



Onderwerp

Het vaststellen van het bestemmingsplan "Hoge Vucht, Claas Persoonsstraat e.o."

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan "Hoge Vucht, Claas Persoonsstraat e.o." gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen.

Inleiding

De komende jaren zal de wijk Hoge Vucht, waar het plangebied Claas Persoonsstraat e.o. deel van uitmaakt, ingrijpend geherstructureerd en vernieuwd worden. Op 14 december 2004 hebben de Stichting Wonen Breburg, woonstichting Singelveste (inmiddels Stichting AlleeWonen), Laurentius en de gemeente Breda de overeenkomst "Herstructurering Breda Noordoost" gesloten. Deze overeenkomst betreft prestatieafspraken, uitvoeringsafspraken en procesafspraken tussen de partijen om te komen tot herstructurering/ (her)ontwikkeling en realisatie van de wijk Breda Noord-Oost. Het onderhavige plangebied maakt hiervan onderdeel uit.

Vervolgens is voor de buurt Geeren-Zuid een integraal Wijkontwikkelingsplan (IWOP) opgesteld. Dit plan voorziet naast handhaving in renovatie, sloop en vervangende nieuwbouw van een deel van de woningvoorraad in het gebied Hoge Vucht. In het plangebied zijn inmiddels 98 grondgebonden woningen en 24 appartementen gesloopt. Hiervoor in de plaats komen in totaal 151 woningen waarvan 108 grondgebonden woningen en 43 appartementen. Ook maken 8 bestaande grondgebonden woningen deel uit van het plangebied.

De locatie wordt begrensd door de Cornelis Joosstraat in het noorden, de Daniël Marotstraat in het oosten, de Johan Hanrathstraat in het zuiden en de Hendrik Berlagestraat in het westen. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de nieuwe wet- en regelgeving en de daarbij behorende standaardregels.

Om de gevraagde herstructurering/ (her)ontwikkeling te realiseren moet het geldende bestemmingsplan "Hoge Vucht" voor de onderhavige locatie worden aangepast. Binnen het geldende bestemmingsplan is woningvermeerdering, behoudens op ontwikkelingslocaties, niet toegestaan. Het onderhavige plangebied betreft geen ontwikkelingslocatie. Ook voldoet de gevraagde ontwikkeling niet aan de bouwvoorschriften uit het geldende bestemmingsplan. Om het onderhavige plan juridisch/planologisch mogelijk te maken is het bestemmingsplan opgesteld.

Stedelijke herprogrammering

In dit plangebied worden meer woningen gebouwd dan er gesloopt worden. Het plangebied maakt onderdeel uit van "Koers gezet" (december 2010) en 'De Alliantie' (juli 2011). In de eerste nota wordt de visie van de gemeenteraad op de woningontwikkeling tot 2020 weergegeven. Het tweede is een convenant waarin de afspraken tussen de gemeente en de drie Bredase woningcorporaties staan. In de Alliantie zijn o.a. locaties opgenomen waar tot 2020 woningbouw kan komen (waaronder de beoogde woningbouw aan de Claas Persoonsstraat e.o.).

In het plangebied zijn reeds 98 grondgebonden woningen en 24 appartementen (totaal 122 stuks) gesloopt. Er komen 108 grondgebonden woningen en 43 appartementen (totaal 151 stuks) terug. De nieuwe appartementen komen op de plek te staan waar voorheen ook al appartementen en een buurtwinkelcentrum stonden (Hendrik Berlagestraat).

De woningen in onderhavig bestemmingsplan betreffen hoofdzakelijk grondgebonden woningen en enkele appartementen en sluiten aan op de kwalitatieve en kwantitatieve vraag in het plangebied. De betreffende woningbouwvereniging, die de gronden in bezit heeft, heeft dit bij aanvang van het project onderzocht.



Er is in totaal een toename van 29 woningen. Dit komt omdat:

- In 2001 is geconstateerd dat de winkelstrip in Geeren-Zuid voor veel problemen zorgde. In 2004 zijn afspraken gemaakt dat voor geheel Geeren-Zuid, inclusief deze winkelstrip een andere invulling zou komen. Gezamenlijk met de woningbouwvereniging is besloten de winkeliers uit te kopen en de strip te slopen. Deze aankoop is een aanzienlijke investering geweest. Gezien de doelstellingen over de ruimtelijke kwaliteit en het tegengaan van de onveiligheid rondom deze strip is deze investering doorgezet. In 2009 is deze winkelstrip, inclusief de bijbehorende appartementen gesloopt. De toevoeging van de huidige appartementen hebben onder andere een financiële grondslag. Tevens biedt deze locatie de mogelijkheid voor toevoeging van appartementen en bieden ze vooral ouderen uit Geeren-Zuid de mogelijkheid om vanuit hun (te grote) eengezinswoning te verhuizen naar een appartement. Hun eengezinswoningen komen dan beschikbaar voor nieuwe gezinnen (bevorderen de doorstroming op de woningmarkt).
- Een voormalige groentje is ter beschikking gekomen voor woningbouw. De groene plek wordt bebouwd omdat het wijkpark opgewaardeerd wordt, waardoor elders minder kleinere groenplekken nodig zijn. Er is in het plangebied dus meer ruimte ontstaan om te bebouwen.
- De nieuwe grondgebonden woningen zijn ruimer dan de oude woningen en kwalitatief hoogwaardiger. Tevens vindt het parkeren grotendeels op eigen terrein plaats.
- De woningen zijn in eerste instantie bedoeld voor de huidige bewoners in Geeren-Zuid en voor het aantrekken van nieuwe bewoners. Waar voorheen alle woningen sociale huurwoningen waren is dat nu anders. In het nieuwe plan worden 33 sociale huurwoningen, 8 senioren sociale huurwoningen en 32 koopwoningen met een koopgarantconstructie toegevoegd worden. Om ook nieuwe groepen aan te trekken worden tevens 35 woningen in de middeldure lage prijsklasse gebouwd. Met de nieuwe woningen wordt een doorstroming van huishoudens in de buurt beoogd.

