

**Onderwerp**

Vaststelling bestemmingsplan Zandberg, Leistraat.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Zandberg, Leistraat met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2014008003-0401 vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Inleiding

In de wijk Zandberg, aan de Leistraat 4-12, is WonenBreburch in samenwerking met Stichting Wierde voornemens 14 zelfstandige zorgwoningen en een algemene (zorg)ruimte voor (jong) volwassenen met een verhoogde kans op psychosen te realiseren. Voorheen stond op deze locatie buurthuis 'Het Bakkeleijke'. Dit buurthuis is reeds gesloopt en de locatie ligt sindsdien braak. In samenhang met de ontwikkeling zal de omliggende openbare ruimte aangepakt worden.

De ontwikkeling is niet mogelijk binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Zandberg'. Binnen dit bestemmingsplan hebben de betreffende percelen de bestemming 'Maatschappelijk', 'Verkeer' en 'Groen'. Op zich passen zorgwoningen binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Echter is het bouwplan in strijd met de bouwregels uit het geldende plan. Het betreft de maximale toegestane bouwhoogte en het bouwen binnen het bouw- en bestemmingsvlak. Daarnaast past een deel van de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen niet binnen de geldende bestemming 'Groen'.

Om genoemde ontwikkeling en de nieuwe parkeerplaatsen te realiseren, is een herziening van het bestemmingsplan 'Zandberg' noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Zandberg, Leistraat', maakt de ontwikkeling mogelijk.

Er spelen veel verschillende belangen rondom deze ontwikkeling in de Leistraat. Er is daarom een zorgvuldig communicatietraject doorlopen. De gesprekken met en tussen de verschillende groepen belanghebbenden was er op gericht tot zoveel mogelijk consensus te komen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 januari tot en met 25 februari 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 73 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben er toe geleid dat het bestemmingsplan op onderdelen is aangepast. Verder zijn er ambtshalve kleine en redactionele wijzigingen doorgevoerd.

Ondanks het zorgvuldige communicatietraject is, mede gelet op de ingediende zienswijzen, lastig gebleken iedereen helemaal tevreden te stellen. In de communicatieparagraaf zijn de stappen die in het communicatietraject zijn genomen beschreven.

Beoogd effect van het besluit

Een gewijzigd planologisch regime vast te stellen voor het onderhavige plangebied Zandberg, Leistraat, ten behoeve van de realisatie van 14 zorgwoningen en bijbehorende openbare ruimte.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling van het bestemmingsplan volgt een beroepstermijn van 6 weken. Het proces verloopt verder zoals aangegeven onder de kop 'juridisch'. Na het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan kunnen er vergunningen worden verleend voor de realisatie van de bouw- en inrichtingsplannen.



Argumenten

Het ontwerpbestemmingsplan Zandberg, Leistraat heeft van 15 januari tot en met 25 februari 2015 ter inzage gelegen. Er zijn (gelijkluidende) zienswijzen ingediend door:

1. M. Schoutsen, Leistraat 1, M. Bierbooms, Vlieger 48, M. Heesmans, Vlieger 42 en J.W. Messer, Baronielaan 51;
2. M.J.M. Prinse, Zandbergweg 22;
3. Stichting Zandberg-West en Speel-Denktank Zandberg-West;
4. Dhr. J.W. Messer, Baronielaan 51;
5. 68 gelijklopende zienswijzen van omwonenden (ingekomen op respectievelijk 28 januari en 19 februari 2015) uit De Vlieger, Leistraat, Zandbergdwarsstraat, Zandbergweg, Baronielaan, Kerkpad en Komeetstraat, waarbij bij de 64 zienswijzen ingediend op 19 februari 2015 een nadere argumentatie is toegevoegd;
6. Mw. S. Flores, De Vlieger 40, Mw. M.M.M. Heesmans, De Vlieger 42, Mw. N. Lee, De Vlieger 44 en Mw. D. Rens, De Vlieger 46.

Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen genoemd onder 1 en 2 zijn reeds voor de start van de terinzagetermijn ingediend. Besloten is om ze desondanks mee te nemen in de behandeling. Te meer omdat de gronden bijna volledig overeenkomen met de andere zienswijzen. De zienswijzen genoemd onder 3 t/m 6 zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen.

Behandeling zienswijzen

Alle zienswijzen zijn hieronder samengevat per onderwerp. Dit betekent niet dat die onderdelen uit de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Tevens is aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond is, alsmede of en hoe de zienswijze verwerkt is in het bestemmingsplan.

Bouwplan (indieners 1 t/m 6)

Het huidige bouwplan leidt tot fors kwaliteitsverlies. Indieners vragen om niet in te stemmen met de overschrijding c.q. vergroting van het bouwvlak ten koste van de openbare ruimte. Indieners hebben voorts bezwaar tegen het verdichten en verhogen van de bebouwing tegen de woningen aan De Vlieger. De woningen rond de bouwlocatie bestaan uit 1 bouwlaag met kap. De bouwhoogte wordt vergroot van 3 à 4 meter naar 6 à 7 meter en tast de sfeer en kleine schaal aan. Het bouwplan is er in gepropt, kwantiteit boven kwaliteit. Het bouwplan gaat uit van bijna dubbel zoveel dichtheid als in Zandberg West en driemaal zoveel als in nieuwe woonwijken.

