

**Onderwerp**

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Brabantpark, Lage Kant'.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Brabantpark, Lage Kant' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2013006004-0401 vast te stellen, een en ander overeenkomstig het concept-raadsbesluit.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het onder 1 genoemde plan.
3. De provincie verzoeken akkoord te gaan met het onverwijld bekend maken van het vastgestelde bestemmingsplan.

Inleiding

In juni 2013 heeft WonenBreda een initiatiefplan ingediend voor de bouw van een woonzorgvoorziening en woningen aan de Lage Kant 78A t/m 194A (hierna: Lage Kant). De ontwikkelingen aan de Lage Kant maakt onderdeel uit van een grotere verplaatsing van instellingen binnen Breda.

Het verzoek van WonenBreda past niet in het geldende bestemmingsplan 'Brabantpark' daarom is een bestemmingsplanprocedure opgestart. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van de gronden aan de Lage Kant voor 66 zorgwoningen binnen de bestemming 'Maatschappelijk' en 16 appartementen binnen de bestemming 'Wonen' planologisch juridisch mogelijk gemaakt.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 november 2014 tot en met 7 januari 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Tevens is op 17 december een informatieavond georganiseerd. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Wel worden er een aantal ambtshave wijzigingen in het plan gemaakt.

Beoogd effect van het besluit

Door middel van het bijgevoegde bestemmingsplan 'Brabantpark, Lage Kant' wordt de planologisch juridische basis gecreëerd voor de herontwikkeling van de gronden aan de Lage Kant tot 66 zorgwoningen en 16 appartementen.

Uitvoering van het besluit

Zie 'juridisch'.

Argumenten

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van de gronden aan de Lage Kant voor 66 zorgwoningen en 16 appartementen planologisch juridisch mogelijk gemaakt.

Voorgeschiedenis

In juni 2013 heeft WonenBreda een initiatiefplan ingediend voor de bouw van een woonzorgvoorziening en woningen aan de Lage Kant. In het nieuwe woonzorgcomplex aan de Lage Kant zal de woonzorgvoorziening De Leystroom zich vestigen. De Leystroom is momenteel aan de Brabantlaan gevestigd. In de vrijkomende bebouwing aan de Brabantlaan zullen de zusters van de congregatie Alles voor Allen gevestigd worden uit het klooster aan de Mgr. Hopmanstraat. Het vrijkomend klooster aan de Mgr. Hopmanstraat zal betrokken worden door de NHTV.

De gemeente en WonenBreda hebben op 8 oktober 2013 een intentieovereenkomst gesloten betreffende een haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijkheden tot herontwikkeling van de locatie Lage Kant te Breda.



Naar aanleiding van dit haalbaarheidsonderzoek is geconcludeerd dat voormeld bouwplan haalbaar is, deze conclusie is bevestigd middels het op 11 november 2014 aangaan van een overeenkomst met WonenBreda over grondexploitatie betreffende het in exploitatie brengen van het gebied gelegen aan de Lage Kant te Breda. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de overdracht van gronden, bouw- en woonrijp maken van het plangebied, het definitief ontwerp van de bebouwing, het definitief ontwerp van de buitenruimte en de verdeling van rollen en kosten.

Plan

Het plan ter plaatse van de Lage Kant voorziet in sloop en nieuwbouw. De huidige vier complexen met 108 appartementen worden gesloopt. Het nieuwe woon-zorgcomplex bestaat uit 64 intramurale wooneenheden (zorgwoningen). Gelet op de recente ontwikkelingen in wetgeving inzake het scheiden van wonen en zorg kunnen dit zelfstandige i.p.v. onzelfstandige eenheden zijn. Daarnaast worden er 16 appartementen met mogelijkheden voor zorg gerealiseerd. De 66 zorgwoningen worden verdeeld onder 8 woongroepen. In het woon-zorgcomplex wordt ook voorzien in ondersteunende voorzieningen als recreatie, behandeling, kantoren, personeels- en facilitaire ruimten. De nieuwe functies worden gerealiseerd in vier gebouwen in twee bouwlagen met een kap, die ongeveer op dezelfde locatie als de vier huidige gebouwen staan. Het woon-zorgcomplex komt in drie van deze gebouwen, met elkaar verbonden via gangen op de begane grond. Aan de noordzijde van het plangebied worden de 16 appartementen gerealiseerd.

