



Aantal bijlagen: 0

Voorgesteld besluit

1. De ingekomen zienswijzen gegrond te verklaren voor het aspect ecologie en voor het overige ongegrond te verklaren.
2. In de toelichting is paragraaf 5.14 toegevoegd om de belangenafweging aangaande omwonenden beter inzichtelijk te maken.
3. De Quicksan Soortenbescherming / Wet natuurbescherming / Flora en Fauna verricht, documentnummer 20181574, d.d. 26 november 2018 is als bijlage bij de toelichting gevoegd.
4. In de regels wordt artikel 14.1 parkeren aangepast naar:
 - a. een omgevingsvergunning voor het bouwen, veranderen of uitbreiden van gebouwen wordt verleend, indien wordt aangetoond dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's. Hierbij wordt rekening gehouden met de omvang van het gebouw en de activiteiten die plaatsvinden in het gebouw;
 - b. het parkeren of stallen van auto's dient plaats te vinden in, op of onder het gebouw, danwel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort;
 - c. het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt vastgesteld aan de hand van de 'Nota parkeer- en stallingsbeleid Breda', de 'Herijking nota Parkeer- en Stallingsbeleid' in 2013 en wijzingen daarvan;
 - d. een parkeerplaats dient, qua afmetingen, ten minste te voldoen aan de volgende eisen:
 1. personenauto:
 - i. haaks- en hoekparkeren: 4,50 m x 2,40 m
 - ii. langsparkeren: 6,00 m x 2,50 m
 2. vrachtauto:
 - i. langsparkeren: 2,75 m à 3,00 m breed.
 3. gehandicaptenparkeerplaats:
 - i. langsparkeren: 3,50 m x 6,00 m (7,50 m als achter wordt in- en uitgestapt).
 - ii. haaksparkeren: 3,50 m (3,00 m. bij een vrije uitstapstrook naast het parkeervak) x 5,00 m. gestoken parkeren: 3,50 m (3,00 m bij een vrije uitstapstrook naast het parkeervak) x 5,15 m (60°) of 4,85 m (45°) of 4,20 m (30°).
 4. motorfiets:
 - i. langsparkeren 90°: 1,25 m à 1,50 m x 2,50 m;
 - ii. langsparkeren 30°: 1,25 m à 1,50 m x 2,20 m.
 - e. de onder a. genoemde parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.
 - f. het college kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a.:
 1. indien het voldoen aan de parkeernorm door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- en stallingsruimte is voorzien.
 - g. het college kan aan de omgevingsvergunning, als bedoeld onder f, (financiële) voorwaarden verbinden;
 - h. indien het onder c. genoemde Nota parkeer- en stallingsbeleid, na vaststelling van dit plan wordt gewijzigd, moet bij het bouwen en het uitbreiden of veranderen van activiteiten of functies op grond van deze planregels worden voldaan aan deze gewijzigde nota.



5. De verbeelding aan te passen door de bestemming Verkeer te verruimen en de bestemming Groen te verkleinen om tot een optimalere inrichting van de ontsluiting van het plangebied te komen.
6. Het bestemmingsplan 'Heilaarpark, Parc Heilaar' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2017205003-0401 gewijzigd vast te stellen conform hetgeen onder 1. tot en met 5. is opgenomen;
7. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.
8. Het Beeldkwaliteitsplan Woongebied Parc Heilaar, ref. 132318bkg12, d.d. 18 december 2018 gewijzigd vast te stellen

Inleiding

- Beschrijf kort de aanleiding: wat is het vraagstuk?
- Wat wordt in dit voorstel voorgelegd of besloten?
- Heeft het bestuur eerder besluiten genomen? Welke waren dat (datum besluit, wie heeft het besluit genomen)?
- Hebben er eerder trajecten gelopen? Welke waren dat? Hoe heeft de communicatie daarover plaatsgevonden?

De aanleiding is de wens om woningbouwontwikkeling mogelijk te maken ter plaatse van gronden grenzend aan Baanzicht, Heilaarstraat, Buurstedestraatje en Heilaarpark (ten westen van het voormalige landgoed Heilaar). Het betreft het bouwen van 50 woningen bestaande uit 16 rijwoningen, 28 twee-onder-een kapwoningen en 6 vrijstaande woningen.

Bestemmingsplan

Op 3 juli 2018 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Heilaarpark, Parc Heilaar' en het plan vrijgeven voor terinzagelegging. Het plan heeft van 10 augustus t/m 20 september 2018 ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend tegen dit plan.

Deze zienswijzen leiden ertoe dat het bestemmingsplan is aangepast ten opzichte van het ontwerpplan. Deze aanpassingen zijn echter niet zodanig dat het bestemmingsplan 'Heilaarpark, Parc Heilaar' niet ter vaststelling kan worden aangeboden.

Beeldkwaliteitsplan

De ruimtelijk relevante aspecten, zoals bouwvolume en positionering van de woningen, worden geregeld in het bestemmingsplan. Om vervolgens te borgen dat er een bijzonder woonmilieu ontstaat waar stedenbouw, landschap en architectuur elkaar ondersteunen en versterken is bij het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Het beeldkwaliteitsplan wordt eveneens aan uw raad ter vaststelling aangeboden.

Beoogd effect van het besluit

- Wat gaat er veranderen door dit besluit? Wat merkt en ziet de stad van het besluit? Noem ook de bijdrage aan de vermindering regeldruk en administratieve lasten (checklist).
- Wat is de (begrotings-)indicator en streefwaarde? Noem de bijdrage van dit besluit aan het behalen van de streefwaarde/indicator (zie checklist).
- Waar is het besluit een uitwerking van (bestuursakkoord, motie, voorjaarsnota, structuurvisie e.d.)?
- Tot op welke hoogte draagt dit besluit bij aan de klimaatdoelstelling van Breda (CO2 neutraal in 2044)? Welk effect heeft het besluit op het streven naar een duurzaam Breda? Hoe wordt een positieve bijdrage aan de circulaire economie geleverd? Welke maatregelen zijn er genomen om een negatieve bijdrage te voorkomen of te beperken?

Dit besluit maakt de bouw van 50 woningen mogelijk door de (enigszins) beperkende bepalingen van de vigerende woonbestemming te wijzigen zodat bovengenoemd woningbouwplan gerealiseerd kan worden.

Uitvoering van het besluit

- Wie (gemeentelijke afdelingen, organisaties) voert het besluit uit?
- Wat gaat er na besluitvorming gebeuren? Waar en voor wie gaat het besluit gevolgen hebben?