Uit de bezonningsdiagrammen blijkt dat de zorgwoningen in de tuin van De Vlieger 40 leidt tot schaduwwerking. Indieners maken uitdrukkelijk bezwaar tegen de beperkte afstand tussen nummer 40 en de eerste drie zorgwoningen.

De omwonenden aan De Vlieger vragen of zij vroegtijdig betrokken kunnen worden bij de besluitvorming inzake de verlaging van de mandelige muur en de afwatering.

In de toelichting staat dat de provincie en gemeente in de bestaande stad onder andere "meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit" en "zorgvuldig ruimtegebruik" nastreven. Dit plan is volgens indieners het tegenovergestelde. De toelichting bij het bestemmingsplan geeft een onvolledige en oneerlijke voorstelling van zaken en bevat ondeugdelijke redeneringen om het bouwplan goed te praten.

Er staan zoveel gebouwen leeg in Breda, zoals het gerechtsgebouw en het gebouw van de GGZ aan de Baronielaan.

Reactie

Het bouwplan wordt gerealiseerd in het bestaand stedelijk gebied op een locatie waar voorheen het buurthuis 't Bakkeleijke stond. Dit buurthuis had een goot- en bouwhoogte van circa 3,80 m. Deze maat correspondeert met de hoogte van de nog aanwezige muur van 't Bakkeleijke, achter de woningen aan De Vlieger. De woningen aan De Vlieger hebben een goothoogte van circa 5,60 meter en een nokhoogte van circa 7,70 meter.



Het bouwplan voorziet in een functie, die past in de huidige bestemming 'Maatschappelijk'. Wel was op basis van het ontwerpbestemmingsplan het bouwvlak met betrekking tot het vigerende bestemmingsplan Zandberg enigszins vergroot en werd een grotere bouwhoogte van 7 meter toegestaan in vergelijking met de 5 meter uit het vigerende bestemmingsplan.

Op basis van de ingediende zienswijzen en het onderliggende bouwplan is nogmaals gekeken naar het bouwvlak en de bouwhoogte. Dit heeft er toe geleid dat in het thans voorliggende bestemmingsplan niet langer gekozen wordt voor 1 bouwvlak met daaraan gekoppeld een bebouwingspercentage, maar voor 2 bouwvlakken voor de woningen en de gezamenlijke ruimte en voor het opnemen van de bestemming 'Tuin' voor de semi-openbare binnentuin, waardoor er meer rechtszekerheid is voor omwonenden omtrent het groene karakter van de binnentuin.

Voorts wordt als maximale bouwhoogte voor de woningen 6,5 meter in plaats van 7 meter opgenomen en voor de gezamenlijke ruimten 3,5 meter in plaats van 4 meter. Hiermee wordt deels tegemoet gekomen aan de indieners van de zienswijzen. Deze maatvoering is, gelet op de voorheen bestaande hoogte van het buurthuis en de stedelijke omgeving, passend in de omgeving. Daarbij kan worden opgemerkt dat het bebouwd oppervlak juist is afgenomen. Het Bakkeleijke had een gezamenlijk bebouwd oppervlak van circa 1.060 m², terwijl de woningen en gezamenlijke ruimte een bebouwd oppervlak hebben van circa 780 m². Van verdichting is dan ook geen sprake.

Wel is de situering van de bebouwing gewijzigd om voor de toekomstige bewoners een veilige binnentuin te creëren en daarmee de ruimtelijke kwaliteit van het bouwplan te verbeteren.

Er is onderzocht of de bebouwing aan de zijde van het groen- en speelterrein meer richting de andere woningen geschoven zou kunnen worden, waardoor de semi-openbare binnentuin kleiner zou worden ten gunste van het openbaar groen- en speelterrein. Dit leidt echter niet tot een verbetering van het plan. De maat voor de doorgang vanuit de Leistraat naar de binnentuin is namelijk gebaseerd op de maat die minimaal nodig is voor hulpdiensten plus de maat van de terrasjes van de woningen van 1,80 meter. Deze maat van 1,80 meter wordt voor de kwaliteit van de woning als minimaal beschouwd. Met de woningen aan De Vlieger wordt rekening gehouden. Ter plaatse wordt slechts een bouwhoogte van 3,50 meter toegestaan. In dit deel van de bebouwing zijn de gezamenlijke ruimtes gesitueerd. De bezonningsstudies tonen aan dat er nagenoeg geen zonverlies is voor de tuinen van de woningen aan De Vlieger. De nog bestaande muur van het Bakkeleijke van circa 3,80 meter zal in overleg met de omwonenden aan De Vlieger worden verlaagd, waardoor de tuinen van deze woningen, meer zonlicht zullen krijgen na afronding van de bouw. Uitsluitend in de tuin van De Vlieger 40 zal in het voorjaar in de namiddag op enig moment ongeveer 0,5 m² meer schaduw ontstaan. Hetgeen, gelet op het stedelijke karakter van de omgeving vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, aanvaardbaar wordt geacht.

Omwonenden zullen vroegtijdig door de initiatiefnemer betrokken worden bij de besluitvorming rondom de verlaging van de mandelige muur en de afwatering. Het betreft echter geen onderwerp die in het kader van het bestemmingsplan een rol (kan) spelen.

