



Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan 'Cosunpark'



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 'Cosunpark' naar voren gebrachte zienswijze overeenkomstig hetgeen is aangegeven in bijgevoegd raadsvoorstel en raadsbesluit ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Cosunpark' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2020205008-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.
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Cosunpark Breda' d.d. 7 juni 2021 ten opzichte van het concept beeldkwaliteitsplan overeenkomstig bijgevoegd raadsvoorstel en raadsbesluit ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

24 FEB. 2022

, voorzitter

, griffier



Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Cosunpark' naar voren gebrachte zienswijze overeenkomstig hetgeen is aangegeven in bijgevoegd raadsvoorstel en raadsbesluit ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Cosunpark' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2020205008-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.
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Cosunpark Breda' d.d. 7 juni 2021 ten opzichte van het concept beeldkwaliteitsplan overeenkomstig bijgevoegd raadsvoorstel en raadsbesluit ongewijzigd vast te stellen.

Portefeuillehouder:
Weth. Van het Hof

Samenvatting

Het plangebied wordt aangeduid als 'Cosunpark' en omvat het voormalige hoofdkantoor van de Coöperatie Koninklijke Cosun U.A., begrensd door de Ettensebaan aan de zuidzijde, de bebouwing aan de Tuinziglaan aan de oostzijde, de Zandoogjes aan de noordzijde en de bebouwing en het parkeerterrein van het Kober Kindcentrum De Vlindertuin aan de oostzijde.

De locatie 'Cosunpark' 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 om versneld de definitiefase (haalbaarheidsonderzoek) te starten. De afronding van het gebiedsperspectief heeft geleid tot het ondertekenen van een intentieovereenkomst tussen Cosun Development B.V. en gemeente. Op 14 juli 2020 is met de marktpartijen de anterieure overeenkomst gesloten en in januari 2021 de Allonge op de anterieure overeenkomst, waarin de afspraken voor de verdere planontwikkeling zijn vastgelegd. In december 2020 is de 'Ontwikkelvisie Transformatie Cosunpark Breda d.d. 15 december 2020' bij de gemeente 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 bestemmingsplan.

Binnen het plangebied geldt bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark' (onherroepelijk 27 december 2012). Hierbinnen is het grootste gedeelte van het plangebied bestemd als 'Kantoor'. Binnen deze bestemming is de realisatie van in totaal circa 43.500 m² bvo kantoor mogelijk. De geldende bestemming laat de realisatie van de gewenste woningen en voorzieningen niet toe.

Bestemmingsplan

Met het bestemmingsplan 'Cosunpark' wordt het juridisch-planologisch kader vastgesteld voor de realisatie van maximaal 265 nieuwe woningen in zes bouwvolumes, twee ondergrondse parkeergarages en de herinrichting van het openbaar gebied rondom de woongebouwen. Eén van de zes bouwvolumes (het gebouw van architect Quist) is een bestaand kantoorgebouwen welke wordt getransformeerd naar woongebouwen. Deze transformatie is reeds met een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan vergund. Daarnaast zijn er nog twee bestaande kantoorgebouwen die naar woningbouw worden getransformeerd, waarvan één in een later stadium vanwege lopende huurcontracten.



Twee bouwvolumes mogen reeds binnen het geldende bestemmingsplan worden gerealiseerd, waarbij de funderingen van deze gebouwen in het verleden al zijn aangelegd. Eén bouwvolume is planologisch geheel nieuw binnen het nu voorliggende bestemmingsplan.