- Geef aan hoe de communicatie met de stad is georganiseerd (denk aan; netwerk, stakeholders, krachtenveld, behoeften van betrokkenen).
- Hoe ziet de communicatiestrategie er uit (welke communicatievormen worden gebruikt op basis van de uitgangspunten van het communicatiebeleid en de gemeentelijke online strategie)?
- Wanneer vindt uitvoering/realisatie plaats? Noem de concrete acties en planning in tijd voor de gemeente en andere partijen.
- Komt dit onderwerp nog een keer terug voor vervolg-besluiten? Zo ja, welke vervolg-besluiten worden verwacht? Komen er tussentijdse informatie updates of evaluaties van het beleid? Zo ja, welke indicator of streefwaarde wordt dan geëvalueerd en wanneer?

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt de besluitvorming bekend gemaakt en start de beroepstermijn van 6 weken. Bekendmaking geschiedt door een publicatie in de Staatscourant en op overheid.nl. De Afdeling Ruimte en Vastgoedontwikkeling begeleidt de ruimtelijke procedure en zorgt voor de noodzakelijke bekendmakingen.

Pas na het aflopen van de beroepstermijn tegen de vaststelling van het bestemmingsplan treedt het bestemmingsplan in werking en kan de omgevingsvergunning aangevraagd en verleend worden en kan worden gestart met de bouw van de woningen.

De daadwerkelijke ontwikkeling zal gevolgen hebben voor de omwonenden in de omgeving van de bouwlocatie. Omwonenden zijn via Breda berichten van de gemeente op de hoogte gesteld van de start van de procedure en hebben de gelegenheid gehad om hun zienswijzen kenbaar te maken.

Indieners van zienswijzen worden actief geïnformeerd over de voortgang van de procedure.

Motivering

- Reden: Waarom dit voorstel? Geef de argumenten en beschikbare cijfers (waarom wel of niet).
- Bestuursakkoord: Wat is de relatie met het bestuursakkoord. Hoe past dit wel of niet?
- Beleidskader: Geef aan met welke vastgestelde beleidskaders het besluit verband houdt
- Alternatieven: Noem de onderzochte alternatieven. Geef hierbij een waardeoordeel. Welk alternatief wordt uiteindelijk voorgelegd om over te besluiten en waarom is dit alternatief beter?
- Voeg desgewenst bijlagen (zoals zienswijzen) toe aan het bestuursvoorstel
- Conclusie: geef een korte "bulletgewijze" opsomming van de argumenten en/of risico's

Voorgeschiedenis

Het project 'Heilaarpark, Parc Heilaar' was voorheen bekend als het project 'Adriaan Klaassen Landgoed'. Dit project omvatte de ontwikkeling van het landgoed Heilaar en de omliggende gronden tot twee woongebieden, te weten:

- Plandeel A, grenzend aan Baanzicht, Heilaarstraat, Buurstedestraatje en Heilaarpark (ten westen van het voormalige landgoed).
- Plandeel B (Vinkenweide), grenzend aan de Westerparklaan, Buurstedestraatje en Heilaarpark (ten zuiden van het voormalige landgoed). In 2006 is, ten behoeve van de ontwikkeling van de plandelen A en B, een prijsvraag uitgeschreven. Dit heeft geresulteerd in een samenwerkingsovereenkomst met Schipperen Projectontwikkeling B.V. In eerste instantie is deze woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt via een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Dit is doorvertaald in het geldende bestemmingsplan 'Heilaarpark' uit 2012. Dit bestemmingplan laat de ontwikkeling van maximaal 80 woningen toe ter plaatse van plandeel A. De toegestane bouwhoogte is maximaal 10 meter en laat ruimte voor een woongebouw van 3 bouwlagen. De ontsluiting van dit plandeel vindt plaats via de Heilaarpark – Heilaarstraat naar Baanzicht. Ter plaatse van plandeel B mogen maximaal 20 woningen worden gebouwd.



In 2013 heeft Schipperen aangegeven niet langer aan haar verplichtingen uit de samenwerkings-overeenkomst te kunnen voldoen en dit heeft geresulteerd in de beëindiging van deze overeenkomst. In mei 2014 is door de raad ingestemd met de herontwikkeling van zowel plandeel A als plandeel B. Plandeel A wordt ontwikkeld door Synchroon, uw raad heeft eveneens in mei 2014 ingestemd met de door hen opgestelde visie, die omvat het bouwen van 16 rijwoningen, 28 twee-onder-een kapwoningen en 6 vrijstaande woningen. In Plandeel B zijn 19 bouw kavels voor vrijstaande woningen uitgegeven en de eerste woningen zijn inmiddels opgeleverd.

Op basis van de door Synchroon opgestelde visie is een bouwplan ontwikkeld en dat is vertaald in het nu voorliggende bestemmingsplan.





Bouwplan Synchroon

Met het gewijzigde stedenbouwkundig plan wordt meer aangesloten bij de huidige vraag op de woningmarkt. De volgende uitgangspunten zijn opgesteld:

- een aantrekkelijke locatie voor toekomstige bewoners;
- groene, kwalitatief hoogwaardige ruimtes die het karakter van het landgoed versterken, mede door de groen vormgegeven geluidswal aan de noordzijde. Dit biedt kansen voor een sterk en onderscheidend woonmilieu;
- woningen dienen onderscheidend te zijn door middel van uitdagende architectuur, relatief grote kavels en een sterk stedenbouwkundig plan;
- losse verkaveling die past bij het karakter van het landgoed;
- aansluiting op groene uitstraling van het voormalige landgoed.

Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied voor het autoverkeer vindt plaats op de Heilaarstraat aan de westzijde van het plangebied. Een tweede ontsluiting, voornamelijk voor fietsers en voor calamiteitenvoertuigen, bevindt zich aan de zuidoostzijde en deze takt rechtstreeks aan op Heilaarpark. Ten zuiden van het plangebied loopt langs de weg Heilaarpark een fietsroute als verbinding tussen de binnenstad van Breda via het Liesbos naar Etten-Leur. Ook liggen nabij het plangebied, langs de Westerparklaan en de Baanzicht fietspaden als verbindende fietsroutes.

Parkeren

Het parkeren vindt grotendeels plaats op het eigen terrein, waar veelal 2 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Ook mag het parkeren plaatsvinden op de rijbaan. Conform het parkeerbeleid van de gemeente zijn 95 parkeerplaatsen nodig en hiervan bevinden 77 opstelplaatsen zich op eigen terrein. De overige 18 parkeerplaatsen bevinden zich in de openbare ruimte, waar plaats is voor minimaal 36 voertuigen. Het totaal aantal parkeerplaatsen komt daarmee op 113.

Milieueffectrapportage

Uit de m.e.r.-beoordelingsnotitie (aanmeldnotitie) van 25 april 2018 blijkt dat bij de realisatie van het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn.

Communicatie

Op 3 juli 2018 heeft het college in ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Heilaarpark, Parc Heilaar' en het plan vrijgeven voor terinzagelegging. De bekenmaking heeft plaatsgevonden via overheid.nl. Omwonenden zijn via Breda berichten van de gemeente op de hoogte gesteld van de start van de procedure en hebben de gelegenheid gehad om hun zienswijzen kenbaar te maken.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Heilaarpark, Parc Heilaar met bijlagen heeft van 10 augustus tot en met 20 september 2018 voor een ieder ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn 2 zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een beoordeling voorzien. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen. In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen geanonimiseerd.