Waar in de toelichting gesproken wordt over de ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik wordt hiermee bedoeld, dat er een afweging heeft plaatsgevonden tussen de locatie, de functie, de directe omgeving, de belangen van de initiatiefnemers en omwonenden en de aanwezige en toekomstige ruimtelijke kwaliteit. In de huidige, feitelijke situatie, na de sloop van het buurthuis 't Bakkeleijke', is sprake van een braakliggend terrein en een openbare ruimte, die onvoldoende ruimtelijke kwaliteit bezit. Door op de locatie van het buurthuis een andere invulling te geven, die grotendeels past binnen de reeds aanwezige bestemming 'Maatschappelijk' en tevens de omliggende openbare ruimte herin te richten, is er sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en zorgvuldig ruimtegebruik. Hiermee wordt voldaan aan dit beleidsuitgangspunt van de provincie en gemeente.

Het feit dat er elders in Breda sprake is van leegstaande gebouwen is onvoldoende argument, om het concrete verzoek van de initiatiefnemer voor de voormalige locatie van het buurthuis het Bakkeleijke af te wijzen. Het vigerende bestemmingsplan laat immers bebouwing binnen de bestemming 'Maatschappelijk' toe. De gemeente is juist van mening dat door medewerking te verlenen aan het bouwplan en gekoppeld daaraan over te gaan tot herinrichting van het aangrenzende groen- en speelterrein sprake is van goede ruimtelijke ordening op deze locatie.



Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Op basis van de zienswijzen is het bouwvlak gewijzigd, is de bestemming 'Tuin' toegevoegd en zijn de bouwhoogte van de woningen en gemeenschappelijke ruimten teruggebracht tot respectievelijk 6,5 en 3,5 meter. Voorts zijn de bezonningsdiagrammen als bijlage bij de toelichting toegevoegd.

Openbare ruimte; Groen- en Speelterrein (indieners 1 t/m 5)

Indieners zijn tegen het verkleinen en de slechtere ligging van de groen- en speelterrein, als gevolg van het grote bouwplan. Indieners zijn tegen het kappen van tientallen bomen waaronder een grote kastanje, zonder compensatie.

Reactie

De gevel van de woningen ten opzichte van de gevel van het buurthuis is circa 3 meter verschoven in de richting van het groen- en speelterrein. Deze strook van 3 meter bestond in de oude situatie voornamelijk uit bestrating cq verhardingen.

Om verder tegemoet te komen aan een deel van de omwonenden, die de parkeerdruk in de wijk te hoog vinden, is een drietal parkeerplaatsen verplaatst naar de Leistraat. Door het bouwplan en het verplaatsen van de parkeerplaatsen wordt het naastgelegen groen- en speelterrein met circa 150 m² verkleind tot een oppervlakte van circa 1.360 m².

Het groen- en speelterrein behoudt een voldoende grootte en deze openbare ruimte wordt tevens opnieuw ingericht, waardoor de gebruiksmogelijkheden en de belevingswaarde voor de buurt sterk zal worden verbeterd. Bij deze herinrichting is de wijkraad en de buurt door middel van de Speel-Denktank Zandberg-West uitgebreid betrokken. Er is/ wordt hierbij aandacht besteed aan hetgeen in de buurt leeft.

De situering van het nieuwbouwplan rondom een groene, semi-openbare binnentuin, draagt daarnaast, zij het in mindere mate, bij aan de groene beleving van de buurt.

De kap van de bomen en de herinrichting van het groen- en speelterrein is niet iets wat het onderhavige bestemmingsplan regelt. In het bestemmingsplan is de openbare ruimte opgenomen in de bestemming 'Groen'. Hoe het terrein wordt ingericht, staat hier in principe los van. In de toelichting van het bestemmingsplan is wel het definitief ontwerp betreffende de inrichting van de openbare ruimte opgenomen en het voorlopig ontwerp van de inrichting van het groen- en speelterrein.

Voor de bouw van de 14 zorgwoningen met gemeenschappelijke ruimte dienen slechts 3 niet-waardevolle bomen te worden gekapt. Voorts dient een aantal bomen te worden gekapt en struiken te worden verwijderd op het groen- en speelterrein om zo te komen tot een betere kwaliteit van deze openbare ruimte. Het is de bedoeling om de openheid van het groen- en speelterrein te vergroten en daarmee de sociale controle en veiligheid te verbeteren. De waardevolle bomen, waaronder de kastanjeboom, die centraal op het groen- en speelterrein is gesitueerd, alsmede de twee kastanjabomen aan de Leistraat zullen in ieder geval niet worden gekapt.

Naar aanleiding van de zienswijzen is gekeken of de groen- en speelterrein vergroot kon worden door in de Leistraat in plaats van haakspaarkeerplaatsen langspaarkeerplaatsen te realiseren. Indien voor deze oplossing gekozen zou worden, zouden echter twee waardevolle kastanjabomen gerooid moeten worden, hetgeen te veel ten koste zou gaan van de kwalitatieve invulling van het groen- en speelterrein en de groenbeleving van de Leistraat.

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond, wel is besloten om op basis van de bevindingen rondom de twee kastanjabomen aan de Leistraat, de bestemming 'Groen' zodanig aan te passen, dat de beide, waardevolle, kastanjabomen ook zijn gelegen binnen de bestemming 'Groen'.