Het gehele plangebied van Cosunpark omvat circa 2,2 hectare. In Cosunpark worden maximaal 265 nieuwe woningen gerealiseerd. Hierbij worden appartementen gebouwd. Op hoofdlijnen bestaat het woonprogramma van Cosunpark uit tenminste 50% middeldure huurwoningen met een woonoppervlakte van gemiddeld 70 m² met een aanvangshuurprijs van maximaal € 850,00 (prijsspeil 1-1-2019). Voor het overige bestaat het woonprogramma uit dure huur en koopwoningen in diverse prijssegmenten en woonoppervlakten. Naast woningen worden het bestaande, grotendeels verharde buitenterrein dat thans dienst doet als parkeerterrein heringericht tot een groene buitenruimte (circa 1,4 hectare) die tussen de bebouwing niet voor autoverkeer toegankelijk is. Aan de randen van het plangebied is in beperkte mate ruimte voor parkeervoorzieningen op maaiveldniveau. Het grootste deel van de parkeeroplossing wordt gerealiseerd in twee nieuw aan te leggen parkeerkelders.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan 'Cosunpark Breda' geeft inzicht in de gewenste identiteit van de gebiedsontwikkeling Cosunpark en de vertaling ervan in de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan fungeert als formeel toetsingskader. Het gaat hierbij om het vastleggen en waarborgen van de gewenste identiteit.

In dit beeldkwaliteitsplan zijn, naast een algemene beschrijving van de ontwikkelingen, concrete principes en criteria opgenomen voor de nadere uitwerking. Deze criteria worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen. Dit beeldkwaliteitsplan kan daardoor, na vaststelling door uw raad, als onderdeel van de Welstandsnota worden beschouwd. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Coördinatieregeling

Met de toepassing van het coördinatiebesluit zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 11 oktober 2018, waarbij het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning gezamenlijk in procedure gaan, is tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan en concept beeldkwaliteitsplan een ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Hiermee wordt de transformatie van één van de bestaande kantoorgebouwen, de bouw van de twee kantoorgebouwen die reeds op grond van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan, de bouw van het planologisch nieuwe bouwvolume, de aanleg van de parkeerkelder en de inrichting van de buitenruimte mogelijk gemaakt. Eén van de bestaande kantoorgebouwen blijft vanwege nog lopende huurverplichtingen vooralsnog als zodanig in gebruik en maakt geen deel uit van de voorliggende omgevingsvergunning.

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 maximaal 265 woningen in een groene woonomgeving, die tussen de bebouwing niet voor autoverkeer toegankelijk is, mogelijk gemaakt, daar waar voorheen op hetzelfde perceel kantoordoeleinden in een grotendeels verharde en versteende omgeving waren toegestaan. Het plan Cosunpark 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

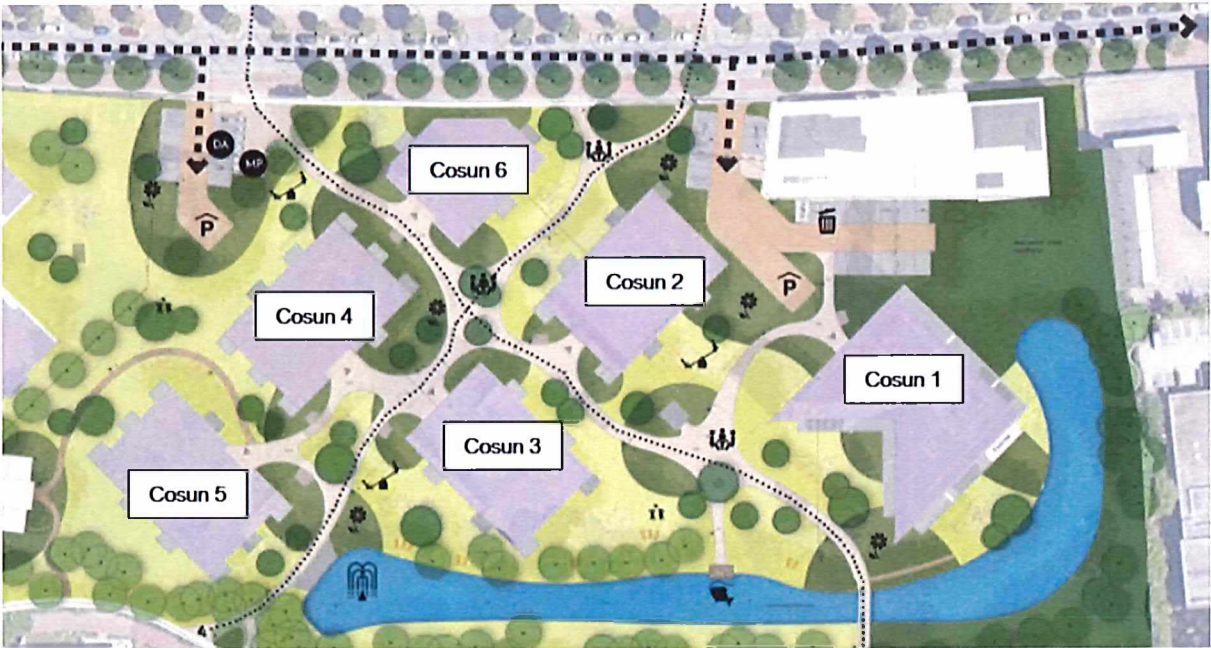
De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de afdeling Veiligheid en Leefomgeving te zijner tijd de omgevingsvergunning verlenen.