Het verzoek van WonenBreda past niet in het geldende bestemmingsplan 'Brabantpark', waarin de gronden de bestemmingen Wonen, Verkeer en Groen hebben. In het bestemmingsplan is de huidige situatie opgenomen, namelijk vier wooncomplexen met in totaal 108 appartementen. De bouwvlakken zijn strak om de huidige bebouwing heen gelegd. De nieuwbouw voor het woon-zorgcomplex kent een iets andere ruimtelijke situering op de gronden en valt buiten de bouwvlakken. De huidige vier wooncomplexen zijn eigendom van WonenBreda, de grond erom heen is eigendom van de gemeente; de nieuwbouw komt deels op gemeentegrond te staan. De huidige groenstrook om en tussen de gebouwen is onderdeel van een grotere doorlopende groenzone tussen Brabantpark en Heusdenhout. Het groene karakter sluit dan ook aan bij de stedenbouwkundige structuur van de woonwijk. Om het groene karakter te behouden en de nieuwbouw hierin een goede plek te geven, zal het park heringericht worden.

Stedelijke programmering

Het beleid omtrent woningbouw is vastgelegd in de Structuurvisie Breda 2030 (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2013). De Structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2030 weer en biedt een afwegingskader voor de stedelijke programmering. Uitgangspunt in de Structuurvisie 2030 voor wat betreft woningbouw is een betere aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande voorraad en de ontwikkelende woningvraag. Het afstemmen van het woningaanbod op de woonvraag is een opgave voor markt en overheid. De gemeente voert de regie op het programma en zal samen met andere partijen en bewoners richting geven aan de projecten waarop wordt ingezet. Zij heeft hierbij vooral een regisserende, stimulerende en faciliterende rol. Woningbouw kan worden toegelaten in gebieden waar sprake is van verbetering van de (ruimtelijke) kwaliteit van de locatie door de woningbouwontwikkeling.

De locatie Lage Kant staat niet opgenomen in de herijkte Alliantie 2011-2014 en is ook niet genoemd in de jaarschijf 2013. Eerder is namelijk door WonenBreda aangegeven dat de locatie niet voor 2016 tot ontwikkeling zou komen. De ontwikkeling is door WonenBreda naar voren gehaald in verband met de verplaatsing van De Leystroom naar de locatie Lage Kant.

Ter plaatse van de Lage Kant worden 108 appartementen gesloopt en er komen maximaal 66 wooneenheden en 16 appartementen terug op dezelfde locatie. Per saldo worden er 26 woningen minder teruggebouwd waarmee de woningvoorraad op de locatie Lage Kant afneemt. Het kwantitatief woonprogramma ontstaat dus door de verrekening op de locatie zelf, er hoeft dan ook geen programma voor deze ontwikkeling te worden gereserveerd.

Los van het programmatische vraagstuk dient het woningaanbod tegemoet te komen aan op de woonvraag. In een brief van de gemeente Breda d.d. 26 juni 2013 is hierover aangegeven dat het aantal intramurale plaatsen in Brabantpark/Heusdenhout in principe ruim voldoende is. Aangezien het hier een verplaatsing betreft binnen de wijk Brabantpark betekent dit geen toename.



Bovendien wordt de huidige intramurale capaciteit verminderd door het extramuraliseren van een 16-tal plaatsen waardoor het relatieve overschot in Brabantpark/Heusdenhout van intramurale plaatsen zal gaan dalen. De toevoeging van 16 appartementen waarbij in een eventuele behoefte aan zorg in de directe nabijheid kan worden voorzien, is een gunstige ontwikkeling omdat er in dit verzorgingsgebied grote behoefte aan is. De beoogde ontwikkeling komt dan ook tegemoet aan een specifieke vraag, namelijk: de verplaatsing van een woon-zorgcomplex binnen de wijk. Tevens kan de ontwikkeling van het woonzorgcomplex een bredere wijkfunctie vervullen doordat diverse maatschappelijke voorzieningen mogelijk zijn, zoals onderwijs-, zorg- en (kinder)opvang voorzieningen en doordat ondergeschikte horeca is toegestaan.

De ontwikkeling past binnen de kaders van het beleid omtrent de Stedelijke programmering.

Flora- en fauna

Door Adviesbureau E.C.O. Logisch & Habitat-Advies is op 5 september 2013 een Quick scan Flora- en faunawet uitgevoerd. Uit deze Quick scan blijkt dat de gierzwaluw en ransuil niet zijn aangetroffen en zodoende geen belemmering vormen voor het plan. Wel van belang voor de ontwikkelingen zijn de aangetroffen vleermuizen en algemene broedvogels. Onder voorwaarden staan deze de uitvoering van het plan niet in de weg. Gelet op deze conclusies is het plan uitvoerbaar. De benodigde maatregelen worden momenteel uitgewerkt in een werkprotocol dat leidend is bij de sloop-, nieuwbouw- en inrichtingswerkzaamheden.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is een concept van het plan voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant, Brabant Water, Waterschap Brabantse Delta, Gasunie, Brandweer, Tennet, Ziggo, KPN, Enexis en Wijkraad Brabantpark.