Alternatieven (indieners 1 en 5)

Een deel van de indieners stelt een drietal alternatieven voor die volgens hen vergaande compromissen bevatten, die goed aansluiten bij het huidige bestemmingsplan. Het doel van de alternatieven is het behoud van parkeren voor omwonenden, behoud van de omvang van de groenvoorziening en groene karakter, verbetering van de ruimtelijke kwaliteit aan de Leistraat en zo min mogelijk inklemming van De Vlieger.



Reactie

Voor alle voorgestelde alternatieven geldt dat de indieners parkeerplaatsen hebben ingetekend die in veel gevallen bij de uitwerking van het plan niet uitvoerbaar zullen zijn, omdat ze bijvoorbeeld te dicht op de garageboxen van de Baronielaan liggen, of omdat de parkeerplaatsen ten koste gaan van waardevolle kastanjes of omdat ze niet in straatprofiel passen. Bij de uitwerking van alle alternatieven dienen zich vergelijkbare keuzes en dilemma's aan voor wat betreft het aantal en de situering van de parkeerplaatsen.

Alternatief A.

Alternatief A. gaat uit van een situering van 1 zorgwoning aan de achterzijde van de woningen aan De Vlieger en 13 zorgwoningen aan de achterzijde van de woningen aan de Baronielaan. Er is hierbij niet langer sprake van een binnentuin. Parkeren is deels gesitueerd tussen de zorgwoningen en de garages en tuinen van de woningen aan de Baronielaan en naast de woningen aan De Vlieger (26 stuks) en door middel van 17 dwarsparkeervakken aan de Leistraat. Het groen- en speelterrein heeft volgens indieners een oppervlakte van 1.500 m².

Reactie

Alternatief A sluit qua bebouwingsrichting aan bij de orthogonale opzet van de omgeving.

Zowel de groen- en speelterrein van deze buurt komt tot zijn recht qua positionering, gebruikswaarde en belevingswaarde als de plek een duidelijke eigenstandige hoofdvorm heeft. Het groen in alternatief A heeft echter geen eenduidige hoofdvorm, maar is veelvormig omdat deze is ingegeven door de locaties van bebouwing, parkeerplaatsen en overblijvende ruimte. Door de smalle maat en kleinere afstand tot aan omliggende gevels leent het groen zich tevens minder goed voor flexibele inrichting door de jaren heen, met bijvoorbeeld een hondenuitlaatplaats of speeltoestellen, waarbij enige afstand tot hoofdgebouwen wenselijk kan zijn.

Tevens gaat dit plan ten koste van de groeistandplaats van een grote waardevolle kastanjeboom, waarvan zowel de buurt als de gemeente wenst dat deze behouden blijft.

Ook de situering van het trapveldje direct naast de zorgwoningen is niet ideaal.

Alternatief A voldoet niet aan de uitgangspunten voor de doelgroep van de zorgwoningen, waarbij collectiviteit, veiligheid en geborgenheid centraal dienen te staan. Dit plan past niet in het beoogde woonconcept, waarbij een nadrukkelijke oriëntatie rondom-, en zicht op- een centrale binnentuin en gezamenlijke groepsruimten het uitgangspunt is. Dit concept is ook van belang vanwege het toezicht op en contact tussen de bewoners en verzorgers.

Het zicht vanuit de zorgruimte op de woningen is in Alternatief A onvoldoende. Zien en gezien worden is essentieel. Ook dient de afstand tussen de woningen en de gezamenlijke groepsruimte voldoende klein te blijven om de zorg(vraag) laagdrempelig te maken. De woningen voldoen in het alternatief derhalve niet aan het ruimtelijke en organisatorische bouwconcept.

Alternatief B.

In alternatief B. zijn 13 zorgwoningen opgenomen, waarbij 9 woningen in een diagonaal worden geplaatst en de gezamenlijke ruimten worden gesitueerd aan de zijde van de Leistraat. De binnentuin is open richting de achterzijde van de Baronielaan. In dit alternatief is het parkeren deels gesitueerd tussen de zorgwoningen en de garages en tuinen van de woningen aan de Baronielaan en naast de woningen aan De Vlieger (20 stuks) en door middel van 11 langsparkeervakken aan de Leistraat. Het groen- en speel-terrein heeft volgens indieners een oppervlakte van 1.400 m².

Reactie

De hoekverdraaiing van het gebouw, waarbij de richting wordt ontleend van een stukje rijbaan, wordt niet gezien als een verbetering van de ruimtelijke hoofdopzet. Het plan vergroot weliswaar het doorzicht in de Leistraat en de frontbreedte van het groen aan de Leistraat. Echter leidt het ook tot zwaarder wegende nadelen:

- 1. Daar waar de 'knik van de diagonaal' begint, zijn aan de overzijde een deels blinde gevel van een kantoorpand en achterkanten van percelen aan de Zandbergweg gelegen. Het heeft stedenbouwkundig niet de voorkeur om bebouwing en openbare ruimte diagonaal uit te lijnen op de diagonale richting die het stukje van de straat op deze plek heeft, en deze plek meer in de focus te leggen. Dit stukje (diagonale) straat is niet van een dusdanige omvang / betekenis dat het een eigenstandige positie in de stedenbouwkundige structuur kan rechtvaardigen.*