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 en het concept beeldkwaliteitsplan 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 Cosunpark betreft een grootschalige woningbouwontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van Breda op het terrein van het voormalige hoofdkantoor van Coöperatie Koninklijke Cosun U.A. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de realisatie van in totaal maximaal 265 woningen 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’, circa 4,5% van de totale ambitie vanuit het bestuursakkoord wordt vormgegeven binnen het bestemmingsplan Cosunpark.



Afbeelding 1: Terreininrichting en situering bouwvolumes Cosunpark

Programma

Met de realisatie van de gevraagde woningen en de voorliggende bestemmingsplanwijziging komt de kantoorbestemming binnen het plangebied te vervallen. Voor de bestaande, nog als zodanig in gebruik zijnde, kantoorgebouwen is in het bestemmingsplan een gemengde bestemming voor kantoorgebruik en woongebruik opgenomen, waarbinnen het bestaande kantoorgebruik voortgezet kan worden totdat de transformatie naar woningen plaatsvindt. In de maximale invulling op basis van de kantoorbestemming kon maximaal circa 43.500 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo) kantoorruimte worden gerealiseerd, waarvan circa 11.000 m² bvo ook daadwerkelijk als zodanig was gerealiseerd. Dit potentieel aan kantoorruimte wordt nu met de voorliggende ontwikkeling aan de markt onttrokken, waarbij de bestaande bebouwing wordt getransformeerd naar woningen. Het plan levert daarmee een substantiële bijdrage aan de opgave voor onttrekken van overschot aan kantoorruimte op de Bredase kantorenmarkt.

In Cosunpark worden maximaal 265 nieuwe woningen gerealiseerd in de vorm van appartementen in zes woongebouwen. Vijf van de zes woongebouwen worden op korte termijn ingevuld. Het zesde gebouw is thans nog in gebruik als kantoorgebouw en gezien de eigendomssituatie en de lopende huurcontracten vindt de invulling van dit gebouw als woongebouw in een later stadium plaats. In het voorliggende bestemmingsplan is planologisch al wel voorzien in de mogelijkheid om ook in dit gebouw woningen te kunnen realiseren, maar mag het bestaande kantoorgebruik worden doorgezet.



In september 2019 is door de gemeenteraad het Perspectief Wonen met de bijbehorende gebiedsprofielen vastgesteld. Het plangebied is gelegen binnen het Gebiedsprofiel West. Uit het Perspectief Wonen volgt dat het woningaanbod in Breda West grotendeels goed aansluit op de vraag. Empty nesters en ouderen worden echter onderbediend. Hiervoor moeten aantrekkelijke producten worden gerealiseerd om de doorstroming op gang te brengen. Anders ontstaat er een groter tekort aan eengezinswoningen voor gezinnen met bovenmodaal inkomen. Verder volgt uit het Perspectief Wonen dat het toevoegen van middeldure koop en middeldure huurappartementen een optie is om de opwaartse ontwikkeling als stedelijk woongebied in dit deel van de stad te versterken. Het toevoegen van middeldure huurwoningen zal daarnaast de groep werkenden van middelbare leeftijd en de ouderen en Empty Nesters aantrekken.

