannen zoeken → zoeken op adres of plannaam '**Blossem**' of imronummer **NL.IMRO.0758.BP2020205007-OV01**