- Het behoud van de eigenstandige positie en orthogonale vorm van de groen- en speelterrein, met de mogelijkheid voor passende oriëntatie van de nieuwbouw in de omgeving, zoals in het bouwplan Stichting Wierde, heeft de voorkeur.*
2. *In dit voorstel is de oriëntatie van de woonunits op het achterpad en parkeerplaatsen ongewenst. Ten opzichte van de bestaande woningen aan de Leistraat worden de achterkanten van de tuinen van de Baronielaan door het schetsvoorstel meer uit het zicht onttrokken door de nieuwbouw. Dit is echter ongunstig voor de bewoners van de nieuwbouw, omdat die hierdoor juist zicht krijgen op de achterkanten. De laatste vier woningen staan niet meer aan het Binnenhof, maar in een steeg bij garages en schuttingen; ze horen niet meer bij het wooncomplex De voorgestelde kwaliteitsverbetering gezien vanuit de Leistraat gaat dan ongewenst ten koste van de woonkwaliteit van de toekomstige bewoners van de nieuwbouw.*
 3. *Het alternatief past niet in het woonconcept voor de doelgroep, waarbij een nadrukkelijke oriëntatie rondom-, en zicht op- een centrale binnentuin en gezamenlijke groepsruimten het uitgangspunt is. Dit concept is ook van belang vanwege het toezicht op en contact tussen de bewoners en verzorgers. Het zicht vanuit de zorgruimte op de woningen is in alternatief B niet optimaal, zien en gezien worden is essentieel. Een groot deel van de woningen aan de zuidzijde voldoet in het voorstel niet aan dit ruimtelijke en organisatorische bouwconcept.*
 4. *De schets laat tevens zien dat de schuine bouwrichting een minder overzichtelijk achterpad achter de woningen aan de Baronielaan tot gevolg heeft, doordat de bebouwing ver doorgetrokken wordt in het pad. Dit heeft voor inrichting van de buitenruimte meer onoverzichtelijke hoekjes tot gevolg. Het alternatief B heeft met betrekking tot dit pad daarom niet de voorkeur.*
 5. *Er zijn maar 13 woningen opgenomen in alternatief B. Dat maakt het plan financieel onhaalbaar. De financiering van de zorgwoningen loopt via de ASVZ. Dit is een organisatie voor zorg- en dienstverlening aan mensen met een verstandelijke beperking. Om de zorg te kunnen waarborgen is een minimale omvang noodzakelijk van het wooninitiatief. Op basis van ervaring zou de ASVZ in deze situatie normaalgesproken uitgaan van een minimale omvang van 16 bewoners. Door een combinatie van werkzaamheden in aanloop en coördinatie van de zorg wil de ASVZ zich er hard voor maken om het minimum op 14 bewoners te stellen voor dit initiatief. Wanneer dit aantal naar 12 gebracht zou worden, zou dit betekenen dat betekent dat de financiering van de zorg en ondersteuning niet meer rond te krijgen is.*

Alternatief C.

Het alternatief C, omvat 12 zorgwoningen rondom een kleinere binnentuin. Aan de achterzijde van de Baronielaan en naast de woningen aan De Vlieger zijn 16 parkeervakken ingetekend en aan de zijde van de Leistraat 10 dwarsparkeervakken. Het groen- en speelterrein heeft volgens indieners een oppervlakte van 1.600 m².

Reactie

Dit plan is stedenbouwkundig passend. Dit plan heeft een passende aansluiting met voorkanten achterkanten en zijkanten aan de omgeving. Het groen behoudt een duidelijke hoofdvorm en maat. Door het kleinere woonprogramma is het parkeren uit het groen onttrokken, wat ten goede komt aan de omvang van het groen.

Vanuit de toekomstige gebruikers van de nieuwbouw geredeneerd, is het beperkte overzicht vanuit de gezamenlijke zorgruimte naar de woningen en andersom, als gevolg van de gewijzigde situering van deze zorgruimte, niet wenselijk. Dit overzicht is van belang voor het creëren van de juiste woonsfeer voor de doelgroep.

Door het verkleinde woonprogramma naar 12 woningen is dit echter geen realistische, financieel-economisch haalbaar bouwplan voor deze zorgfunctie cq doelgroep. De financiering van de zorgwoningen loopt via de ASVZ. Dit is een organisatie voor zorg- en dienstverlening aan mensen met een verstandelijke beperking.

Om de zorg te kunnen waarborgen is een minimale omvang noodzakelijk van het wooninitiatief. Op basis van ervaring zou de ASVZ in deze situatie normaalgesproken uitgaan van een minimale omvang van 16 bewoners. Door een combinatie van werkzaamheden in aanloop en coördinatie van de zorg wilde ASVZ zich er hard voor maken op het minimum op 14 bewoners te stellen voor dit initiatief.



Wanneer we dit naar 12 zouden brengen, betekent dit dat de financiering van de zorg en ondersteuning niet meer rond te krijgen is.

Conclusie

De zienswijze is voor wat betreft de ingediende alternatieven ongegrond.