Met uitzondering van Ziggo en KPN hebben deze instanties hun reacties op het plan gegeven. Deze reacties zijn in hoofdstuk 8 van de toelichting samengevat en beoordeeld. Geen van de reacties geeft aanleiding om het plan aan te passen.

Ambtshalve wijzigingen

Als gevolg van gewijzigde afspraken, ontwikkelingen in de jurisprudentie en wetgeving is het bestemmingsplan op de volgende punten gewijzigd:

1. Bij de oorspronkelijke planvorming is uitgegaan van 64 zorgwoningen in de vorm van studio's voor één persoon. Om, indien nodig, te kunnen voorzien in de opvang van een echtpaar is ingestemd met het uitbreiden van het aantal zorgwoningen met 2 echt)parenkamers. Het aantal zorgwoningen wordt verruimd naar 66, de toelichting en de regels worden hierop aangepast. Hiermee is het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de afspraken die reeds in de anterieure overeenkomst waren vastgelegd.
2. Definitiebepaling van het begrip 'mantelzorg' is aangepast en de begripsbepaling 'huisvesting in verband met mantelzorg' is toegevoegd in verband met gewijzigde wetgeving.
3. De definitiebepaling voor het begrip 'detailhandel' is toegevoegd en in artikel 4 'Maatschappelijk' is de mogelijkheid van ondergeschikte detailhandel toegevoegd om te kunnen voorzien in een winkeltje voor de bewoners.
4. Het begrip 'selectiebesluit' is toegevoegd en voor zover van toepassing is artikel 7 'Waarde – Archeologie' hierop aangepast.
5. In artikel 4 'Maatschappelijk' is het aantal zorgwoningen aangepast van 64 naar 66.
6. In artikel 6 'Wonen' is de mogelijkheid voor het oprichten van speelvoorzieningen komen de te vervallen nu deze mogelijkheid niet van toepassing is.
7. Artikel 13.1 'Parkeren' is geactualiseerd.

Anterieure overeenkomst

De gemeente Breda en WonenBredburg hebben overeenstemming bereikt over verdeling van taken, verantwoordelijkheden en risico's met betrekking tot de ontwikkeling van de locatie Lage Kant te Breda en hebben deze schriftelijk vastgelegd een anterieure overeenkomst.

Afwegingen

N.v.t.



Juridisch

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wet ruimtelijke ordening, opnieuw aan de provincie voorgelegd, omdat (ambtshalve) wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Aangezien deze wijzigingen geen provinciale belangen raken, wordt de provincie verzocht ermee in te stemmen dat het vastgestelde bestemmingsplan zo spoedig mogelijk bekend wordt gemaakt. Vervolgens wordt het vastgestelde bestemmingsplan bekend gemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Financieel

Tussen de gemeente Breda en WonenBreda is een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening gesloten ten einde het kostenverhaal te verzekeren overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening.

Communicatie

Communicatie tot nu toe

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft vooroverleg plaatsgevonden met de (advies)instanties, zoals Provincie en het Waterschap, en de wijkraad Brabantpark over het concept-ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 november 2014 tot en met 7 januari 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt op de website van de gemeente Breda, in de Bredase Bode, Staatscourant en www.overheid.nl. Hieraan voorafgaand zijn in de directe omgeving van het plangebied huis-aan-huis BredaBerichten verspreid. Gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een tevens een informatieavond gehouden op 17 december 2014.

Communicatie vanaf nu

Na behandeling door het college van het raadsvoorstel wordt het raadsvoorstel ter advisering voorgelegd aan de Commissie Ruimte, waarna het raadsvoorstel ter vaststelling wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, www.overheid.nl en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden kunnen gedurende deze termijn beroep instellen bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester

, secretaris

Bijlagen

Ligt ter inzage:

Bestemmingsplan 'Brabantpark, Lage Kant'



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. Tot het aanpassen van de toelichting voor wat betreft het aantal zorgwoningen van 64 naar 66.
2. Tot de volgende ambtshalve aanpassingen in de regels:
 - a. Artikel 1.23 Detailhandel wordt toegevoegd:
"Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten behoeve van verkoop, verkopen, en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;"
 - b. Artikel 1.53 Huisvesting in verband met mantelzorg wordt toegevoegd:
"Huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan en ontvangt van een bewoner van de woning;"
 - c. Artikel 1.61 Mantelzorg
Als opgenomen in het ontwerpplan:
"het bieden van zorg aan familieleden die hulpbehoevend zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;"