De vijf gebouwen die op korte termijn in ontwikkeling gaan faciliteren de realisatie van 230 woningen. Het programma dat hierin wordt gerealiseerd bestaat uit 126 middeldure huurappartementen met een woonoppervlakte van gemiddeld 70 m² met een aanvangshuurprijs van maximaal € 850,00 (prijsspeil 1-1-2019), conform de gemeentelijke 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Breda'. Naast de middeldure huur zijn er 65 vrije sector huurappartementen en 39 vrije sector koopappartementen gerealiseerd. Het indicatieve huurprijsniveau voor de vrije sector huurwoningen bedraagt tussen € 975,00 (woonoppervlakte circa 60 m²) en € 1.250,00 (woonoppervlakte circa 100 m²). Tot slot zijn er 39 vrije sector koopappartementen voorzien met een woonoppervlakte van circa 110 m² en een gemiddeld koopprijsniveau van €486.000,00. De koopappartementen zijn allen voorzien in het bestaande gebouw van het voormalige hoofdkantoor van Coöperatie Koninklijke Cosun U.A. In het kader van het tegengaan van leegstand en omdat het een reeds bestaand gebouw betreft zijn deze appartementen reeds vergund met een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan op basis van de zogeheten kruimelgevallenregeling. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt deze afwijking planologisch ook nader geborgd.

Het zesde gebouw biedt ruimte aan maximaal 35 appartementen, welke vooralsnog deels in het middeldure huursegment en deels in het vrije sector koopsegment zijn voorzien. Het exacte programma wordt ingevuld na verkrijgen van het eigendom van dit gebouw door de ontwikkelende partij.

Op basis van de huidige programmering in de woningvoorraad (harde en zachte bestemmingsplancapaciteit) en de inzichten uit het Perspectief Wonen levert het huidige woonprogramma zoals opgenomen in het voorliggende plan een goede aanvulling aan de woningvoorraad die reeds aanwezig is in de omliggende wijken. Hierdoor wordt ruimte gegeven aan doorstroming waarbij bestaande woningen vrij kunnen komen ten behoeve van onder meer starters.

Het woonprogramma 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 Cosunpark tenminste 50% middeldure huurwoningen worden gerealiseerd, met een instandhoudingstermijn van minimaal 15 jaar.

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 gemeenteraad op 29 april 2021. Dit houdt in dat voor het bepalen van de parkeerbehoefte als gevolg van het plan Cosunpark 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 Cosunpark is dat er een niet voor autoverkeer toegankelijk gebied wordt ontwikkeld. Dit is vormgegeven door een tweetal ondergrondse parkeerkelders, waarin het overgrote deel van de parkeeroplossing wordt gerealiseerd. Aan de noordrand van het plangebied wordt daarnaast op maaiveld een parkeeroplossing gezocht ten behoeve van het bezoekersparkeren.



De beide parkeerkelders en de voorzieningen voor bezoekersparkeren ontsluiten op de Zandoogjes. Ten opzichte van de bestaande situatie met de drie kantoorgebouwen leidt de voorliggende woningbouwontwikkeling tot een toename van 925 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Uit het mobiliteitsonderzoek dat ten behoeve van deze ontwikkeling is uitgevoerd, blijkt dat de toekomstige verkeersintensiteiten mogelijk zijn met huidige inrichting van de Zandoogjes, welke hiervoor voldoende capaciteit heeft. Er vinden momenteel gesprekken plaats met de omgeving in het kader van een verkeersbesluit waarmee de Zandoogjes wordt aangepast naar een weg met eenrichtingsverkeer en waarbij extra parkeervoorzieningen worden aangelegd. De inrichting van de Zandoogjes als eenrichtingsweg komt de verkeersveiligheid ten goede. Dit verkeersbesluit maakt echter geen deel uit van de voorliggende besluitvorming.