Zienswijze 1

Samenvatting 1.1

De nieuwe ontsluitingsweg is gelegen recht tegenover de woning van reclamant, waardoor de bewoners veel last zullen gaan ondervinden van het inschijnen van koplampen van de auto's die het nieuwe plangebied gaan verlaten.

Beoordeling 1.1

Er zal bij iedere woning aan de Heilaarstraat 237 tm 241 sprake kunnen zijn van meer lichtinval door inschijnende koplampen. Dat is inherent aan de toename van het aantal woningen en de wijze van ontsluiting van het plangebied op de Heilaarstraat.



Uitgegaan wordt van 8 verkeersbewegingen per dag per woning, een totaal van 400 voertuigbewegingen per dag. Dit is een worst case inschatting van alle voertuigbewegingen. Aangezien het bij inschijnende koplampen enkel gaat om voertuigbewegingen vanuit het woonerf en op tijdstippen dat de duisternis is ingevallen zal het aantal voertuigbewegingen meer dan de helft minder bedragen. Ter plaatse van de woningen aan de Heilaarstraat, ter hoogte van de woning van reclamant, is dat desondanks een flinke toename aangezien er in de huidige situatie vooral sprake is van passerend verkeer.

Echter, in een stedelijke omgeving is het niet ongebruikelijk of onaanvaardbaar dat woningen zijn gesitueerd aan een kruispunt of tegenover een wijkontsluitingsweg. Dat koplampen in de woningen schijnen is daarmee onvermijdelijk en leidt er niet per definitie toe dat er geen sprake meer is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij bevindt de voorgevels van de woningen aan de Heilaarstraat zich op een afstand van 17 tot 20 meter vanaf de Heilaarstraat. Dit is een aanmerkelijke afstand, de woningen staan niet pal aan de weg. Tevens is het afhankelijk van het tijdstip en/of het jaargetijde of er daadwerkelijk sprake is van het inschijnen van licht.

Gelet hierop wordt geconcludeerd dat het aantal verkeersbewegingen op de ontsluitingsweg niet dermate groot is, dat dit leidt tot onaanvaardbare lichthinder door inschijnende koplampen ter plaatse van de woningen aan de Heilaarstraat.

Desondanks is naar aanleiding van deze zienswijze de verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd; de verkeersbestemming is verruimd en de groenbestemming is verkleind. Met de verruiming van de verkeersbestemming ontstaat meer ontwerprijheid om tot een optimalere inrichting van de ontsluiting van het plangebied te komen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om opgaande beplanting aan te brengen tussen de woningen aan de Heilaarstraat en de wijkontsluitingsweg. Over de treffen maatregelen wordt overleg gevoerd met betrokkenen, om tot een voor alle partijen bevredigende oplossing te komen.

Samenvatting 1.2

Reclamant vindt dat de vormgeving van de woningbouwontwikkeling geen recht doet aan het karakter van de huidige Heilaarstraat met de historische lintbebouwing. Om de nieuwe woningen beter in te passen wordt het volgende voorgesteld:

- 1. trek de geluidswal door langs de weg Baanzicht parallel aan het perceel van de woning. Zo wordt dan duidelijk dat men een woonwijk inrijdt, wat nu niet het geval is. Bovendien kamperen er nu vaak vrachtwagens (zwerfvrachtwagens) in de Heilaarstraat.*
- 2. bouw 3 vrijstaande woningen tegenover de woningen op de nummers 239A, 239 en 237; dit doet recht aan de huidige en historische lintbebouwing. Achter deze 3 vrijstaande woningen kan dan het huidige plan worden gerealiseerd.*

Beoordeling 1.2

Heilaarpark kenmerkt zich grotendeels door woningbouw, veelal in de vorm van vrijstaande woningen. De lintbebouwing aan de Heilaarstraat is door de jaren heen verdicht. In 2013 is nog een wijzigingsplan onherroepelijk geworden om drie nieuwe woningen te bouwen tussen nummer 237 en 241. Achter het lint is enerzijds een gehele woonwijk gerealiseerd, anderzijds een bedrijventerrein.

Dat niet gekozen is voor een verdere verdichting van de lintbebouwing aan de Heilaarstraat betekent niet dat het woningbouwplan geen recht doet aan het historische karakter van Heilaar. Het realiseren van woningbouw aan de Heilaarstraat vindt plaats op gronden die oorspronkelijk behoorde bij het voormalige landgoed Heilaar. Ter plaatse van dit landgoed is rond 1840 een slingerbos met vijvers aangelegd, in Engelse landschapsstijl. In het stedenbouwkundig plan is het in Engelse landschapsstijl ontworpen slingerbos als uitgangspunt genomen. De doorzetting van het slingerbos maakt een groene rand om het gebied. Hierin zijn gebogen straten, met groenzone en hagen als overgang naar voortuinen, ontworpen. In het zuidelijk deel is een natuurspeelplaats in een open plek opgenomen.

Zowel de bewoners van Heilaarpark (voormalige Leursebaan) als de Heilaarstraat profiteren door de groene omzoming rondom de nieuwe woningen optimaal van het groene karakter van Parc Heilaar.



De vermeende onduidelijkheid voor de weggebruiker wordt niet veroorzaakt door het ontbreken van een geluidswal, maar door de huidige verkeerskundige vormgeving van dit deel van de kruising Heilaarstraat – Baanzicht. Deze inrichting is immers primair gericht op een gebruik voor vrachtverkeer, terwijl die functie niet langer bestaat.

Een adequate herinrichting van deze kruising sorteert veel meer effect, dan het doortrekken van een geluidswal. Bovendien is het doortrekken van de geluidswal niet noodzakelijk voor de ontwikkeling van de nieuwe woningen.

Samenvatting 1.3

De geplande ontsluitingsweg veroorzaakt meer hinder door significante verkeersdrukke en extra geluid voor de bewoners op de Heilaarstraat. Reclamant stelt voor om de ontsluitingsweg rechtstreek aan te sluiten op de weg Baanzicht. Ook moet onderzocht worden of de weg Baanzicht, tussen het kruispunt Heilaarstraat en de weg Heilaar-Noord afgesloten kan worden en het verkeer omgeleid kan worden via de Tuinbouwveilingweg. Dit komt de verkeersveiligheid ter plaatse van het kruispunt Heilaarstraat / Baanzicht ten goede.

Beoordeling 1.3

Er zijn diverse wijze van ontsluiting van de woningbouwontwikkeling Parc Heilaar bezien.