Toename verkeersdrukke en verlies cq tekort aan parkeerplaatsen (indieners 1 t/m 6)

Indieners zijn tegen de verandering van het bestemmingsplan vanwege de verkeersdrukke in de smalle straatjes, het ernstige tekort aan (eigen) parkeerplaatsen. Indieners vragen voorts om het verlies van 15 á 20 bestaande parkeerplaatsen voor de buurt te voorkomen. In de toelichting wordt gesuggereerd dat met 2 extra parkeerplaatsen tegemoet gekomen wordt aan de bezwaren uit de buurt. Echter de voorgestelde aanleg van 2 extra parkeerplaatsen is volgens indieners onvoldoende. Door het tekort aan parkeerplaatsen zijn er allerlei informele parkeerplaatsen ontstaan, die niet door de gemeente worden erkend. Door het bouwplan verdwijnen er minstens 7 daarvan.

De Nota Parkeer- en stallingsbeleid (2004, herziening 2013) gaat uit van parkeren op eigen terrein. Volgens indieners voldoet het bouwplan hieraan niet. Het uitgangspunt dat bij het voormalige buurthuis 15 parkeerplaatsen zouden horen, is volgens indieners, zowel feitelijk als juridisch onjuist, aangezien al het parkeren in de bestemming openbare weg valt. Sinds de bouw van de woningen aan de Vlieger en Leistraat (1984) worden deze parkeerplaatsen gebruikt door omwonenden. Het buurthuis had nauwelijks eigen parkeerbehoefte. Bezoekers konden nooit parkeren. Voor de woningen aan de Vlieger en Leistraat is nu al sprake van een parkeernorm van slechts 0,7 á 0,8 parkeerplaats per woning.

Hoewel de bewoners van het zorgcomplex 'laag parkeerbehoefstig' zijn, zullen zij bezoek ontvangen en ook de begeleiders zullen hun auto moeten parkeren.

Reactie

In de wijk is sprake van een verhoogde verkeersdruk, die met name wordt veroorzaakt door het toegenomen autobezit. De wijk is destijds niet ingericht op het huidige grootte autobezit. Veel huishoudens bezitten meerdere auto's. Voorts is er in de huidige situatie sprake van gebruik van delen van de openbare ruimte voor parkeren, maar waar officieel geen sprake is van parkeerplaatsen. Dit is terug te zien in de beschrijving van de huidige situatie door de indieners genoemd onder 1 en 6 en in de alternatieven die door hen worden ingebracht. Van de huidige initiatiefnemer mag niet worden verwacht dat deze bij het realiseren van zijn bouwplan de parkeerproblematiek van een hele wijk oplost. Ook kan geen rekening gehouden worden met niet-officiële parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Met betrekking tot het bouwplan is conform de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid 2004 (laatst gewijzigd in 2013), gekeken naar de voorheen aanwezige functie, oppervlakte en de daarop gebaseerde parkeerbehoefte. Het buurthuis 't Bakkeleijke had een bebouwingsoppervlakte van 1.060 m². Op basis van de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid en de daaraan gekoppelde normen van 1,2 parkeerplaats per 100 m², had het buurthuis een parkeerbehoefte van 13 parkeerplaatsen. Dit is in tegenstelling tot de 15 parkeerplaatsen die in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan stonden vermeld. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de feitelijke parkeerbehoefte c.q. -situatie.

Vervolgens is op basis van de normering bepaald wat in de nieuwe situatie de parkeerbehoefte is, waarbij in de normering rekening wordt gehouden met de doelgroep, hun bezoek en de begeleiders. Op basis van de normering is de toekomstige parkeerbehoefte, 14 zorgwoningen x 0,5 parkeerplaats per woning = 7 parkeerplaatsen.

De conclusie, zoals deze stond vermeld in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, blijft gehandhaafd. Het bouwplan genereert, ten opzichte van de situatie van het voormalige buurthuis, geen extra parkeerbehoefte, waardoor er geen extra parkeerplaatsen (op eigen terrein) behoeven te worden gerealiseerd.

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond. Wel is in de toelichting van het bestemmingsplan de berekening van de parkeerbehoefte in de oude en nieuwe situatie toegevoegd en is de voormalige parkeerbehoefte bijgesteld van 15 naar 13 parkeerplaatsen.



Onveiligheid (indieners 2 en 3)

De doelgroep vergroot volgens indiener de onveiligheid. De verschillende doelgroepen en functies is volgens indieners vragen om ruzies, conflicten, agressie, onbegrip en ongelukken.

Er is sprake van onvoldoende veiligheden en garanties voor de mensen die hier willen bouwen en gaan wonen.

Door het verkleinen en verder achteruit leggen van de groen- en speelterrein neemt de kans op hangjongeren met drugs toe. Een combinatie met kwetsbare bewoners is ongelukkig. De geschiktheid als kinderspeelplaats neemt verder af.

Reactie

Elders in het land, maar ook elders in Breda zijn positieve ervaringen opgedaan met de huisvesting van een dergelijke woongroep in een 'reguliere' woonomgeving. In Breda is dat sinds 2009 bij stichting Terp in de St. Laurensaan. Op basis van ervaringen door omwonenden en de wijkagent kan worden gesteld dat de doelgroep niet leidt tot een grotere onveiligheid in de buurt.

Door de keuze voor één diagnosegroep, louter bestaande uit personen die ziekte-inzicht hebben, waardoor ze medicatietrouw zijn en begeleiding accepteren en door een 24-uurs aanwezige zorg, wordt een hoge mate van veiligheid en rust gecreëerd.

