

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	7631891
Aanvraagnaam	Nieuwbouw 56 appartementen Cosun 3
Uw referentiecode	19143 Cosun 3
Ingediend op	03-03-2023
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	behorende bij aanvraagnr.
Opmerking	aanvraag betreffende bouwplannen Cosun 1 t/m 6
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Ja
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Welstand Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Gezondheid Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Gelijkwaardigheid

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Breda
Bezoekadres:	Gemeente Breda, Stads Kantoor Claudius Prinsenlaan 10 4811 DJ Breda
Postadres:	Gemeente Breda Postbus 90156, 4800 RH Breda
Telefoonnummer:	14 076
E-mailadres:	vergunningen@breda.nl
Website:	www.breda.nl



Gemeente Breda

Bijlage bij besluit

Z2023-001215-V01

Ven L

Contactpersoon:

076-5293800

Bereikbaar op:

maandag t/m vrijdag van 08:00 tot 17:00 uur

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Woning bouwen

- Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen



Locatie

1 Adres

Postcode	4814ND
Huisnummer	20
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Cosunpark
Plaatsnaam	Breda
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☒ Ja ☐ Nee
Specificatie locatie	Geldt voor Cosun 1 t/m 6



Bouwen

Woning bouwen

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft de woning een woonboot of ander drijvend object met een woonfunctie?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?

- ☒ Ja
☐ Nee

Voor welke functie wordt de woning gebouwd?

- ☐ Eigen bewoning
☐ Zorgwoning
☒ Anders

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☒ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

ruimtelijke onderbouwing van toepassing op Cosun 1 t/m 6

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☒ Ja
☐ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

5 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

6 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto inhoud van het
bouwwerk in m3 voor uitvoering
van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto inhoud van het
bouwwerk in m3 na uitvoering van
de bouwwerkzaamheden?

0

7 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde
oppervlakte van het terrein
na uitvoering van de
bouwwerkzaamheden?

☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bebouwde
oppervlakte van het terrein
in m2 voor uitvoering van de
bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bebouwde oppervlakte
van het terrein in m2 na uitvoering
van de bouwwerkzaamheden?

0

8 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een
seizoensgebonden bouwwerk?

☐ Ja
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk
bouwwerk?

☐ Ja
☒ Nee

9 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/
of terrein momenteel voor?

☐ Wonen
☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/
of terrein momenteel voor gebruikt.

kantoor

Waar gaat u het bouwwerk voor
gebruiken?

☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte
van de woning in m2 na uitvoering
van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat wordt de vloeroppervlakte
van het verblijfsgebied van de
woning in m2 na uitvoering van de
bouwwerkzaamheden?

0

10 Huurwoningen

Wat is het aantal huurwoningen
waarvoor een vergunning wordt
aangevraagd?

0

Wat is het aantal
huurwooneenheden waarvoor een
vergunning wordt aangevraagd?

0

11 Koopwoningen

Wat is het aantal koopwoningen
waarvoor een vergunning wordt
aangevraagd?

0

Wat is het aantal
koopwooneenheden waarvoor een
vergunning wordt aangevraagd?

0

12 Algemeen

Bent u na voltooiing van de werkzaamheden bewoner van het bouwwerk?

☐ Ja
☒ Nee

13 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	--
Dakbedekking	-	--

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

-

14 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.

☐ Ja
☒ Nee



Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Er wordt afgeweken van de verdeling van het woonprogramma zoals dit is omschreven in het bestemmingsplan

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

kantoor / wonen

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

wonen

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

een andere samenstelling van woningaanbod

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee



Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
re_huur_naar_betaalbare_woningen_def_pdf	230302 - GRO Cosunpark middeldure huur naar betaalbare woningen def.pdf	Anders	03-03-2023	In behandeling

Ruimtelijke onderbouwing

Project	Cosunpark te Breda
Status	3.0
Projectnummer	19211
Datum	19 juni 2023
Auteur	
Controle	