De Heilaarstraat kan de extra verkeersproductie van de ontwikkeling verwerken. De worst case inschatting is dat 50 nieuwe woningen leiden tot 400 voertuigbewegingen extra. De Heilaarstraat is te kwalificeren als een erftoegangsweg. Hoewel de functionaliteit van een weg zeer afhankelijk is van de inrichting en het gebruik van de weg wordt als richtlijn aangehouden dat erftoegangswegen de capaciteit hebben om in ieder geval 4.000 voertuigbewegingen per dag aan te kunnen.

Een directe ontsluiting op het Heilaarpark is niet wenselijk omdat er een belangrijke fietsverkeersverbinding aan het Heilaarpark is gelegen en het verkeersonveilige situaties oplevert als deze wordt doorkruist door de verkeersbewegingen van Parc Heilaar.

Een directe aansluiting op de Baanzicht is niet wenselijk omdat de geluidswal dan moet worden doorbroken. Hierdoor ontstaat een gat in de geluidswal en dit geluidstek doet afbreuk aan een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Daarnaast ontstaat er door de aansluiting een nog een kruispunt op de Baanzicht, op relatief korte afstand van andere kruispunten. Dit is niet wenselijk want dat doet afbreuk aan de functionaliteit en de verkeersveiligheid van de Baanzicht.

Het benutten van de Tuinbouwveilingweg is geen optie omdat deze weg zich kenmerkt als een weg voor bestemmingsverkeer, beoogd voor het verkeer op het bedrijventerrein. Het verkeer wat op de Baanzicht rijdt omvat veel verkeer naar de meubelboulevard en het bedrijventerrein. Dat verkeer komt via de Tuinbouwveilingweg en Heilaarstraat alsnog op het kruispunt 'Heilaarstraat – Baanzicht'.

De afstand van de ontsluiting van Parc Heilaar tot de kruising 'Heilaarstraat – Baanzicht' én de kruising 'Heilaarstraat – Heilaarpark' is voldoende, waardoor er geen congestie zal ontstaan op kruispunten, dit komt de doorstroming én verkeersveiligheid ten goede.

Met betrekking tot de opmerking van reclamant over de verkeersveiligheid ter plaatse van het kruispunt Heilaarstraat / Baanzicht kan in het algemeen worden opgemerkt dat er een onderzoek plaatsvindt naar de verkeersveiligheid op de kruispunten IABC / Leursebaan en Baanzicht / Heilaarstraat. Mocht uit dit onderzoek volgen dat verbetering van de verkeerssituatie op beide kruispunten nodig is zal een aanpak van de kruispunten volgen.

Samenvatting 1.4

Reclamant zet zijn vraagtekens bij de houdbaarheid en de betrouwbaarheid van de bij het bestemmingsplan gevoegde onderzoeken. Reclamant reageert vervolgens inhoudelijk op het geluidsonderzoek en het ecologisch onderzoek:

- a. In het verkeers/geluidsrapport is geen rekening gehouden met de komst van een nieuw logistiek distributiecentrum aan het IABC-terrein. Daarnaast heeft een bewoner uit de Heilaarstraat zelf geluidsonderzoek laten verrichten en daaruit komt naar voren dat het maximale geluid 71dB bedraagt, terwijl in het rapport van de ontwikkelaar de uitkomst 51 dB is.*
- b. Het vleermuizenonderzoek is ook onjuist. Uit eigen ervaring weet reclamant dat tegen de schemering wel degelijk zeer veel vleermuizen op de te ontwikkelen locatie rondvliegen en er hun verblijfplaats hebben.*

Beoordeling 1.4

De ontwikkelaar geeft inderdaad opdracht aan een adviesbureau om de benodigde onderzoeken te verrichten. Een dergelijke bureau laat zich voorstaan op zijn kennis en kunde. Het zou erg onverstandig zijn om te komen met onjuiste en foutieve berekeningen enkel om één ontwikkelaar tegemoet te komen. Daarnaast heeft de gemeente Breda een toetsende rol ten aanzien van deze onderzoeken. Hiermee geeft de gemeente uitvoering aan de wettelijke verplichting uit artikel 3:9 Algemene wet bestuursrecht (Awb) dat het bestuursorgaan zich ervan moet vergewissen dat een onderzoek op zorgvuldige wijze heeft plaatsgevonden (vergewissingsplicht).

- a. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai door Tritium dateert van 17 november 2017 en geeft een doorkijk naar de toekomst (2026). De berekende geluidsniveaus verhinderen de ontwikkeling van de woningen in Parc Heilaar niet. Indien er grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden op het bedrijventerrein, zullen deze ontwikkelingen worden getoetst aan de daarvoor geldende wetgeving. Deze wetgeving borgt het woon- en leefklimaat van de nabijgelegen woningen. Reclamant verwijst naar een akoestisch onderzoek dat door een van de bewoners van de Heilaarstraat is verricht. De resultaten uit dit rapport verschillen van de bevindingen in het akoestisch rapport van Tritium. De geluidbelasting in de beide rapporten zijn op totaal andere posities bepaald. Dit maakt het niet mogelijk om de onderzoeken onderling goed te vergelijken maar verklaart wel direct waarom er een andere geluidbelasting uitkomt. De woning aan Heilaarstraat 241 is namelijk dicht bij de drukke weg (Baanzicht / IABC) gelegen dan de woningen in Parc Heilaar en wordt niet afgeschermd door een geluidwal. Voor de woning in het Parc Heilaar is wel rekening gehouden met een geluidwal.

Verder dient benadrukt te worden dat bestaande woningen langs bestaande wegen niet toetsingsplichtig zijn voor de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden meegewogen wat de effecten zijn van de woningbouwontwikkeling op omliggende bestaande woningen. Daarbij is bovendien relevant dat op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds een woningbouwontwikkeling voor 80 woningen mogelijk is. Ook in het huidige bestemmingsplan 'Heilaar' wordt de belangrijkste ontsluiting van het woongebied Heilaar gevormd door de Heilaarstraat op de Baanzicht. Het voorliggende plan voorziet in maximaal 50 woningen waarmee er al sprake is van een afname van bouw- en gebruiksintensiteit.

Zoals eerder reeds is opgenomen leiden de 50 woningen tot een totaal van 400 voertuigbewegingen per dag. Dit is een worst case inschatting van alle voertuigbewegingen. Feitelijk zullen de verkeersbewegingen op de Heilaarstraat toenemen maar deze toename leidt niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen. Hierbij is relevant dat het gaat om een stedelijke omgeving waar dergelijke verkeersintensiteiten niet ongebruikelijk zijn.

- b. In november 2018 is er een Quicksan Soortenbescherming / Wet natuurbescherming / Flora en Fauna verricht, documentnummer 20181574. Dit onderzoek wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd. Nader onderzoek of een ontheffing van de Soortenbescherming is niet noodzakelijk. De huidige structuren blijven namelijk behouden. De houtwal maakt deel uit van de gemeentelijke groenstructuur en is gelegen binnen de bestemming Groen. Behoud is hiermee geborgd.