In het conceptontwerp van het bestemmingsplan was sprake van een toename van 15 grondgebonden woningen. Naar aanleiding van de zienswijzen is het stedenbouwkundig plan aan de noordzijde van het gebied aangepast. Hierbij is tevens gekozen voor een afname van het aantal woningen met 5. Zo wordt ook voldaan aan het verzoek om te onderzoeken of plannen nog 'verdund' kunnen worden.

Samenvattend kan gesteld worden dat er meer differentiatie in woningtypologie tot stand is gekomen waardoor bewoners de kans krijgen door te stromen binnen de eigen wijk, er een opgave was om een negatieve spiraal rondom het winkelcentrum te doorbreken en er een meer principiële keuze is gemaakt in de kwaliteit en betekenis van de groenvoorzieningen. Al met al heeft dit geleid tot een toename van het aantal woningen met 29 stuks, maar tot een verbetering in de ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteit van het wonen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 december 2010 tot en met 9 februari 2011 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 6 zienswijzen ingediend, waarvan sommige door meerdere personen zijn ondertekend.

Beoogd effect van het besluit

Het onderhavige besluit biedt een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot het bouwen van de woningen en de appartementen bij de Claas Persoonsstraat e.o. binnen de wijk Hoge Vucht.

Uitvoering van het besluit

Nadat het bestemmingsplan "Claas Persoonsstraat e.o." is vastgesteld, verloopt het proces verder zoals aangegeven onder het kopje "juridisch".

Argumenten

1. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 30 december 2010 tot en met 9 februari 2011 voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn 6 zienswijzen ingekomen. Aangezien de zienswijzen binnen de terinzagetermijn zijn ingekomen zijn deze ontvankelijk en kunnen bij de vaststelling van het plan in de beoordeling worden meegenomen.
2. De tegen het ontwerp van het plan ingediende zienswijzen geven aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.



3. Zienswijzen.

Tegen het plan zijn zienswijzen ingediend door:

1. Bewoners Claas Persoonsstraat 62, 64, 66, 68, 70, 74 en 76, vertegenwoordigd door L.G.M. Delahaije, advocaat, Parkstraat 5 te Breda;
2. De heer J. Prescher, mede namens zijn vader, Claas Persoonsstraat 62 en 64;
3. H.A. van Engelen, Daniël Marotstraat 180;
4. L. van Dijk, Cornelis Outshoornstraat 58;
5. J. Kuipers, Cornelis Joosstraat 86
6. Dhr./mevr. Roks, Cornelis Joosstraat 90;
7. B.J. Tackenberg, Cornelis Joosstraat 92;
8. A.M.C. Meyvis, Cornelis Joosstraat 94;
9. A.I. Gümüş, Cornelis Joosstraat 96;
10. C.J. Gebuis, Cornelis Joosstraat 98;
11. F. Janssen, Cornelis Joosstraat 100;
12. Dhr./mevr. Stofregen, Cornelis Joosstraat 102;
13. Dhr./mevr. Pols, Cornelis Joosstraat 104;
14. Dhr./mevr. Messbauer, Cornelis Joosstraat 106;
15. E. de Hoogh, Cornelis Joosstraat 108;
16. J.J. Tjemmes, Cornelis Joosstraat 110;
17. Dhr./mevr. Schonenberg, Cornelis Joosstraat 112;
18. A. van Elewout, Cornelis Joosstraat 122;
19. P.C. van Hoeckel, Cornelis Joosstraat 124;
20. M.J.P. Sterkens, Cornelis Joosstraat 126;
21. Dhr./mevr. Sussek, Cornelis Joosstraat 130;

AANPASSING VAN HET BOUWPLAN

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft overleg plaatsgevonden tussen Stichting AlleeWonen en de gemeente Breda. Dit overleg heeft geleid tot een aanpassing van het bouwplan.