Gemeente Breda

Bijlage bij besluit

Z2023-001219-V01

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
2	Projectbeschrijving	5
2.1	Projectlocatie	5
2.2	Projectplan	5
2.3	Geldend bestemmingsplan	7
3	Ruimtelijk beleid	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	8
4	Omgevingsaspecten	10
5	Beschrijving uitvoerbaarheid	11
5.1	Economische uitvoerbaarheid	11
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
6	Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	12

Bijlage 1 – Notitie Parkeren Cosunpark

1 INLEIDING

Op 24 februari 2022 is door de gemeenteraad van Breda het bestemmingsplan “Cosunpark” vastgesteld. Het gebied kenmerkt zich door de parkachtige omgeving en centrale ligging. Vanuit de kwaliteit van het terrein is door Cosunpark Development B.V. gekeken om de locatie naar woningbouw te ontwikkelen. Dit heeft geleid tot het uitvoeren van diverse studies en uiteindelijk de opname van het plan door gemeente Breda in de versnellingsopgave voor woningbouw. Met de versnellingsopgave wordt invulling gegeven aan de ambities ten aanzien van woningbouw, die waren geformuleerd in het gemeentelijk bestuursakkoord 2018-2022 'Lef en Liefde'.

In artikel 11.1 van dit bestemmingsplan is opgenomen dat:

- a. maximaal 265 woningen zijn toegestaan in het plan;
- b. minimaal 50% van het totaal aantal woningen moet worden gebruikt als middeldure huurwoning; en
- c. de middeldure huurwoningen minimaal 15 jaar als zodanig in stand gehouden moeten worden.

Cosunpark Development B.V. is eigenaar van de gronden behorende tot het bestemmingsplan “Cosunpark” en ziet zich door de gewijzigde marktomstandigheden geconfronteerd met stijgende bouwkosten en niet evenredig gestegen verkoopprijzen voor de (middeldure) huurwoningen. Om die reden heeft Cosunpark Development B.V. de gemeente Breda verzocht om af te wijken van de bestemmingsplanregel dat minimaal 50% van het totaal aantal woningen moet worden gebruikt als middeldure huurwoning. Daarvoor in de plaats wenst Cosunpark Development B.V. het woningprogramma in het plangebied te wijzigen. Het totaal aantal woningen, te weten 265, blijft gelijk maar van dit totaal aantal woningen worden:

- 42 woningen in de sociale huursector gerealiseerd;
- 83 woningen in de middeldure huursector gerealiseerd;
- 8 woningen in de sociale koop (laag) gerealiseerd;
- 43 woningen in de sociale koop (hoog) gerealiseerd; en
- 89 woningen in de vrije koop en/of vrije huursector gerealiseerd.

Met deze wijziging wordt in plaats van 50% middeldure huur in totaal 66% van het woningbouwprogramma op Cosunpark ingevuld met betaalbare woningen

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenoemde Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO). Voorliggende rapportage betreft de GRO.

2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 PROJECTLOCATIE

Het plangebied is gelegen in de wijk Tuinzigt-Westerpark, ten westen van de binnenstad. Meer concreet wordt het plangebied omsloten door de Zandoogjes aan de noordzijde, uitvaartonderneming Dela en verderop de Tuinzigtlaan aan de oostzijde, de Ettensebaan aan de zuidzijde en kindcentrum De Vlindertuin aan de westzijde.

Figuur 1. Luchtfoto projectlocatie (bron: QGIS, eigen bewerking)



2.2 PROJECTPLAN

Cosunpark Development heeft in een vroeg stadium van de planvorming voor het gehele bestemmingsplangebied "Cosunpark" een aannemer betrokken om de haalbaarheid van het plan te borgen. Het programma dat het (geldende) bestemmingsplan "Cosunpark" toestaat bestaat uit maximaal 265 woningen, verdeeld over zes woongebouwen (Cosun 1 t/m 6). In voornoemd woonprogramma speelt middeldure huur / koop een centrale rol. Door de omvang van het project was het mogelijk om het totaal met kwaliteit en eigentijdse services van luxe en comfort uit te voeren. Denk hierbij aan een hoogwaardige invulling van de openbare ruimte.