Dit wordt nog eens bevestigd door het feit dat Stichting Wierde samen met zorgverlener ASVZ tien criteria heeft opgesteld, waarin omschreven staat waar een bewoner aan moet voldoen wil hij in aanmerking komen voor een woning op Wierde en wil hij of zij daar blijvend kunnen komen te wonen.

Negatieve ervaringen, zoals die vaak in de publiciteit komen, betreffen vrijwel altijd de zgn. zorgmijders, oftewel personen die geen zorg, begeleiding of medicatie accepteren, door gebrek aan ziekte-inzicht.

Voor wat betreft de gebruikers van de openbare ruimte kan worden gesteld dat door de herinrichting van de openbare ruimte en de situering van de nieuwbouw met direct zicht op het groen- en speelterrein de veiligheid juist vergroot wordt. Er zal meer sociale controle zijn (van bewoners en begeleiding). Ook zal de openbare ruimte beter zijn toegerust voor het gebruik door meerdere doelgroepen. Deze verschillende doelgroepen bestaan overigens met name uit buurtbewoners. De kans op hangjongeren ten opzichte van de huidige situatie wordt naar verwachting kleiner.

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond.

Budget inrichting speelterrein en groen (indiener 3)

De Stichting Zandberg-West en de Speel-Denktank Zandberg-West pleit er voor dat het begrote budget voor de inrichting van de speelplek beschikbaar wordt gesteld.

Reactie

Het budget voor de inrichting van het speelterrein en het groen is geen onderwerp dat wordt geregeld in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zorgt er voor dat binnen de bestemming 'Groen' de inrichting mogelijk is van het speelterrein en het groen. De verschijningsvorm en het beschikbaar te stellen budget voor de inrichting maken hiervan geen onderdeel uit.

De gemeente heeft echter met de indieners meerdere gesprekken gehad om tot een goede inrichting van het groen- en speelterrein te komen, die zo veel mogelijk aansluit bij de wensen van de buurt. Voor het opknappen en herinrichten van dit Groen- en speelterrein is in ieder geval een budget gereserveerd van €40.000 in de reguliere begroting van beheer. Als de Speel-Denktank Leistraat samen met de gemeente onderzocht heeft of het ook met minder geld gerealiseerd kan dan in de zienswijze begroot, zal de Speeldenktank Leistraat in samenspraak met de afdeling Wijkzaken van de gemeente vervolgens bekijken of het dan eventueel nog ontbrekende bedrag op alternatieve manieren verkregen kan worden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.



Onder tafel schuiven buurtbelangen (indieners 4 en 5)

In de toelichting (hoofdstuk 8: procedure en communicatie) wordt niets vermeld over de bezwaarschriften die tientallen omwonenden 2 maal hebben toegestuurd aan Burgemeester en Wethouders, noch over het veelvuldig gevoerde overleg. Wel wordt uitvoerig het overleg met de wijkraad en de Speel-Denktank Zandberg-West genoemd.

Reactie

In hoofdstuk 8 wordt standaard alleen de wettelijke procedure van het bestemmingsplan beschreven en deze begint pas met het vooroverleg met de wettelijke instanties en de wijkraad en de officiële ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Dat er voorafgaand aan de officiële procedure correspondentie heeft plaatsgevonden waarin omwonenden hun bezwaren hebben geuit, die niet in het hoofdstuk worden beschreven, wil niet zeggen dat de belangen van de buurt niet zijn afgewogen. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan en de inrichtingsplannen van de openbare ruimte is getracht om juist zoveel mogelijk rekening te houden met deze belangen. Zo is getracht om boven op de parkeernorm extra parkeerplaatsen te creëren en is/wordt de Speel-Denktank Zandberg-West betrokken bij de inrichting van het speelterrein.

Het realiseren van extra parkeerplaatsen is echter niet gelukt, omdat dit ten koste gaat van het groen. Binnen de tot 'Verkeer' bestemde gronden is onvoldoende ruimte voor het realiseren van extra parkeerplaatsen.

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond. Wel is in hoofdstuk 8 verduidelijkt, dat het hier alleen de officiële wettelijke procedure betreft en is in paragraaf 8.1 'Inleiding' ingegaan op de eerdere communicatiemomenten.

Ambtshalve wijzigingen

In overleg met Wonen Breburg, de architect en de Stichting Wierde is, mede naar aanleiding van de zienswijzen, de binnentuin ook daadwerkelijk als 'Tuin' bestemd en het bouwvlak opgesplitst in twee bouwvlakken. Een rondom de zorgwoningen en de algemene ruimte aan de noordzijde en een om de zorgwoningen aan de zuidzijde.

Afwegingen

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding te besluiten tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan. Wel geven de ingediende zienswijzen deels aanleiding tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

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 vooroverlegpartners voorgelegd, omdat er (ambtshalve) wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De provincie kan binnen een termijn van 6 weken een reactieve aanwijzing geven, indien zij het niet eens zijn met de wijzigingen. Na deze termijn van 6 weken wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en kunnen belanghebbenden (inclusief de vooroverlegpartners) 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

Met Wonen Breburg is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee onder meer wordt voorzien in het kostenverhaal. Derhalve hoeft er met betrekking tot dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld.