Samenvatting 1.5

Het huidige kruispunt Baanzicht / Heilaarstraat is onoverzichtelijk, te groot en momenteel gevaarlijk druk. Er maken veel fietsers gebruik van de Heilaarstraat en oversteken van de weg Baanzicht is erg lastig. De situatie zal verergeren door de geplande ontsluiting van de nieuwe woonwijk en de ontwikkelingen op het IABC terrein. Reclamant vindt dat de gemeente moet zorgen voor een nieuw en onafhankelijk onderzoek en voor een passende oplossing.

Beoordeling 1.5

Zoals onder 1.3 reeds is aangegeven wordt op dit moment onderzocht of de verkeersveiligheid op beide kruispunten nog voldoet.

Samenvatting 1.6

Reclamant betreurt het dat het tot op heden niet mogelijk is gebleken om met de betrokkenen in gesprek te komen om bovenstaande zaken te bespreken en naar een oplossing te zoeken. Zowel van de kant van de gemeente als de ontwikkelaar ervaart reclamant geen enkele bereidheid daartoe.

Beoordeling 1.6

Wij kunnen ons niet vinden in deze stelling. Vanaf eind 2016 is de gemeente met omwonenden van onderhavige locatie in gesprek. Naast het feit dat diverse bijeenkomsten voor omwonenden zijn georganiseerd, heeft een ambtelijke delegatie met reclamanten gesproken. Nog voordat het bestemmingsplan in procedure is gebracht, zijn reeds gesprekken gevoerd met (directe) omwonenden van onderhavige ontwikkellocatie. Tijdens deze gesprekken zijn (directe) omwonenden over het initiatief van Synchroon B.V. (ontwikkelaar) en de voortgang geïnformeerd en zijn ook inhoudelijke gesprekken over onder andere de verwachte geluidsbelasting gevoerd.

De genoemde informatiebijeenkomsten zijn georganiseerd op zowel 10 juli 2017 als op 21 augustus 2018 (informatieavond georganiseerd door de gemeente). Tijdens deze bijeenkomsten konden omwonenden kennis nemen van de voorgenomen plannen alsmede vragen stellen aan ambtelijk specialisten, de ontwikkelaar en haar adviseurs.

Gedurende de planvorming zijn, naast genoemde informatiebijeenkomsten, diverse informele gesprekken met (directe) omwonenden gevoerd teneinde hen zorgvuldig te informeren en consulteren. Reclamant heeft tijdens deze informele gesprekken aangegeven dat hij zich zorgen maakt over onder andere de toename van de geluidsbelasting doordat onderhavig plan, ten opzichte van de huidige situatie, extra verkeersbewegingen genereert.

Samenvattend zijn wij van mening dat geen sprake is van een gebrek aan bereidheid om gezamenlijk in gesprek te gaan en naar een oplossing te zoeken. Dat staat weliswaar los van het feit dat partijen niet op alle punten overeenstemming hebben kunnen bereiken.

Conclusie

De zienswijze is gegrond voor wat betreft het ecologisch onderzoek. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 2

Samenvatting 2.1

Het nieuwe bouwplan is op zichzelf getoetst en niet beoordeeld in samenhang met de omgeving; een omgeving waar steeds meer activiteiten worden ontwikkeld die zorgen voor een toename van de verkeersbewegingen, toename van geluid en een verslechtering van de luchtkwaliteit. Doordat niet met deze ontwikkelingen rekening is gehouden, is in de basis al van de verkeerde gegevens uitgegaan.

Vanaf 2016 heeft reclamant zijn zorgen geuit over de voorgenomen ontwikkeling betreffende zijn woon- en leefklimaat, meer in het bijzonder de te vrezen geluidsoverlast. Reclamant verwijst naar een in opdracht van hem door Inpijn-Blokpoel op 19 oktober 2016 uitgevoerd onderzoek naar de akoestische belasting op zijn perceel. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op zijn woning boven de norm ligt en dan is nog niet eens rekening gehouden met het nieuwbouwplan Parc Heilaar.

Beoordeling 2.1

Als onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is de samenhang met de omgeving in kaart gebracht. Nabijheid van bedrijven, het inschatten van verkeersontwikkeling door het plan en andere elementen zijn betrokken in hoofdstuk 5, Milieu en planologische aspecten, van de toelichting van het bestemmingsplan. De voornaamste passage is in de toelichting benoemd onder paragraaf 5.7:

"De erftoegangsweg vanaf de Heilaarstraat is de belangrijkste ontsluiting van het woongebied Heilaar en kent een snelheidsregime van 30 km/u. De realisatie van de ontsluiting op deze plek heeft akoestisch twee voordelen. Ten eerste maakt het verkeer een korte route naar de ontsluitingsweg Baanzicht. Auto's hoeven niet door de wijk heen, waardoor geluidsoverlast op bestaande woningen wordt beperkt. Er ontstaat tevens genoeg ruimte om de geluidswal langs de Heilaarstraat te verlengen vanaf Baanzicht, waardoor een acceptabel geluidsniveau binnen Parc Heilaar wordt gewaarborgd".

Uit onderzoek blijkt dat de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling beperkt is. Ten opzichte van de huidige (feitelijke) situatie is de verwachting dat er circa 400 mvt/etmaal worden toegevoegd aan Heilaarstraat en Baanzicht. Het karakter van beide wegen wordt hierdoor niet noemenswaardig aangetast.

Meer nog dan de feitelijke situatie is de planologische situatie relevant. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is reeds een woningbouwontwikkeling voor 80 woningen mogelijk ter plaatse van Parc Heilaar. De ontsluiting van deze woningbouwontwikkeling vindt eveneens plaats via de Heilaarstraat op de Baanzicht. Het voorliggende plan voorziet in maximaal 50 woningen waarmee er planologisch gezien sprake is van een afname van bouw- en gebruiksintensiteit en dus ook van verkeersbewegingen.

Voor het thema 'luchtkwaliteit' is gebruik gemaakt van de NIBM-tool om de effecten in kaart te brengen (zie paragraaf 5.9 toelichting). Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Het draagt 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM) bij. In de zienswijze wordt niet onderbouwd of en zo ja waarom deze uitkomst onjuist is.

Reclamant geeft aan dat er verschil is in geluidbelasting op zijn eigen perceel en dat van de ontwikkeling. Dat is correct. Op basis van afstand én de tussengelegen geluidafschermende voorziening (aarden wal) zijn akoestische verschillen van toepassing. Ontwikkeling Heilaarpark voldoet aan beleidsbepalingen akoestiek; wel zal een hogere waarde vanwege wegverkeerslawaaï toegekend worden en hiervoor is een ontheffing hogere waarde Wet geluidhinder vastgesteld door het college.

Reclamant geeft aan dat geluidbelasting op zijn eigen perceel in de huidige situatie 'boven de norm' ligt. Onduidelijk is op welke norm reclamant doelt. Bestaande woningen langs bestaande wegen zijn niet toetsingsplichtig voor de Wet geluidhinder dus die normstelling moet buiten beschouwing worden gelaten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden meegewogen wat de effecten zijn van de woningbouwontwikkeling op omliggende bestaande woningen.