Besloten is de nieuwe weg aan de voorzijde van de woningen Cornelis Joosstraat nrs. 62 t/m 76 (hierna te noemen de woonwagenlocatie) niet meer aan te leggen, maar gebruik te blijven maken van de bestaande ontsluiting van de Claas Persoonsstraat. De huidige, doodlopende weg voor de woningen bij de woonwagenlocatie zal derhalve gehandhaafd blijven. Het bestaande voetpad langs de oostzijde van de woonwagenlocatie blijft eveneens ongewijzigd.

De nieuw te realiseren woningen achter de woonwagenlocatie zullen dus rechtstreeks op de Cornelis Joosstraat ontsloten worden via de (bestaande) Claas Persoonsstraat en de Daniël Marotstraat. De weg direct achter de woonwagenlocatie is een ontsluiting voor langzaam verkeer.

Als gevolg van deze wijzigingen zal de geprojecteerde groenvoorziening in oostelijke richting verschuiven; de omvang van deze groenvoorziening blijft nagenoeg gelijk ten opzichte van de omvang zoals die in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven.

Door de verschuiving van de groenvoorziening zullen aan de zuidzijde (achterzijde) van de woonwagenlocatie minder woningen gerealiseerd worden. Het totaal aantal nieuwe woningen in het nieuwe bouwplan zal daardoor verminderen van 158 naar 151, bestaande uit 108 eengezinswoningen en 43 appartementen.

De bovengenoemde wijzigingen leiden er ook toe dat het plangebied verkleind wordt. De plangrens komt nu te liggen aan de zuidzijde van de woningen aan de Cornelis Joosstraat en de woningen van de woonwagenlocatie.

Kopieën van de nieuwe verbeelding en van de nieuwe verkavelings situatie zullen als bijlage bij dit besluit meegezonden worden.



Beoordeling zienswijzen.

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

Zienswijzen 1: bewoners Claas Persoonsstraat.

Samenvatting

1.a.

Reclamanten hebben bezwaar tegen de voorgenomen ontsluiting van de achter hun woningen gelegen wijk en de ontsluiting van de in die wijk alsnog te bouwen woningen. Deze ontsluiting/toegang zal langs de voor hun woningen gelegen nu doodlopende weg plaatsvinden.

Reclamanten hebben overigens geen bezwaar tegen de bouw van de woningen op zich achter hun eigen woningen.

Beoordeling

1.a.

Op basis van deze zienswijzen is de ontsluiting van de nieuwe woningen aangepast. De huidige doodlopende weg voor de woningen van reclamanten blijft gehandhaafd. De nieuwe buurt wordt rechtstreeks ontsloten op de Cornelis Joosstraat via de reeds bestaande Claas Persoonsstraat. Hierdoor zal de overlast voor reclamanten tot een minimum worden beperkt.

Zie voorts de motivering onder het kopje "Aanpassing van het bouwplan"

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.

Samenvatting

1.b.

Reclamanten vrezen voor toename verkeersdruk door het aanleggen van de ontsluitingsweg. De nu doodlopende weg zal dan door iedereen die de achterliggende woningen wil bereiken, gebruikt worden, met alle gevolgen van stank, lawaai, trillingen etc. van dien.

Beoordeling

1.b.

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar onze motivering onder het kopje "Aanpassing van het bouwplan" en het gestelde onder 1a.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.

Samenvatting

1.c.

Reclamanten vrezen tevens voor een te hoge concentratie gevaarlijke/giftige uitlaatgassen in de lucht. De luchtkwaliteit zou volgens het beleid van de gemeente inzichtelijk moeten zijn, echter dit is momenteel niet het geval.

Beoordeling

1.c.

Conform artikel 5 van de Wet milieubeheer is voor een ontwikkeling die 'niet in betekenende mate' van invloed is op de luchtkwaliteit geen uitgebreid onderzoek nodig en kan de ontwikkeling zonder toetsing aan de luchtkwaliteitseisen doorgang vinden. Onder ontwikkelingen die 'in betekenende mate' van invloed zijn worden verstaan ontwikkelingen die voorzien in de bouw van meer dan 1500 woningen. In het voorliggende bouwplan is slechts sprake van in totaal 151 woningen, een toename van slechts 29 woningen ten opzichte van de gesloopte woningen. Deze toename is dermate gering, dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit zijn te verwaarlozen.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.



Samenvatting

1.d.

Reclamant de heer Vos, wonend op nummer 76, zal onaanvaardbare hinder gaan ondervinden nu het op 1,2 meter afstand van de zijkant van zijn woning gelegen voetpad omgevormd zal worden tot een weg voor gemotoriseerd verkeer. Er is op geen enkele manier voorzien in een akoestische afscherming. Reclamant zal niet alleen veel verkeershinder, maar ook trillingshinder ondervinden op zo'n korte afstand van zijn woning.

Beoordeling

1.d.

Het plan is op basis van deze zienswijze gewijzigd. Het huidige voetpad dat aan de zijkant van de woning van reclamant ligt, blijft gehandhaafd en wordt niet vervangen door een eenrichtingsverkeersweg. Er zal dus voor reclamant geen verkeershinder of trillingshinder ontstaan.