Wordt aangepast naar:
"Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;"
 - d. Artikel 1.71 Selectiebesluit wordt toegevoegd:
"Een door het bevoegd gezag genomen besluit op basis van het in het archeologische onderzoeksrapport opgestelde selectieadvies;"
 - e. Artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving wordt aangevuld met: *"e. ondergeschikte detailhandel"*, waarmee het artikel wordt aangepast naar:
"De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. *maatschappelijke voorzieningen;*
 - b. *ondergeschikte horeca;*
 - c. *ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' tevens voor zorgwoningen;*
 - d. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - verbindingzone': uitsluitend ten behoeve van een (loop)verbinding c.q. gang tussen de gebouwen;*
met daarbij behorend(e):
 - e. *ondergeschikte detailhandel;*
 - f. *groen;*
 - g. *nutsvoorzieningen;*
 - h. *speelvoorzieningen, waaronder kunstgrasvelden;*
 - i. *parkeren;*
 - j. *verkeer;*
 - k. *water.*



- f. In artikel 4.2.1 Gebouwen wordt het aantal zorgwoningen gewijzigd van 64 naar 66, waarmee het artikel wordt aangepast naar:
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak' mogen gebouwen worden gebouwd;*
 - maximaal 66 zorgwoningen mogen worden gebouwd;*
 - het bouwwak mag volledig worden bebouwd;*
 - ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' en 'maximum bouwhoogte' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangeduid;*
 - voor zover ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - verbindingzone' een verbindingzone wordt gerealiseerd tussen de bebouwing, dient deze in hoge mate transparant te worden uitgevoerd om de bestaande oost-west gerichte doorzichten in het gebied te behouden.*
- g. In artikel 6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijn de regel "de hoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 5 meter bedragen;" komt te vervallen, waarmee het artikel wordt aangepast naar:
- de hoogte van lichtmasten mag maximaal 8 meter bedragen;*
 - de hoogte van nutsvoorzieningen mag maximaal 3 m bedragen;*
 - de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.*
- h. Artikel 7.2 Bouwregels
Als opgenomen in het ontwerpplan:
"In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden niet worden bebouwd, anders dan uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming 'Waarde - Archeologie', met uitzondering van:
- gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en ook de situering gelijk blijft en waarbij bijbehorende grondwerkzaamheden niet dieper gaan dan 0,30 meter ten opzichte van het bestaand maaiveld;*
 - de bouw of uitbreiding van bouwwerken tot een oppervlakte van maximaal 100 m²;*
 - met inachtneming van het bepaalde in de overige voor dat perceel geldende bestemmingen."*
- wordt aangepast naar:
- "In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming 'Waarde - Archeologie'.*
 - In afwijking van lid a mogen, met inachtneming van het bepaalde in de andere bestemmingen:*
 - gebouwen worden gebouwd ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en ook de situering gelijk blijft en waarbij bijbehorende grondwerkzaamheden niet dieper gaan dan 0,30 meter ten opzichte van het bestaand maaiveld;*
 - bouwwerken worden gebouwd of uitgebreid tot een oppervlakte van maximaal 100 m².*
 - Het bepaalde in lid a en b is niet van toepassing voor gebieden die zijn vrijgegeven middels een door het bevoegd gezag afgegeven selectiebesluit."*
- i. Artikel 13.1 Parkeren
Als opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan:
- "Het gebruik van de gronden conform de bestemming is alleen dan toegestaan indien overeenkomstig de parkeernormen uit de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda zoals vastgesteld op 10 september 2004 en herijkt op 20 juni 2013, in het plangebied, dan wel in de directe omgeving, voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.*
 - Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. voor het toepassen van een lagere parkeernorm, met dien verstande dat aangetoond wordt dat anderszins wordt voldaan aan de in de Nota gestelde parkeernorm, dan wel dat aan de omgevingsvergunning financiële voorwaarden verbonden kunnen worden."*



wordt aangepast naar:

- a. *"Bij het bouwen en het uitbreiden of veranderen van functies op grond van deze planregels dienen, overeenkomstig het door de gemeente Breda vastgestelde parkeer- en stallingsbeleid, voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig te zijn of te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.*
 - b. *Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. indien in het plangebied, dan wel in de directe omgeving, op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, met dien verstande dat aan de omgevingsvergunning financiële voorwaarden verbonden kunnen worden."*
3. Tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Brabantpark, Lage Kant' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2013006004-0401 en met inachtneming van het gestelde onder 1. en 2.;
 4. Voor het bestemmingsplan 'Brabantpark, Lage Kant' geen exploitatieplan vast te stellen.
 5. Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Brabantpark, Lage Kant' een verzoek om vervroegde publicatie in te dienen bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 5 maart 2015

, voorzitter.

, griffier.