Zoals hiervoor reeds is toegelicht leiden de 50 woningen tot een totaal van 400 voertuigbewegingen per dag. Dit is een worst case inschatting van alle voertuigbewegingen. Feitelijk zullen de verkeersbewegingen op de Heilaarstraat toenemen maar deze toename leidt niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen. Hierbij is relevant dat het gaat om een stedelijke omgeving waar dergelijke verkeersintensiteiten niet ongebruikelijk zijn.

Samenvatting 2.2

Reclamant vreest ook voor een overbelaste verkeerssituatie door het nieuwbouwplan en de ontwikkeling op het in de buurt gelegen bedrijventerrein. Hierdoor neemt zowel het vrachtverkeer als het personenverkeer toe.

Reclamant geeft aan dat hij oplossingen voor dit probleem heeft aangedragen, zoals de aanleg van een aarden wal, en dat hij reeds in een vergervorderd stadium met behandelende ambtenaren was om de aangedragen oplossing vorm te geven.

Beoordeling 2.2

Vanaf eind 2016 is de gemeente met omwonenden van onderhavige locatie in gesprek. In diverse gesprekken is aangegeven dat het grootste deel van geluidsbelasting op de woning van reclamant wordt veroorzaakt door aspecten die niets met onderhavige woningbouwontwikkeling te maken hebben. Immers, de woning van reclamant is direct langs een gebiedsontsluitingsweg en onder een bedrijventerrein gelegen.



Zoals hiervoor reeds is toegelicht leiden de 50 woningen tot een totaal van 400 voertuigbewegingen per dag. Dit is een worst case inschatting van alle voertuigbewegingen. Feitelijk zullen de verkeersbewegingen op de Heilaarstraat toenemen maar deze toename leidt niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen. Hierbij is relevant dat het gaat om een stedelijke omgeving waar dergelijke verkeersintensiteiten niet ongebruikelijk zijn.

Meer nog dan de feitelijke situatie is de planologische situatie relevant. Het vigerende bestemmingsplan maakt realisatie van 80 woningen op onderhavige ontwikkellocatie mogelijk. Het plan van Synchron B.V. en het ontwerpbestemmingsplan maken maximaal 50 woningen mogelijk. Dit is, ook ten aanzien van geluid, een significante afname.

De woningbouwontwikkeling Parc Heilaar leidt er niet toe dat voor de bestaande woningen rondom het plangebied maatregelen moeten worden getroffen ter borging van het woon- en leefklimaat.

Los van de procedure rondom het bestemmingsplan heeft de gemeente wel degelijk oog voor het woon- en leefklimaat van omwonenden. Daarom wordt wel degelijk meegedacht over manieren om de woonkwaliteit te vergroten. Dit heeft geresulteerd in diverse afspraken tussen Gemeente en reclamant over de aanleg van een wal.

Samenvatting 2.3

Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om eerst inspraak te verlenen op grond van de Inspraakverordening Breda 1998, voordat het ontwerpbestemmingsplan ter visie is gelegd. Reclamant betreurt dit, omdat hij en andere bewoners al sinds langere tijd hun zorgen hebben geuit over het voorgenomen bouwplan en de gevolgen daarvan voor hen.

Beoordeling 2.3

De verplichte inspraak bij bestemmingsplannen is uit de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) geschrapt met ingang van 1 juli 2005. Voor dit plan heeft dan ook geen inspraakfase plaats gevonden. Dit wil niet zeggen dat er voorbij gegaan wordt aan de wensen en bedenkingen van omwonenden. Juist omdat veel waarde wordt gehecht aan draagvlak bij de bewoners heeft veelvuldig overleg met hen plaatsgevonden. Zie beoordeling onder 2.2.

In het algemeen geldt bovendien dat de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan alle betrokken belangen moet afwegen, vanzelfsprekend behoren hiertoe de belangen van omwonenden van het plangebied. Om deze belangenafweging beter inzichtelijk te maken is in de toelichting van het bestemmingsplan een aanvulling gemaakt, zie paragraaf 5.14.

Samenvatting 2.4

Het nieuwe bouwplan is solitair van opzet en de wijk krijgt een geheel eigen signatuur. Reclamant vindt echter dat dit niet past in de omgeving en het plan staat haaks op de reeds aanwezige historische lintbebouwing.

Beoordeling 2.4

Dit onderdeel van de zienswijze is door ons al gemotiveerd onder beoordeling 1.2 en voor onze overwegingen verwijzen wij hiernaar.

Samenvatting 2.5

Het nieuwe bouwplan wordt ontsloten via de wijkontsluitingsweg Baanzicht en de erftoegangsweg Heilaarstraat. Er komen daardoor meer dan 100 verkeersbewegingen extra per dag, zo leest reclamant in de toelichting van het bestemmingsplan. Hierbij is echter geen rekening gehouden met de mogelijkheid voor beroep aan huis bij de nieuwe woningen, waardoor er nog meer verkeersbewegingen bijkomen. Ook zullen, gezien de doelgroep van deze woningen (tweeverdieners met kinderen) er meer verkeersbewegingen plaatsvinden dan alleen woon-verkeer, denk aan halen en brengen van en naar school, sportclubs etc. Volgens reclamant is hiermee geen rekening gehouden.

Het verkeer vanuit de nieuwe woonwijk moet voor reclamants oprit wachten om de wegen IABC en Baanzicht te kunnen bereiken en mede door de toenemende verkeersdruk op deze wegen zal het verkeer vanuit de Heilaarstraat opstropen. Ook moet reclamant een ongemakkelijke bocht nemen om zijn terrein op te rijden. Gevraagd wordt dan ook naar verkeerskundige maatregelen om de veiligheid te borgen.

Beoordeling 2.5

In het bestemmingsplan is bij de bestemming 'wonen' inderdaad opgenomen de mogelijkheid voor het uitoefenen van een beroep aan huis. In artikel 1.4 'aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit' staat dit als volgt omschreven:

Een beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde prostitutie, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet-publieksaantrekkelijk zijn en die door een bewoner op kleine schaal in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

Zoals al uit de omschrijving blijkt zal het uitoefenen van een beroep aan huis geen grote verkeersaantrekkende werking ontstaan en voor onaanvaardbare extra verkeersoverlast hoeft dan ook niet gevreesd te worden.

Daarnaast wordt bij de ontwikkeling van het bouwplan en de berekening van de hoeveelheid verkeersaantrekkende werking altijd rekening gehouden met circa 8 verkeersbewegingen per woning, in totaal voor dit plan dus circa 400 motorvoertuigen per etmaal, waardoor buiten het woon-werkverkeer ook de door reclamant genoemde momenten van autogebruik verwerkt zijn.