Zie hiervoor mede de motivering onder het kopje "Aanpassing van het bouwplan",

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.

Samenvatting

1.e.

Niet alleen de woning van de heer Vos, maar alle woningen zullen in waarde dalen door de ontwikkeling van het plan en zij zullen aanspraak willen maken op een vergoeding van deze planschade.

Beoordeling

1.e.

Indien reclamant van mening is dat het planologisch regime dat na een vrijstellingsbesluit geldt, ongunstiger is dan het regime dat daarvoor gold kan dit leiden tot planschade die voor vergoeding in aanmerking komt. Het staat eenieder vrij een vergoeding te vragen; een onafhankelijke commissie beoordeelt in dergelijke gevallen of er inderdaad sprake is van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt. Na het onherroepelijk worden van de vrijstelling kan een verzoek om planschade aan het college worden gericht.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Samenvatting

1.f.

Reclamanten stellen een alternatieve ontsluiting voor, namelijk vanaf de Claas Persoonsstraat rechtstreeks op de Cornelis Joosstraat. Deze ontsluiting zal voor veel bewoners prettiger zijn, men hoeft minder om te rijden, luchtkwaliteit blijft beter, het is veiliger etc. Dit voorstel betekent wel dat de kleine groenstrook die in het plan is voorzien, niet op de geplande plek aangelegd kan worden. Dit valt echter in het niet bij de voordelen van deze ontsluiting.

Beoordeling

1f.

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar onze motivering onder het kopje "aanpassing van het bouwplan" en naar het gestelde onder 1a. Door handhaving van de bestaande situatie is een extra ontsluiting niet meer aan de orde.

De groenvoorziening die in het eerdere plan was opgenomen wordt opgeschoven in oostelijke richting, zodat deze ten oosten van de Claas Persoonsstraat komt te liggen. De grootte van deze groenstrook komt nagenoeg overeen met die uit het oorspronkelijke plan.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.



Zienswijzen 2: de heren Prescher, nummer 62 en 64

Samenvatting

2.a.

De heer Prescher, wonend op nummer 64 behoort tot de reclamanten welke bij zienswijze 1 vertegenwoordigd worden door advocaat DelaHaije. Hij tekent ook bezwaar aan namens zijn vader, de heer Prescher wonend op nummer 62. In tegenstelling tot hetgeen in die zienswijze is gezegd ("reclamanten hebben overigens geen bezwaar tegen de bouw van de woningen op zich achter hun eigen woningen") hebben reclamanten in deze aparte zienswijze hier wel bezwaar tegen. De nieuwe huizen komen te dicht op de bestaande woningen.

Beoordeling

2.a.

Door de nieuwbouw zullen woningen achter de woonwagenlocatie gerealiseerd worden waar in de huidige situatie nog een groenvoorziening aanwezig is.

Door de aanpassing van het bouwplan verschuift de groenvoorziening in oostelijke richting en blijft het deel achter de woningen van reclamanten (huisnummers 62 en 64) vrij van bebouwing. Voor de overige bestaande woningen (nrs. 66 t/m 76) van de woonwagenlocatie zal de afstand ten opzichte van de nieuwbouw, gerekend vanaf de perceelsgrens ca. 6,15 meter bedragen. Aangezien het in een stedelijke omgeving aanvaardbaar is om een minimale afstand van circa drie meter uit de perceelsgrens aan te houden, wat een afstand van circa 6 meter tussen twee gebouwen inhoudt, achten wij deze afstand acceptabel. Daarbij merken wij op dat het maximale bebouwingspercentage voor woonwagenlocaties hoger ligt dan voor overige percelen, waardoor dichter tegen de perceelsgrenzen is gebouwd dan normaal en de bebouwingsdichtheid ter plaatse al aanzienlijk is.

Als tegemoetkoming wordt het pad achter de bestaande woningen van de woonwagenlocatie en de nieuwbouw alleen toegankelijk voor langzaam verkeer. De auto-ontsluiting van het parkeerterrein zal plaatsvinden via de Daniël Marotstraat.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond .

Samenvatting

2.b.

In het plan komt te weinig groen terug en reclamanten vinden dat het speeltuintje en het voetbalveld achter de woningen behouden moeten blijven.

Beoordeling

2.b.

Inderdaad komt in de nieuwe situatie minder groen dan in de bestaande situatie. De nieuwe groenvoorziening, door aanpassing van het bouwplan nu deels gepland ter plaatse van de huidige groenvoorziening, wordt echter volledig ingericht als speelplek en biedt naar onze mening meer dan voldoende speelruimte ten behoeve van de huidige en de toekomstige bewoners van het plangebied. Daarnaast kunnen de mogelijkheden van het park aan de Hendrik Berlagestraat voor de wat oudere jeugd worden benut.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Samenvatting

2.c

Reclamanten vinden dat door de ontwikkeling van het plan de waarde van hun woning daalt.