Milieu

Gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van de Ettensebaan, de Tuinzigtlaan en de Zandoogjes 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 wegverkeerslawaaï uitgevoerd, welke als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Hierin zijn de akoestische effecten van de Ettensebaan, de Tuinzigtlaan en de Zandoogjes op de geprojecteerde woningen in het plangebied berekend. Uit het rapport volgt dat op enkele locaties de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet. Het gaat daarbij om de volgende situaties:

- De geluidsbelasting als gevolg van de Ettensebaan bedraagt op een deel van de gevels van de geprojecteerde woningen maximaal 53 dB.
- De geluidsbelasting als gevolg van de Tuinzigtlaan bedraagt op de gevels van de geprojecteerde woningen maximaal 38 dB.
- De geluidsbelasting als gevolg van de Zandoogjes bedraagt op de gevels van de geprojecteerde woningen maximaal 48 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.

Ecologie en groen

Uit uitgevoerd ecologisch onderzoek is gebleken dat er binnen het plangebied vleermuizen aanwezig zijn. Vanwege de aanwezigheid van vleermuizen is een mitigatieplan opgesteld. Hierin is onder meer geadviseerd door middel van natuurinclusief bouwen alternatieve paarplaatsen 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.

Water

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal het verhard oppervlak in het plangebied met 1769 m² afnemen. Een afname in verhard oppervlak betekent dat minder hemelwater direct wordt afgevoerd naar het riool tijdens een regenbui. Onverhard oppervlak, in dit geval blauwe daken en een groen dek op de parkeergarage, buffert en vertraagt het hemelwater. Gelet op de aanzienlijke afname van het verhard oppervlak zal de piekcapaciteit afnemen ten opzichte van de huidige situatie.

Duurzaamheid

Voor het project Cosunpark is een visie op duurzaamheid ontwikkeld, waarbij duurzame energie uit grondwater (warmte-koudeopslag WKO) en elektriciteitsopwekking uit PV-panelen een centrale rol spelen voor de opwekking van duurzame energie. Het project wordt in verschillende fasen gerealiseerd. Dit vraagt om een robuuste en tevens flexibele opzet van de installaties voor warmte en koude. Zo is rekening gehouden met meerdere grondwaterbronnen (doubletten) die afhankelijk van het bouwtempo per bouwphase worden ontwikkeld. De plaats van de bronnen is reeds voorzien in het maaiveld.



Participatie

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een participatieplan opgesteld, welke als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. In het kader van de participatie is een aantal bijeenkomsten georganiseerd. Op 5 maart 2020 is een inloopbijeenkomst gehouden, waarbij omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen. Hieruit is een aantal reacties voortgekomen, met name ten aanzien van de parkeeroplossing, verkeersafwikkeling en groenvoorziening. Aan de hand van deze onderwerpen zijn op 1 april 2020 klankbordbijeenkomsten georganiseerd, waarbij buurtbewoners, vertegenwoordigers van de ontwikkelaar en vertegenwoordigers van de gemeente aanwezig waren. Op 11 februari 2021 is een informatiebijeenkomst georganiseerd, waarin is ingegaan op de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp van de plannen naar aanleiding van de resultaten uit de inloopbijeenkomst en de klankbordbijeenkomsten. Onder meer naar aanleiding hiervan vindt overleg met de omgeving plaats over het instellen van eenrichtingsverkeer op de Zandoogjes en het realiseren van extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied langs de Zandoogjes.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan 'Cosunpark' (met bijlagen, inclusief concept beeldkwaliteitsplan 'Cosunpark Breda') en de ontwerp besluit omgevingsvergunning (met bijlagen) voor het bouwplan op de locatie Cosunpark hebben van 4 november tot en met 15 december 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning naar voren gebracht. De zienswijze is binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en is ontvankelijk.

De zienswijze is samengevat en van een beoordeling voorzien. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijze in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

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

Zienswijze

Samenvatting 1.1

Het plan wordt volledig ontsloten op de Zandoogjes, waar in de bestaande situatie als sprake is van doorstroom- en parkeerproblematiek. Het voorliggende plan zal dit versterken door zowel extra verkeer als parkeerdruk. Gevraagd wordt in breder verband naar de verkeers- en parkeersituatie te kijken.