Reclamant geeft voorts aan dat hij een ongemakkelijke bocht moet nemen om zijn terrein op te rijden. Dit is echter een bestaande situatie en het nieuwe bouwplan brengt daar geen verandering in.

Voor het overige verwijzen wij naar hetgeen opgenomen onder de beoordeling 1.1, 1.4, 2.1, 2.2 en 2.3.

Samenvatting 2.6.

Ook staat aangegeven dat het extra verkeer vanwege het nieuwe bouwplan, door de geplande ontsluiting, niet door de bestaande woonwijk naar de dichtstbijzijnde ontsluitingsweg Baanzicht hoeft en dat dit de geluidsoverlast op de bestaande woningen beperkt. Gesuggereerd wordt, zo meent reclamant, dat de geluidsoverlast dus minder zou zijn. Dit is echter onjuist. Weliswaar hebben minder woningen geluidsoverlast, maar de overlast is er daardoor nog wel.

Beoordeling 2.6

Reclamant heeft gelijk. Met het wijzigen van de positie van de ontsluitingsweg hebben minder woningen te maken met de verkeersbewegingen vanuit de woningbouwlocatie Parc Heilaar. Deze ontsluit het plangebied nu aan de westzijde, in plaats van aan de oostzijde. Voor de woningen aan de Heilaarstraat ter hoogte van nummer 237 en 241 betekent dit een verandering van de verkeersbewegingen aangezien er in de huidige situatie vooral sprake is van passerend verkeer. In de toekomst kan er ook sprake zijn van afslaand verkeer en van lichtinval door inschijnende koplampen van auto's die Parc Heilaar verlaten. Wij verwijzen naar hetgeen is opgenomen onder de beoordeling 1.1.

Tevens is in de toelichting van het bestemmingsplan een aanvulling gemaakt, zie paragraaf 5.14, waarin meer inzichtelijk wordt gemaakt wat de gevolgen van onderhavig plan zijn voor omwonenden.

Samenvatting 2.7.

Aangegeven wordt dat de geluidswal goed kan worden uitgevoerd, waardoor voor de nieuwe woningen een acceptabel geluidsniveau wordt gewaarborgd. Waarom is er wel een geluidswal bij de nieuwe woningen nodig, terwijl bij de bestaande woningen sprake is van minstens evenveel geluidsoverlast?

Beoordeling 2.7

Bestaande woningen langs bestaande wegen zijn niet toetsingsplichtig voor de Wet geluidhinder. De nieuwe woningen zijn dat wel. Deze nieuwe woningen profiteren van de afschermende werking van de bestaande geluidswal waardoor de geluidbelasting vanwege de Baanzicht ter plaatse van deze woningen lager uitvalt dan ter plaatse van de woning van reclamant.



In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden meegewogen wat de effecten zijn van de woningbouwontwikkeling op omliggende bestaande woningen. Zoals onder de beoordeling 2.2 reeds is aangegeven leidt de woningbouwontwikkeling Parc Heilaar er niet toe dat voor de bestaande woningen rondom het plangebied maatregelen moeten worden getroffen ter borging van het woon- en leefklimaat.

Samenvatting 2.8

De hoofdontsluiting van het plangebied takt aan de westzijde aan op de Heilaarstraat waardoor Heilaarpark zelf wordt ontzien. Nergens echter wordt aangegeven wat de invloed op de Heilaarstraat is.

Beoordeling 2.8

Dit onderdeel van de zienswijze is door ons al gemotiveerd onder beoordeling 1.3 en 1.4 en voor onze overwegingen verwijzen wij hiernaar.

Samenvatting 2.9

Reclamant vraagt zich af waarom de geluidsbelasting op zijn woning niet nader is onderzocht, terwijl uit het in opdracht van reclamant verrichtte onderzoek blijkt dat zijn woning een te hoge geluidsbelasting heeft. De besluitvorming komt op deze wijze onzorgvuldig tot stand.

Beoordeling 2.9

Dit onderdeel van de zienswijze is door ons al gemotiveerd onder beoordeling 2.2 en 2.7 en voor onze overwegingen verwijzen wij hiernaar.

Samenvatting 2.10

In de toelichting is aangegeven dat de hoeveelheid vrachtverkeer te verwaarlozen valt. Misschien is dit zo binnen het nieuwe plangebied, maar zeker niet voor de situatie rondom het plangebied. Vanuit bedrijventerrein Heilaar komt veel vrachtverkeer langs de woonwijk en dus ook langs de woning van reclamant. Gezien de huidige ontwikkelingen neemt dit alleen nog maar toe, terwijl nergens blijkt dat hiermee rekening is gehouden in de uitgevoerde onderzoeken.

Beoordeling 2.10

De ontwikkeling van bedrijventerrein en autonome groei van het verkeer zijn niet toe te rekenen aan de ontwikkeling van het nieuwbouwplan. Het is onmogelijk om compenserende maatregelen te eisen van de ontwikkelaar over een onderwerp waarop deze geen invloed kan uitoefenen.

Voorts verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling 2.1, 2.2 en 2.7.

Samenvatting 2.11

In de toelichting is, kortweg, aangegeven dat het nieuwe bouwplan geen mogelijke negatieve effecten heeft op het Natura 2000-gebied en de Beschermde Natuurmonumenten en dat het initiatief daarmee voldoet aan de vereisten van de Natuurbeschermingswet. Reclamant vraagt zich af of bij de uitgangspunten om te komen tot dit oordeel ook rekening is gehouden met de mogelijkheid van een beroep-aan-huis. Verder is blijkbaar als uitgangspunt genomen een uitstoothoogte van 2,5 meter, doch dit bevreedt reclamant nu de geluidswal al 4 meter hoog is.

Sinds 1 april 2011 moeten gemeenten ook bij kleine projecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Daarbij moet bekeken worden of er bij een initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieu-effecten, dat er toch een MER moet worden opgesteld. Dan dient ook cumulatie met andere projecten te worden bekeken.

Reclamant stelt dat een te laag aantal verkeersbewegingen is gehanteerd omdat immers niet is uitgegaan van de maximale planmogelijkheden voor wat betreft het aantal woningen met de mogelijkheid van een beroep aan huis.

Een voortoets is uitgevoerd, maar die is uitgegaan van de verkeerde basisgegevens op grond van een niet representatief historisch jaar. Ten onrechte is geen passende beoordeling en geen effectrapportage voor dit plan gemaakt. De toename van het aantal verkeersbewegingen kan leiden tot een toename van de stikstofbelasting van het Natura 2000 gebied Ulvenhoutse Bos (5,4 km afstand) en het beschermde Natuurmonument het Kooibosje (7,3 km afstand). Een nieuw onderzoek moet daarom plaatsvinden.

Beoordeling 2.11

Voor ons oordeel over de mogelijkheid van aan-huis-gebonden beroep in relatie tot het aantal verkeersbewegingen verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling 2.5.