Beoordeling

2.c.

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar onze motivering ten aanzien van zienswijze 1 e.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.



Zienswijze 3: De heer Van Engelen

Samenvatting

3.a.

Reclamant heeft bezwaar tegen het weghalen van de groenplek/speelplaats achter de bestaande woonwagenlocatie. Er gaat groen, maar bovenal speelgelegenheid verloren voor de kinderen uit de Daniël Marotstraat.

Beoordeling

3.a.

Voor beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar onze motivering ten aanzien van zienswijze 2b.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Samenvatting

3.b.

Reclamant vindt dat er teveel woningen komen. Hij wil graag dat het huidige aantal van circa 122 woningen gehandhaafd blijft. Dit kan door de groenplek onbebouwd te laten.

Beoordeling

3.b.

In de oude situatie stonden er 98 eengezinswoningen en 24 appartementen op een winkelstrip. De locatie van de winkelstrip wordt in het voorliggende plan benut voor de bouw van 43 appartementen. In het overige deel komen 108 eengezinswoningen, waarbij ook een deel van het groen wordt bebouwd. Het plan omvat een wijkvernieuwingsproject met een deel sociale woningbouw. Wij willen daarnaast ook andere doelgroepen aantrekken. Om het project financieel haalbaar te laten zijn, is minimaal het voorgestelde aantal woningen noodzakelijk.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Samenvatting

3.c.

Reclamant maakt bezwaar tegen de aanpassing van de wegenstructuur aan de noordzijde van het plangebied. De Cornelis Joosstraat ten noorden van de woningen 86 t/m 130 is te smal voor tweerichtingenverkeer, mede door de vele geparkeerde auto's ter plaatse.

Beoordeling

3.c.

Door het veranderen van de ontsluitingsroute, blijft de situatie voor de Cornelis Joosstraat ongewijzigd. Dit betekent dat ook het bestaande eenrichtingsverkeer in die straat gehandhaafd blijft. Zie hiervoor mede de motivering onder het kopje "Aanpassing van het bouwplan",

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.

Samenvatting

3.d.

Reclamant heeft bezwaar tegen het voor gemotoriseerd verkeer toegankelijk maken van het voetpad naast de woonwagenlocatie. Dit is verkeersonveilig.

Beoordeling

3.d.

Het huidige voetpad zal, door de wijziging van het bouwplan, ongewijzigd blijven en niet vervangen worden door een eenrichtingsverkeersweg. Daarmee is het bezwaar ten aanzien van eventuele verkeersonveiligheid niet meer aan de orde.

Zie hiervoor mede de motivering onder het kopje "Aanpassing van het bouwplan".

Conclusie: aan de zienswijze is door de wijziging tegemoetgekomen.



Zienswijze 4: mevrouw L. van Dijk

Samenvatting

4.a.

Reclamant geeft aan dat de bestaande parkeergelegenheid tegenover de woningen aan de Cornelis Outshoornstraat geheel binnen de bestemming groen is komen te liggen.

Op de informatieavond is al aangegeven dat dit een fout is op de plankaart en aangepast zal worden. Er werd gezegd dat er ook een mogelijkheid voor langsparkeren zou komen.

Reclamant is het niet eens met dit voorstel.

De nieuwe woningen krijgen parkeergelegenheid op eigen terrein, maar deze bevindt zich aan de achterzijde van de nieuwe woningen. Reclamant vreest dat vele bewoners en bezoekers zullen parkeren aan de kant waar de voordeur is gesitueerd, te weten aan de Cornelis Outshoornstraat. Er komen in deze straat dus meer auto's, terwijl er minder parkeerplaatsen zullen zijn.

Beoordeling

4.a.

Inderdaad zijn op de verbeelding de parkeerplaatsen aan de overzijde van de woning van reclamant abusievelijk wegbestemd. Deze fout is inmiddels hersteld en de parkeerstrook zal in de verbeelding binnen de bestemming verkeer worden opgenomen.

Ter versterking van de groenstructuur zullen in de groenzone elf nieuwe bomen worden geplant. De ruimte die hiervoor nodig is, wordt verkregen door de huidige insteekparkeerplaatsen te vervangen door langsparkerplaatsen. De breedte van de weg blijft echter ongewijzigd.

De parkeerplaatsen waren ten behoeve van de bestaande woningen, die nu gesloopt zijn. De nieuwe woningen krijgen de beschikking over een parkeerplaats op eigen terrein aan de achterzijde.

Het aantal parkeerplaatsen dat in totaal voor het nieuwe woningblok wordt aangelegd voldoet aan de normen uit de gemeentelijke parkeernota, waardoor in principe geen extra belasting op de openbare parkeergelegenheid ontstaat. Het staat de nieuwe bewoners echter vrij te parkeren op openbare parkeerplaatsen.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze is gegrond voor wat betreft de bestemming en ongegrond voor wat betreft de parkeergelegenheid.

Samenvatting

4.b.