Beoordeling 1.1

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan is door verkeerskundig adviesbureau Goudappel Coffeng een mobiliteitsonderzoek uitgevoerd. Hierin is onder meer voor de ontwikkeling van het Cosunpark de verkeersgeneratie berekend. Tevens is de verkeersgeneratie in de huidige situatie bepaald. Het vergelijk van de huidige en toekomstige verkeersgeneratie geeft inzicht in het verkeerskundig effect als gevolg van het voorliggende plan.

In het mobiliteitsonderzoek is specifiek ingegaan op de ontsluiting van het plangebied op de Zandoogjes. Op basis van de vormgevingsaspecten van de Zandoogjes is bepaald dat er voldoende wegvakcapaciteit is voor de verwachte toename in verkeersintensiteit. Daarnaast is er rekening gehouden met ontwikkelingen in de omgeving, zoals de nabij gelegen ontwikkeling van Blossen. Uit het mobiliteitsonderzoek volgt ook dat er ten behoeve van het voorliggende plan op eigen terrein sprake is van een acceptabele parkeersituatie. Daarnaast wordt geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabele verkeersdruk op de Zandoogjes en dat er zowel in de referentiesituatie als de plansituatie in 2030 sprake is van een goede doorstroming (in het drukste ochtend- en avondspitsuur).

Het voorgaande leidt niet tot aanpassingen aan het voorliggende plan zelf en staat de uitvoerbaarheid daarvan ook niet in de weg.

In een breder verband is naar de verkeers- en parkeerproblematiek op de Zandoogjes en aangrenzende wegen gekeken. Hierbij is gekeken naar het instellen van eenrichtingsverkeer in de Zandoogjes en het realiseren van extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied aan de Zandoogjes.



Hiervoor is een verkeersbesluit in voorbereiding welke los van de voorliggende procedure wordt genomen en kenbaar gemaakt. Deze maatregelen zijn op korte termijn, naar alle waarschijnlijkheid in 2022, voorzien. Hierover heeft reeds inspraak plaatsgevonden met onder meer de omwonenden van de Zandoogjes.

Samenvatting 1.2

Het plangebied grenst aan de bestaande wijk Westerpark, wat reeds een duurzame wijk is die op termijn ook van het aardgas af moet. Gevraagd wordt om te onderzoeken of (een deel van) Westerpark mee kan liften op de duurzame verwarmingsvoorzieningen voor Cosunpark.

Beoordeling 1.2

Nieuwbouw moet voor de energievoorziening minimaal aansluiten op het huidige Bouwbesluit. Ondanks dat Westerpark een duurzame wijk is, liggen de eisen voor nieuwbouw hoger. Hierdoor is het lastiger om bestaande woningen aan te sluiten op energievoorzieningen die noodzakelijk zijn voor nieuwbouw. Veelal is dit niet mogelijk zonder aanpassingen te doen aan de bestaande woningen. Ten tijde van de planvorming van Cosunpark is de energievoorziening afgestemd met reeds bestaande systemen en nieuwe ontwikkelingen in de buurt van Cosunpark.

Voor bestaande woningen wordt op dit moment de Transitievisie Warmte opgesteld. De Transitievisie Warmte geeft inzicht in welke wijken, dorpen of buurten vóór 2030 het eenvoudigst over kunnen gaan op alternatieve energie. Uiterlijk in 2030 moeten de eerste wijken, dorpen en buurten daadwerkelijk aardgasvrij of klaar zijn voor afkoppeling van het aardgasnet en voor aansluiting op een alternatieve energie-infrastructuur. De Transitievisie Warmte is op dit moment nog niet vastgesteld.

Tot slot kent het aanleggen van een alternatieve energie infrastructuur voor nieuwbouw een andere aanpak en doorlooptijd dan in geval van een bestaande wijk. Overigens wil dit niet zeggen dat als de infrastructuur later geschikt mocht blijken deze niet kan worden uitgebreid. Op dit moment is dit echter (nog) niet aan de orde.

Samenvatting 1.3

Gezien de nood aan starterswoningen en de compacte opzet van het plan worden kansen gezien voor het realiseren van een deel goedkope huur woningen en starterswoningen in het plan.