Communicatie

Communicatie tot nu toe

Er is in maart 2012 een bewonersavond geweest en er is daaropvolgend een gesprek met de Wijkraad geweest. Tussentijds is de buurt op de hoogte gesteld van de stand van zaken middels een Breda Bericht.

In november 2013 is ook middels een Breda Bericht de buurt geïnformeerd over de haalbaarheid van het plan, het opstarten van de juridisch planologische procedure en het komen tot nadere afspraken met WonenBredburg.

Naar aanleiding van dit Breda Bericht heeft een groep buurtbewoners gereageerd en hebben er gesprekken plaatsgevonden met gemeente en initiatiefnemers, een keer op ambtelijk niveau en twee keer op bestuurlijk niveau. De laatste keer was in oktober 2014. Ook is er schriftelijk met buurtbewoners gecommuniceerd. Het doel van deze gesprekken was om af te wegen of er aanleiding was de opzet van het plan aan te passen.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft vooroverleg plaatsgevonden en heeft er in dat verband in april 2014 informeel overleg plaatsgevonden met de wijkraad Zandberg West.

Het ontwerpbestemmingsplan Zandberg, Leistraat heeft vervolgens gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd op de website van de gemeente Breda, in de Bredase Bode, op overheid.nl en de Staatscourant. Omwonenden zijn via een Breda Bericht uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst. De inloopbijeenkomst heeft plaatsgevonden op 27 januari 2015. Eenieder kon hier vragen stellen over het plan.

Communicatie vanaf nu

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan na 6 weken worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, in de Bredase Bode, op overheid.nl en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd in het kader van de beroepstermijn. De indieners van een zienswijze krijgen schriftelijk bericht.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.

Bijlagen

Ligt ter inzage:

- Analoge weergave bestemmingsplan Zandberg, Leistraat



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. Om de zienswijzen 1 t/m 6 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.
2. Om in de toelichting:
 - a. In paragraaf 4.1 'Nieuwbouw' de aangepaste maximum bouwhoogten van de woningen 6,5 meter en de gemeenschappelijke ruimte 3,5 meter op te nemen.
 - b. In paragraaf 4.1 'Nieuwbouw' een toelichting op te nemen omtrent de bezonningstudies gemaakt voor de woningen aan De Vlieger.
 - c. Om de paragraaf 4.2 'Parkeren/Openbare ruimte' aan te passen door onder meer de berekening van de parkeerbehoeften in de bestaande en toekomstige situatie toe te voegen.
 - d. Om de paragraaf 4.2 'Parkeren/Openbare ruimte' aan te passen aan het definitief ontwerp.
 - e. Figuur 4.2 te vervangen door het definitief ontwerp van de openbare ruimte.
 - f. In paragraaf 6.3 'Bestemmingen' een toelichting op te nemen voor de nieuw toegevoegde bestemming 'Tuin'.
 - g. In paragraaf 8.1 'Inleiding' van hoofdstuk 8 'Procedure en communicatie' is ingegaan op de eerdere communicatiemomenten die hebben plaatsgevonden voorafgaand aan de wettelijke procedure.
 - h. In paragraaf 8.2.2. 'Zienswijzen' is de tekst aangepast aan de werkelijk doorlopen procedure.
3. Om als bijlage bij de toelichting de bezonningsstudies toe te voegen.
4. Om in de planregels:
 - a. In artikel 4 'Maatschappelijk', lid c. luidende: "*Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 60%*", te schrappen, aangezien het bouwvlak thans gesplitst is en direct om de toekomstige bebouwing is gelegd. Artikel 4.2.1. onder d. wordt hierdoor artikel 4.2.1 onder c.
 - b. In artikel 4.2.1. onder c. (voorheen onder d.) de bouwhoogte te wijzigen van 7 meter in 6,5 meter.
 - c. Een nieuwe bestemming 'Tuin', artikel 5 toe te voegen, luidende:

"Artikel 5 Tuin

5.1 Besteminsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;*
- b. water;*
- c. terrassen;*
- c. speelvoorzieningen;*
- d. nutsvoorzieningen;*
- e. verhardingen in de vorm van fiets- en voetpaden;*
- f. kunstobjecten.*

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

De gronden mogen niet worden bebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter.*
- b. De hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8 meter.*
- c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter."*



5. Om op de verbeelding:
 - a. De nieuwe bestemming 'Tuin', op te nemen;
 - b. Om de bouwvlakken in de bestemming 'Maatschappelijk' te knippen in twee delen, zodat het bouwplan beter wordt weergegeven en de semi openbare binnentuin beter tot uitdrukking komt.
 - c. Om de maximum bouwhoogte van de gemeenschappelijke ruimte te verlagen van 4 meter naar 3,5 meter.
 - d. De groenstrook aan de Leistraat verder door te trekken richting de Leistraat, zodat de twee daar aanwezige waardevolle Kastanjabomen binnen de bestemming 'Groen' komen te liggen in plaats van in de bestemming 'Verkeer'.
6. Het bestemmingsplan Zandberg, Leistraat met planidentificatienummer: NL.IMRO.0758.BP2014008003-0401 met inachtneming van het gestelde onder 2 t/m 5, vast te stellen.
7. Voor het bestemmingsplan Zandberg, Leistraat geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 25 juni 2015

, burgemeester.

, secretaris.