Figuur 2. Voorlopig ontwerp voor de inrichting van het terrein met daarbij de weergave van Cosun 1 t/m 6



Als gevolg van geopolitieke en economische ontwikkelingen en de daarmee sterk gestegen bouwkosten is het eerdere plan Cosunpark en, daarmee de realisatie hiervan, niet langer haalbaar gebleken. Om het plan Cosunpark doorgang te laten vinden, is door Cosunpark Development B.V. met alle betrokken partijen gezocht naar een oplossing. Hierin vormt de eerder volledig opgenomen, passende en tevens mee ontworpen middenhuur een belemmering.

Door Cosunpark Development B.V. is derhalve aan de gemeente het voorstel gedaan om de beoogde woningsegmentering voor Cosunpark te wijzigen van minimaal 50% middeldure huurwoningen naar een aandeel van minimaal 66% betaalbare woningen conform onderstaande verdeling:

- 42 woningen in de sociale huursector gerealiseerd;
- 83 woningen in de middeldure huursector gerealiseerd;
- 8 woningen in de sociale koop (laag) gerealiseerd;
- 43 woningen in de sociale koop (hoog) gerealiseerd.

Het totaal aantal woningen, te weten 265 (waarvan 89 woningen in de vrije koop en/of vrije huursector), blijft hiermee gelijk.

Door het programma van Cosunpark te wijzigen ontstaat er een efficiëntere invulling van het plangebied en kan de marktvraag beter bediend worden en hiermee een deel van de gestegen bouwkosten wordt gemitigeerd. Wat onder sociale koop (laag) en sociale koop (hoog), sociale huur en middeldure huur wordt verstaan, is gedefinieerd in de Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023 die door het doorlopen van de planologische procedure van toepassing wordt. Zie hiervoor ook onderstaande tabel:

Tabel 1. Definitie betaalbare woningen, prijspeil 1 januari 2022 (bron: Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023)

Programmering	Definitie (prijspeil 1 januari 2022)	Benaming
Sociaal	Sociale huur t/m € 763,47 p/m	Betaalbaar
Middensegment	Middeldure huur cf doelgroepenverordening t/m € 907 en € 987 p/m (meergezins en eengezinswoning)	Betaalbaar
Middensegment	Sociale koop laag VON t/m €250.000	Betaalbaar
Middensegment	Sociale koop midden VON vanaf €250.000 t/m €300.000	Betaalbaar
Middensegment	Sociale koop hoog VON vanaf €300.000 t/m €355.000 (NHG-grens 2022)	Betaalbaar

Via de doelgroepenverordening wordt, in combinatie met de overeenkomst die met initiatiefnemer wordt gesloten, geborgd dat de woningbouwcategorieën sociale huur, middeldure huur en sociale koop behouden blijven voor de juiste doelgroep. In de doelgroepenverordening worden, naast de bovengenoemde prijsgrenzen, de doelgroepen en instandhoudingstermijnen voor de betreffende woningbouwcategorieën gedefinieerd.

2.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het projectgebied is het geldende bestemmingsplan het bestemmingsplan "Cosunpark". Dit plan is op 24 februari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van Breda. De projectlocatie heeft de bestemming 'Gemengd', 'Wonen', 'Groen', 'Water' en 'Waarde – Archeologie'. Er zijn een zestal bouwvlakken opgenomen waarbinnen gebouwd mag worden tot een bouwhoogte van:

- 25 meter voor Cosun 1
- 21 meter voor Cosun 2
- 24 meter voor Cosun 3
- 19 meter voor Cosun 4
- 22 meter voor Cosun 5
- 18 meter voor Cosun 6

Binnen de bestemming 'Wonen' (van toepassing op Cosun 1 en 4 t/m 6) zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan met daarbij behorende voorzieningen. Binnen de bestemming 'Gemengd' (van toepassing op Cosun 2 en 3) is zowel een kantoor als gestapelde woningen toegestaan. In artikel 11.1 is opgenomen dat onverminderd het bepaalde in de bestemmingen 'Wonen' en 'Gemengd' maximaal 265 woningen zijn toegestaan in het plangebied, minimaal 50% van die woningen gebruikt moet worden als middeldure huurwoning en de middeldure huurwoningen minimaal 15 jaar als zodanig in stand moeten worden gehouden.