Beoordeling 1.3

In september 2019 is door de gemeenteraad het Perspectief Wonen met de bijbehorende gebiedsprofielen vastgesteld. Het plangebied is gelegen binnen het Gebiedsprofiel West. Uit het Perspectief Wonen volgt dat het woningaanbod in Breda West grotendeels goed aansluit op de vraag. Empty nesters en ouderen worden echter onderbediend. Hiervoor moeten aantrekkelijke producten worden gerealiseerd om de doorstroming op gang te brengen. Anders ontstaat er een groter tekort aan eengezinswoningen voor gezinnen met bovenmodaal inkomen. Verder volgt uit het Perspectief Wonen dat het toevoegen van middeldure koop en middeldure huurappartementen een optie is om de opwaartse ontwikkeling als stedelijk woongebied in dit deel van de stad te versterken. Het toevoegen van middeldure huurwoningen zal daarnaast de groep werkenden van middelbare leeftijd en de ouderen en Empty Nesters aantrekken.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 265 (zoveel als mogelijk) levensloopbestendige woningen, waarvan 50% middeldure huurwoningen. De realisatie en instandhouding van deze middeldure huurwoningen is geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

Op basis van de huidige programmering in de woningvoorraad (harde en zachte bestemmingsplancapaciteit) en de inzichten uit het Perspectief Wonen levert het huidige woonprogramma zoals opgenomen in het voorliggende plan een goede aanvulling aan de woningvoorraad die reeds aanwezig is in de omliggende wijken. Hierdoor wordt ruimte gegeven aan doorstroming waarbij bestaande woningen vrij kunnen komen ten behoeve van onder meer starters.



Conclusie zienswijze

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan. Wel wordt er in een breder verband naar de verkeers- en parkeerproblematiek op onder meer de Zandoogjes gekeken. Hierover vindt echter zelfstandige besluitvorming plaats.

Ambtshalve wijzigingen

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

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan 'Cosunpark Breda' geeft inzicht in de gewenste identiteit van de gebiedsontwikkeling Cosunpark en de vertaling ervan in de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan fungeert als formeel toetsingskader. Het gaat hierbij om het vastleggen en waarborgen van de gewenste identiteit. Het beeldkwaliteitsplan 'Cosunpark Breda' is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

In dit beeldkwaliteitsplan zijn, naast een algemene beschrijving van de ontwikkelingen, concrete principes en criteria opgenomen voor de nadere uitwerking. Deze criteria worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen. Dit beeldkwaliteitsplan kan daardoor, na vaststelling door uw raad, als onderdeel van de Welstandsnota worden beschouwd.

Coördinatieregeling

Met de toepassing van het coördinatiebesluit zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 11 oktober 2018, waarbij het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning gezamenlijk in procedure gaan, is tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan en concept beeldkwaliteitsplan een ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd gezag voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Deze maakt daarom geen deel uit van voorliggend raadsvoorstel.

Juridisch

Consequenties

Het vastgestelde bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en de verleende omgevingsvergunning worden bekendgemaakt en belanghebbenden kunnen gedurende zes weken beroep tegen de besluiten instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS).

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan inclusief beeldkwaliteitsplan 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(en).

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Tevens is de gemeenteraad het bevoegd gezag om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als welstandskader op grond van het bepaalde in artikel 12 en 12a van de Woningwet.

Het college is bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen. Het college heeft deze bevoegdheid gemandateerd aan de afdeling Veiligheid en Leefomgeving.

Bekendmaking

Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan inclusief beeldkwaliteitsplan 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.

Het kostenverhaal van de omgevingsvergunning vindt plaats op basis van de Legesverordening Breda 2021.

Risicomanagement

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

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Meegezonden bijlagen

1. Geanonimiseerde zienswijze
2. Raadpleegbare link bestemmingsplan Cosunpark (inclusief beeldkwaliteitsplan Cosunpark Breda)
3. Informatieblad woningbouwproject

Burgemeester en wethouders van Breda,


, burgemeester
, gemeentesecretaris