Daarnaast staat het langsparkeren in de straat voor de deur van de woningen ingetekend als zijnde geïntegreerd in het trottoir.

Het trottoir bij de woningen nummers 50 t/m 68 zal hierdoor versmald moeten worden. Dit trottoir wordt echter veelvuldig gebruikt door wandelaars uit de Daniël Marotstraat en de Jacob Romanstraat, door schoolgaande kinderen, door de werknemers van het industrieterrein achter de flats, etc.

Doordat nu enerzijds aan de ene kant van de straat het dwarsparkeren verdwijnt en er langsparkeren voor terugkomt en anderzijds het trottoir versmald wordt, wordt de weg in principe breder. Dit nodigt uit tot harder rijden en is dus verkeersonveilig.

Reclamant vindt dat er geen verandering in het parkeren ter plaatse moet komen, dit levert voor de huidige bewoners niets op.

Beoordeling

4b

Het parkeren op de Cornelis Outshoornstraat aan de zijde van de woning van reclamant blijft plaatsvinden voor de deur op de rijbaan, precies zoals in de huidige situatie het geval is. Het trottoir wordt derhalve niet versmald. De breedte van de rijbaan blijft eveneens ongewijzigd. In totaal kunnen aan de zuidzijde langs het trottoir 26 auto's geparkeerd worden.

Aan de overzijde van de straat komen geïntegreerde parkeerplaatsen voor langsparkeren, zie hiervoor beoordeling 4.a.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.



Samenvatting

4.c.

Reclamant is tegen het verdwijnen van de parkeergelegenheid tegenover de huizen aan de Jan David Zocherstraat en vreest dat parkeerders een plaats zullen gaan zoeken in de Cornelis Outshoornstraat, die daardoor nog drukker zal worden. Deze aanpassingen kosten alleen maar geld, terwijl de huidige situatie goed is en daarover geen klachten zijn.

Beoordeling

4c

Aan de parkeersituatie in de Jan David Zocherstraat worden geen wijzigingen aangebracht, waardoor ook geen sprake is van verhoging van de parkeerdruk op de Cornelis Outshoornstraat.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Zienswijzen 5 t/m 21: bewoners Cornelis Joosstraat

Samenvatting

5.a.

De bewoners wensen dat het trottoir aan de achterzijde van de woningen 86 t/m 130 blijft gehandhaafd, zodat geen problemen ontstaan bij het verlaten van de tuinen en/of de schuren aan de achterzijde van de woningen. In de nieuwe plannen wordt namelijk een binnenparkeergebied aangelegd voor de nieuw te realiseren woningen die over het nu bestaande voetpad moeten, waardoor er bij het verlaten van de tuinen/schuren gevaarlijke situaties kunnen ontstaan met de aan- en afrijdende auto's naar dit nieuwe binnenterrein.

Beoordeling

5.a.

In het voorliggende plan zal de ontsluiting van het parkeerterrein van de nieuwe woningen plaatsvinden via de nieuwe weg tussen de Daniël Marotstraat en de Hendrik Berlagestraat naar het noorden naar de Cornelis Joosstraat danwel naar het zuiden.

Het pad aan de achterzijde van de woningen 86 t/m 130 blijft gehandhaafd. Dit pad heeft een breedte van ca.3.5 meter en wordt een ontsluiting voor langzaam verkeer. Er zijn derhalve geen gevaarlijke verkeerssituaties te verwachten.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.

Samenvatting

5.b.

Reclamanten wijzen erop dat onder het bestaande voetpad een waterleiding schijnt te liggen.

Beoordeling

5.b.

De ligging van deze waterleiding is ons bekend. Met het leggen van kabels en leidingen zal hiermee rekening worden gehouden.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Samenvatting

5.c.

Reclamanten wensen dat de verkeerstoegang vanuit de Hendrik Berlagestraat naar het nieuwe binnenterrein verbreed wordt, dit in verband met de werkverkeerophoping 's morgens en 's avonds.

Beoordeling

5.c.

De ontsluiting van het parkeerterrein vindt in het aangepaste plan plaats via de verlengde Daniël Marotstraat en niet meer via de Hendrik Berlagestraat, direct achter de woningen. De nieuwe weg aan de zuidzijde (het verlengde van de Daniël Marotstraat) wordt een weg met een normaal profiel, waardoor verkeersophopingen in de Hendrik Berlagestraat niet te verwachten zijn.



Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.

Samenvatting

5.d.

Aan de achterzijde van de woningen 110 t/m 130 wensen reclamanten het behoud van het bestaande groenstrookje. Tevens zouden zij ook bij de achterzijde van de woningen 86 t/m 108 een groenstrook aangelegd willen zien.

Tenslotte wensen reclamanten aan de beide kopse kanten van de nieuwbouw, liggend aan de achterzijde van de bestaande woningen, twee aparte trottoirs. Dit als compensatie voor het verdwijnen van het groen achter de woonwagenlocatie, dit aansluiting heeft op de nieuwe groenplek achter de woning nummer 130. Tevens kunnen de bestaande bomen gehandhaafd blijven hetgeen ten goede komt aan natuurbehoud en gunstig is voor de leefomgeving.