Toets aan bestemmingsplan

De wijziging van de woningsegmentering van de beoogde woningen in Cosunpark is in strijd met artikel 11.1 van het bestemmingsplan "Cosunpark". De strijdigheid ontstaat met artikel 11.1 sub b van het bestemmingsplan: de eis dat 50% van het totaal aantal woningen (265) in het plangebied uit middeldure huurwoningen dient te bestaan.

Om de genoemde strijdigheid weg te nemen en het project planologisch mogelijk te maken, wordt een procedure doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik'.

3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 RIJKSBELEID

De Nationale Omgevingsvisie, het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening leggen geen restricties op voor de voorgestelde wijziging in woningsegmentering. Een nadere behandeling van het Rijksbeleid blijft derhalve buiten beschouwing.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

De Brabantse Omgevingsvisie, de Brabantse Omgevingsverordening en de Brabantse Agenda Wonen leggen eveneens geen restricties op voor de voorgestelde wijziging in woningsegmentering. Een nadere behandeling van het provinciaal beleid blijft derhalve buiten beschouwing.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

Het nieuwe voorstel voor Cosunpark is om het aandeel betaalbare woningen aan te passen van 50% naar 66% betaalbaar. Hiervan wordt:

- het aandeel sociale huur verhoogd van 0% naar 16%;
- het aandeel middeldure huur verlaagd van 50% naar 31%;
- het aandeel sociale koop verhoogd van 0% naar 19%;
- het aandeel vrije sector verlaagd van 50% naar 34%.

Van belang hierbij is dat de woningen in de sociale huur (42 appartementen) en middeldure huur (66 appartementen) in bouwdelen Cosun 4 en Cosun 5 door een Bredase woningcorporatie worden afgenomen en verhuurd. Er is nog altijd sprake van een gedifferentieerd woonprogramma voor de totaalontwikkeling van Cosunpark. De woningen in de totaalontwikkeling zijn daarnaast bedoeld voor diverse doelgroepen, zoals starters, gezinnen, alleenstaanden en empty nesters. Daarmee wordt voorzien in twee van de drie ambities uit de woonvisie, te weten:

1. het zorgen voor een gedifferentieerd en doordacht woningbouwprogramma, met voldoende flexibiliteit en ruimte voor maatwerk; en
2. een comfortabele woningvoorraad die aansluit bij behoeften en wensen van inwoners, nu en in de toekomst.

Daarnaast volgt uit het Perspectief Wonen (september 2019, gebiedsprofiel voor stadsdeel West) 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. Bewoners met laag inkomen dienen te worden gehuisvest binnen de bestaande voorraad. 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 de wijk Tuinzigt te versterken. De voorgestelde wijziging van middeldure huurwoningen in Cosun 3 naar betaalbare (koop)woningen levert daarmee een bijdrage aan het versterken van de opwaartse ontwikkeling als stedelijk woongebied in de wijk Tuinzigt.

Het vastgestelde programma in het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst van minimaal 50% middeldure huur en 50% vrije sector woningen wijzigen naar 66% betaalbaar met bovengenoemde

differentiatie sluit goed aan bij het woonprogramma waarop het huidige college inzet. Met de voorgestelde wijziging is immers sprake van een toename van 16% betaalbaar product ten opzichte van het programma zoals beschreven in het huidige bestemmingsplan. Daarnaast wordt het betaalbare product meer divers. In plaats van enkel middeldure huur komt er nu sociale huur, sociale koop (laag), sociale koop (hoog) en middeldure huur. Het betaalbare woningaanbod is dus minder monotoon en hierdoor kunnen op Cosunpark meerdere doelgroepen bediend worden. De voorgestelde wijziging is daarmee een wenselijke ontwikkeling.