Beoordeling

Ad 5.d.

Aan de achterzijde van de woningen 110 t/m 130 ligt een pad, met daarlangs zeven bomen. Vier van de zeven bomen zullen worden gekapt. Het pad wordt opgenomen in het ontwerp van het achterliggende parkeerterrein. Ditzelfde geldt voor de strook achter de woningen 86 t/m 108.

Aangezien het autoverkeer via deze weg komt te vervallen en het pad slechts toegankelijk wordt voor langzaam verkeer is de aanleg van aparte trottoirs niet meer aan de orde.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Samenvatting

Ad 5.e.

Reclamanten wensen handhaving c.q. uitbreiding van de bestaande lantaarnpalen en het plaatsen van in ieder geval een lantaarnpaal op het doorgangspad tussen de woningen 108 en 110, zodat het veiligheidsgevoel beter gewaarborgd is.

Beoordeling

5.e. Handhaving van de lantaarnpalen is niet mogelijk vanwege de bouw van de nieuwe woningen. In het ontwerp van het parkeerterrein worden nieuwe lantaarnpalen opgenomen. Het doorgangspad maakt in het voorliggende plan geen deel meer uit van het plangebied.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

4. De Gemeenteraad is bevoegd om te besluiten.

Volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd om het bestemmingsplan "Hoge Vucht, Claas Persoonsstraat e.o." vast te stellen.

Afwegingen

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding het plan niet vast te stellen. Wel hebben de zienswijzen aanleiding gegeven tot aanpassing van zowel de toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen een beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wet ruimtelijke ordening kan het vaststellingsbesluit pas na 6 weken worden gepubliceerd omdat de Provincie en de VROM-Inspectie in de gelegenheid gesteld dienen te worden om te beoordelen of de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in overeenstemming zijn met hun beleid.



Financieel

Voorstel impliceert begrotingswijziging

Planexploitatie/kostenverhaal

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is, (bijvoorbeeld via een overeenkomst).

Ten behoeve van de uitbreiding en herontwikkeling van de Claas Persoonsstraat e.o. wordt tussen betrokken partijen, namelijk Stichting AlleeWonen en de gemeente Breda, een anterieure overeenkomst gesloten. In deze samenwerkingsovereenkomst zijn onder andere afspraken vastgelegd met betrekking tot een sluitende planexploitatie, o.a. gemeentelijke kosten, ambtelijke kosten en kosten met betrekking tot herinrichting van het openbaar gebied. De financiële haalbaarheid van de totale ontwikkeling is daarmee verzekerd.

Op basis van het bovenstaande is voor het onderhavige bestemmingsplan geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan en is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.

Communicatie

Wel aanleiding voor communicatie

Communicatie tot nu toe

1. exploitatieplan

Van het sluiten van de overeenkomst over grondexploitatie zal kennis worden gegeven in het Stadsblad. Tevens zal de zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage worden gelegd.

2. Bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Hoge Vucht, Claas Persoonsstraat e.o." heeft gedurende zes weken, van 30 december 2010 tot en met 9 februari 2011 voor iedereen ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd op de website van de gemeente Breda, in het Stadsblad en de Staatscourant.

Daarnaast is een Breda Bericht bij omwonenden bezorgd om hen van de ontwikkelingen op de hoogte te brengen en heeft een inspraakavond plaatsgevonden op 11 januari 2011. Het inspraakverslag is aan betrokkenen toegezonden.

Communicatie vanaf nu

Binnen 2 weken na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, in het Stadsblad en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

De indieners van de zienswijzen zullen schriftelijk van het besluit over het bestemmingsplan worden geïnformeerd.



Burgemeester en wethouders van Breda ,

, burgemeester.

, secretaris.

Bijlagen

Ligt ter inzage:

- Exploitatieovereenkomst
- Bestemmingsplan "Hoge Vucht, Claas Persoonsstraat e.o"