4 OMGEVINGSASPECTEN

De voorgenomen ontwikkeling voorziet slechts in de wijziging van het segment woningen op Cosunpark. Hiermee gaan geen bouwwerkzaamheden gepaard die invloed hebben op de omgevingsaspecten (zowel ruimtelijk als milieutechnisch). Een nadere beschouwing van deze omgevingsaspecten vindt derhalve niet plaats.

Wel is het gewijzigde programma getoetst aan de Nota Parkeernormen Breda 2021. Deze parkeerberekening is opgenomen in de 'Notitie parkeren Cosunpark'. De volledige notitie is opgenomen in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing. Hieronder wordt enkel de conclusie van de notitie weergegeven.

Uit de Notitie parkeren Cosunpark volgt dat – met toepassing van de aanwezigheidspercentages – op het maatgevende moment 290 parkeerplaatsen benodigd zijn. Op eigen terrein wordt voorzien in de aanleg van 297 parkeerplaatsen en derhalve wordt ruimschoots voldaan aan de parkeereis. Daar komt nog bij dat door de initiatiefnemer per saldo zeven extra parkeerplaatsen worden toegevoegd in de twee bestaande parkeervelden nabij de Zandoogjes en tevens investeert in het aanpassen van de Zandoogjes, waarbij nog 14 extra parkeerplekken worden toegevoegd voor de buurt. Deze 21 extra parkeerplaatsen op terrein van de Gemeente Breda zijn buiten beschouwing gelaten bij het opstellen van de parkeerbalans.

5 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. In een overeenkomst is vastgelegd dat de kosten voor rekening van initiatiefnemer zijn. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voldoende gewaarborgd.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Met de voorgenomen ontwikkeling worden belangen van omwonenden niet geschaad. Daarnaast wordt voor deze ontwikkeling een planologische procedure doorlopen, waartegen rechtsmiddelen openstaan. Hiermee is de maatschappelijke uitvoerbaarheid afdoende gewaarborgd.

6 CONCLUSIE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE INPASBAARHEID

De initiatiefnemer (Cosunpark Development B.V.) heeft vanwege gewijzigde marktomstandigheden het doel af te wijken van artikel 11.1 van het op 24 februari 2022 vastgestelde bestemmingsplan "Cosunpark" dat minimaal 50% van het totaal aantal woningen moet worden gebruikt als middeldure huurwoning. Daarvoor in de plaats wenst Cosunpark Development B.V. het volgende programma te realiseren:

- 50 woningen in de sociale koop (laag) en/of sociale huursector;
- 126 woningen in de sociale koop (hoog) en/of middeldure huursector; en
- 89 woningen in de vrije koop en/of vrije huursector.

Het totaal aantal woningen, te weten 265, blijft hiermee gelijk. Het aandeel betaalbare woningen komt met deze wijziging op 66%.

Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Middels voorliggende rapportage is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.

BIJLAGE 1 – NOTITIE PARKEREN COSUNPARK

1. Inleiding

Cosunpark Development B.V. ("CPD") heeft een omgevingsvergunning aangevraagd om ter plaatse van het Cosunpark te Breda af te wijken van het woonprogramma zoals omschreven in het Bestemmingsplan Cosunpark. Deze aanvraag is bij de Gemeente Breda bekend onder kenmerk: Z2023-001219.

De aanvraag behelst een verzoek om af te wijken van de bestemmingsplanregel dat minimaal 50% van het totaal aantal woningen moet worden gebruikt als middeldure huurwoning. Daarvoor in de plaats wenst CPD het woningprogramma in het plangebied te wijzigen. Het totaal aantal woningen, te weten 265, blijft gelijk maar van dit totaal aantal woningen worden:

- 42 woningen in de sociale huursector gerealiseerd;
- 83 woningen in de middeldure huursector gerealiseerd;
- 8 woningen in de sociale koop (laag) gerealiseerd;
- 43 woningen in de sociale koop (hoog) gerealiseerd;
- 89 woningen in de vrije koop en/of vrije huursector gerealiseerd.

Met deze wijziging wordt in plaats van 50% middeldure huur in totaal 66% van het woningbouwprogramma op Cosunpark ingevuld met betaalbare woningen.