De raad van de gemeente Breda;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Zienswijzen 1 en 3 t/m 21 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren en zienswijze 2 ongegrond te verklaren;
2. tot de volgende wijzigingen op de verbeelding:
 - wijziging van de plangrenzen aan de noordzijde ter plaatse van de Cornelis Joosstraat door deze te verleggen van de noordzijde van de woningen aan de Cornelis Joosstraat naar de zuidzijde van deze woningen;
 - verschuiving van de groenvoorziening tussen de nieuw te bouwen woonblokken aan de Daniël Marotstraat en het verlengde daarvan naar het oosten van de Claas Persoonsstraat en toevoeging van een groenvoorziening ten westen van Claas Persoonsstraat;
 - splitsing van de nieuw te bouwen woonblokken aan de Daniël Marotstraat en het verlengde daarvan van twee naar vier bouwblokken;
 - verkleining van het nieuw te bouwen woonblok ten zuiden van de Cornelis Joosstraat nrs. 62 t/m 76;
 - onttrekking van de parkeerstrook aan de noordzijde van de Cornelis Outshoornstraat aan de bestemming Groen en opnemng daarvan in de bestemming Verkeer;
3. tot de volgende wijzigingen in de planregels:
 - artikel 1.38 'twee-aaneengebouwd' is toegevoegd;
 - artikel 1.40 'vrijstaande woning' is toegevoegd;
 - artikel 1.38 te vernummeren naar artikel 1.39;
 - artikel 1.39 te vernummeren naar artikel 1.41;
 - artikel 5.2.1 onder e: 'het aantal woningen mag maximaal 164 bedragen' wordt gewijzigd in 'het aantal woningen mag maximaal 159 bedragen';
 - artikel 5.2.1 onder f toe te voegen: bebouwingspercentages voor vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde woningen en geschakelde woningen;
 - artikel 5.2.2 e toe te voegen inzake afstand van hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrenzen voor twee-aaneengebouwde woningen, geschakelde woningen en vrijstaande woningen;
 - artikel 5.2.3 onder c toe te voegen: afstand van bijgebouwen tot zijdelingse perceelsgrenzen bij vrijstaande woningen;
 - artikel 5.2.3 onder c te vernummeren naar d;
 - artikel 5.2.3 onder d te vernummeren naar e.
4. tot de volgende wijzigingen in de toelichting:
 - in paragraaf 1.1 de naam van Woonstichting Singelveste te vervangen door de naam Stichting Allee Wonen;
 - in paragraaf 1.1 de woningaantallen te wijzigen in in totaal 151 woningen, waarvan 108 grondgebonden woningen;
 - in paragraaf 1.2. de plangrenzen te wijzigen door vóór de woorden "de Cornelis Joosstraat toe te voegen de zinsnede 'aan de achterzijde van de woningen';
 - in paragraaf 1.2 de luchtfoto te vervangen door een nieuwe foto met de planbegrenzing;
 - in paragraaf 1.3 bij de vigerende bestemmingsplannen te verwijderen de Verspreide woonwagendstandplaatsen;
 - in paragraaf 2.3. de naam Moerwijk te vervangen door Hoge Vucht;
 - in paragraaf 2.3 het woord 'woonzorgcomplex' te vervangen door het woord 'wooncomplex';
 - de onderdelen ten aanzien van de ontsluiting van het autoverkeer, het openbaar vervoer en het langzaam verkeer vanuit paragraaf 4.2.1 te verplaatsen naar paragraaf 2.3;
 - in hoofdstuk 3 toe te voegen de paragrafen 3.2.2 (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte), 3.2.3 (AMvB Ruimte), 3.4.3 (Ontwikkelingsvisie Hoge Vucht, Doornbos en Linie 2010-2015), 3.4.4 (Integraal wijkontwikkelingsplan Geeren-Zuid), 3.4.6 (Stedelijke programmering 2020 'Koers gezet') en 3.4.7 (De Alliantie 2008-2012);



- paragraaf 3.3.2. aan te passen aan het gewijzigde beleid;
 - paragraaf 3.4.2 (Woonvisie Breda 2007-2010) te vernummernen naar 3.4.5;
 - paragraaf 3.4.5 (Ontwikkelingsplan Breda Noordoost) te vernummernen naar 3. 4.2;
 - paragraaf 3.4.3 (Waterplan Breda) te vernummernen naar 3.4.8;
 - paragraaf 3.4.4 (Milieuvisie Breda) te vernummernen naar 3.4.9;
 - paragraaf 3.4.7 bij 'Herziening Alliantie en Claas Persoonstraat' de tekst aan te vullen met een verantwoording van de woningtypes;
 - in paragraaf 4.2 de tekening van het verkavelingsplan te vervangen door een aangepaste tekening;
 - in paragraaf 4.2. de toelichting op het plangebied aan te passen aan de nieuwe verkaveling;
 - in hoofdstuk 4 toe te voegen een nieuwe paragraaf 4.2.1 Verkeer;
 - in tabel 4.1. het overzicht aan te passen aan de gewijzigde woningaantallen;
 - in paragraaf 4.3 de woningaantallen te wijzigen in dier voege dat in totaal 151 nieuwe woningen worden gerealiseerd, waaronder 100 huur- en koopwoningen van twee lagen met kap ;
 - hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid aan te passen aan de laatste Bredase standaard en onder te verdelen in paragraaf 7.1 (Inleiding), 7.2(Grondexploitatie), en 7.3. Financiële uitvoerbaarheid
5. Het bestemmingsplan "Hoge Vucht, Claas Persoonsstraat e.o." vast te stellen zoals dat van 30 december 2010 tot en met 9 februari 2011 ter inzage heeft gelegen overeenkomstig hetgeen is aangegeven onder de punten 2, 3 en 4;
6. Geen exploitatieplan voor het onder 5 genoemde plan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 22 december 2011



, voorzitter.

, griffier.