In deze notitie wordt onderbouwd dat CPD ook met het gewijzigde woonprogramma op Cosunpark blijft voldoen aan de ter plaatse geldende parkeernorm ingevolge de Nota Parkeernormen Breda 2021.

2. Onderbouwing parkeerbalans Cosunpark

De Raad heeft op 29 april 2021 besloten de Nota Parkeernormen Breda 2021 vast te stellen met inachtneming van een amendement inhoudende een verhoging van de parkeernormen voor de gebieden 'Schil' en 'Overig grondgebied'.

De gemeente Breda maakt onderscheid in drie deelgebieden, waarvoor verschillende parkeernormen gelden. Het Cosunpark valt in het deelgebied 'Overig grondgebied'.

Op basis van voormelde regelgeving gelden de in tabel 1 weergegeven parkeernormen voor het project Cosunpark.

Tabel 1	Norm	Per (eenheid)
Sociale huurwoningen	1,0	Woning
Appartementen tot 70 m ² BVO	1,0	Woning
Appartementen van 70 m ² tot 90 m ² BVO	1,2	Woning
Appartementen van 90 m ² BVO en groter	1,5	Woning
<i>Deze parkeernormen zijn inclusief 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers</i>		

De ongewogen parkeerbehoefte van Project Cosunpark is weergegeven in tabel 2. De ongewogen parkeerbehoefte is 331 parkeerplaatsen.

Tabel 2	Aantal eenheden	Parkeernorm	Totaal
Sociale huurwoningen	42	1,0	42
Appartementen tot 70 m ² BVO	8	1,0	8
Appartementen van 70 m ² tot 90 m ² BVO	139	1,2	167
Appartementen van 90 m ² BVO en groter	76	1,5	114
Totaal	265		331
<i>Deze parkeernormen zijn inclusief 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers</i>			



Gemeente Breda

Bijlage bij besluit
Z2023-001219-V01

Niet op elk moment van de week is de parkeerbehoefte van bewoners en bezoekers even hoog. Om die reden wordt gerekend met aanwezigheidspercentages (zie tabel 3).

Tabel 3	Werkdag					Zaterdag		Zondag
Functies	Ochtend	Middag	Avond	Koopavond	Nacht	Ochtend	Middag	Middag
Woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%

De parkeerbehoefte per moment van de week is weergegeven in tabel 4. Hieruit blijkt dat 290 parkeerplaatsen nodig zijn.

Tabel 4	Werkdag					Zaterdag		Zondag
Functies	Ochtend	Middag	Avond	Koopavond	Nacht	Ochtend	Middag	Middag
Sociale huur	15	15	26	24	29	18	24	21
<70 m² BVO	3	3	5	4	6	3	4	4
70 m² BVO - 90 m² BVO	63	63	113	100	125	75	100	88
> 90 m² BVO	46	46	82	73	91	55	73	64
Bezoekers	8	16	64	56	0	48	80	56
Totaal	134	142	290	257	251	198	281	232

CPD realiseert – in totaal – 297 parkeerplaatsen op eigen terrein:

- 46 in parkeergarage 1 (tussen Cosun 1 en Cosun 2)
- 226 in parkeergarage 2 (onder Cosun 4 en Cosun 5)
- 25 op maaiveld nabij Cosun 1

Gelet op de parkeerbehoefte van 290 parkeerplaatsen realiseert CPD zeven parkeerplaatsen meer dan benodigd. Er is aldus sprake van een acceptabele parkeersituatie.

Onverlet het voorgaande geldt dat CPD voorts zeven extra parkeerplaatsen (per saldo) toevoegt in de twee bestaande parkeervelden nabij de Zandoogjes en tevens investeert in het aanpassen van de Zandoogjes, waarbij er nog 14 extra parkeerplekken worden toegevoegd voor de buurt. Deze 21 extra parkeerplaatsen op terrein van de Gemeente Breda zijn buiten beschouwing gelaten bij het opstellen van de parkeerbalans.

oOo