Een voortoets in de vorm van een aanmeldnotitie m.e.r. is uitgevoerd op 25 april 2018. De zienswijze geeft geen aanleiding om er van uit te gaan dat dit onderzoek onjuist is of gebreken vertoond.

Samenvatting 2.12

De quick scan flora en fauna dateert van augustus 2015. Als er strikt beschermde soorten (waaronder vleermuissoorten) in een gebied aangetroffen worden, geldt dat de onderzoeksgegevens maximaal 3 jaar geldig mag zijn. Er dient dus een nieuw onderzoek uitgevoerd te worden.

Beoordeling 2.12

Zie beoordeling 1.4, onder b.

Samenvatting 2.13

Het plan kent een voorwaardelijke verplichting voor wat betreft de waterretentie. Nergens echter blijkt op welke manier praktische uitvoering aan de waterretentie wordt gegeven. Er wordt gesteld dat bij de verdere stedenbouwkundige uitwerking onderzocht zal worden op welke wijze hier invulling aan wordt gegeven. Dit is bijzonder, dergelijke zaken dienen bij de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan al definitief te zijn. Het plan is dus niet alleen onzorgvuldig maar ook in strijd met de rechtszekerheid.

Beoordeling 2.13

Bij vaststelling van het bestemmingsplan moet vaststaan of het plan uitvoerbaar is. Er moet dus ook vaststaan dat er ruimte is voor het aanleggen van een waterbergingsvoorziening van voldoende omvang. De waterbergingsopgave ten aanzien van het plan bedraagt 640 m³. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om de waterbergingsopgave te bergen en te infiltreren.

De daadwerkelijke (technische) uitvoering van de waterberging, waaronder de praktische uitvoering zoals reclamant het noemt, zijn uitvoeringsaspecten die niet in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld. Dit is vaste jurisprudentie, zie onder meer de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 27 maart 2013, 201205606/1/R3.

Samenvatting 2.14

Niet is gebleken dat al een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar en de gemeente is gesloten, waarin de verantwoordelijkheid voor de gemaakte kosten worden vastgelegd. Deze overeenkomst, alsmede het exploitatieplan, moet definitief gereed zijn bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Nu dit niet zo is, is er strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Beoordeling 2.14

In het algemeen geldt dat reclamant geen partij is bij een de (privaatrechtelijke) overeenkomsten tussen gemeente en initiatiefnemer.

Voor de volledigheid wordt wel toegelicht welke overeenkomsten er inmiddels zijn gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer.

Tussen gemeente Breda en ontwikkelaar zijn, voor wat betreft de uitwerking van onderhavig project, een tweetal overeenkomst gesloten. Op 15 januari 2015 is een intentieovereenkomst en op 7 april 2017 een samenwerkingsovereenkomst tussen partijen gesloten. Deze overeenkomst legt afspraken over onder andere kostenverhaal en financiële uitgangspunten en -garanties vast. Doordat deze overeenkomsten tussen Gemeente Breda en Synchron B.V. zijn gesloten, is voldoende zekerheid omtrent de rol- en taakverdeling van partijen alsmede de verantwoordelijkheden en financiële uitgangspunten verkregen.

Op basis van de samenwerkingsovereenkomst (waar al een koopplicht voor de ontwikkelaar in zit tegen een reeds bepaalde koopprijs) worden nog nadere koopovereenkomsten gesloten. Het kostenverhaal is mede geborgd via de door de gemeente te ontvangen koopsommen voor de bij haar in eigendom zijnde gronden. Het sluiten van een separate anterieure overeenkomst is daardoor niet meer nodig. Feitelijk kwalificeert de samenwerkingsovereenkomst als anterieure overeenkomst.



Samenvatting 2.15

Het plan kan leiden tot een planschade voor reclamant en hij heeft reeds een taxateur ingeschakeld. Overwogen wordt dan ook om uiteindelijk de planschade via de planschadeprocedure vergoed te krijgen.

Beoordeling 2.15

Bij de beoordeling van een verzoek om planschade staat de planologische vergelijking centraal. Hierbij wordt gekeken wat er maximaal mogelijk is in de nieuwe planologie ten opzichte van de maximale mogelijkheden onder de oude planologie. Tevens is wettelijk vastgelegd dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. In artikel 6.2 lid 2 Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat wegens normaal maatschappelijk risico in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft een gedeelte gelijk aan ten minste 2% van de waarde van aanvragers onroerende zaak

Het vigerende bestemmingsplan maakt realisatie van 80 woningen op onderhavige ontwikkellocatie mogelijk. Het plan van Synchroon B.V. en het ontwerpbestemmingsplan maken maximaal 50 woningen mogelijk. Dit is een significante afname. Wel wijzigt de manier van ontsluiten waardoor de aard van de verkeersbewegingen ter plaatse van de woning van reclamant kan veranderen. Het is echter niet de verwachting dat dit aspect leidt tot een bedrag aan planschade dat voor vergoeding in aanmerking komt.

Desondanks staat het reclamant vrij om, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen.

Conclusie

De zienswijze is gegrond voor wat betreft het aspect ecologie. Voor al het overige is de zienswijze ongegrond.

Aanpassing bestemmingsplan

De zienswijzen hebben er toe geleid dat het bestemmingsplan aangepast moet worden ten opzichte van het ontwerpplan. Daarnaast is ambtshalve artikel 14.1 over het parkeren aangepast naar de bepaling zoals deze luidt in het Parapluplan parkeren 2017. Het bestemmingsplan 'Heilaarpark, Parc Heilaar' kan ter gewijzigde vaststelling voorgelegd worden aan uw raad.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de gewenste identiteit van het woongebied en de vertaling ervan in de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan dient ter inspiratie voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is om een bijzonder woongebied met maximaal toekomstperspectief te realiseren. Daarnaast fungeert dit beeldkwaliteitsplan als formeel toetsingskader. Het gaat hierbij om het vastleggen en waarborgen van de gewenste identiteit.

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

In aanloop naar de vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan Woongebied Parc Heilaar, ref. 132318bcp12, d.d. 18 december 2018 bestond tussen Synchroon en de gemeente Breda discussie over of bij de uitvoering gekozen mag worden voor "houtlook" in plaats van hout.

De optie "Houtlook" is niet wenselijk. De ambitie is echt hout. Omdat hout past bij het authentieke karakter van het landgoed, bij de natuurlijke omgeving (bomen) maar ook omdat houtlook als te kwetsbaar wordt gezien om een hele buurt in te realiseren kiest de gemeente nadrukkelijk voor hout.

Voorgaande is ook besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Zij ondersteunt nadrukkelijk de keuze voor hout. Daarom wordt de zinsnede waarin de variant/alternatief houtlook wordt benoemd in het Beeldkwaliteitsplan verwijderd.

Juridisch

☒ Van toepassing



Consequenties

Wat zijn de (mogelijke) juridische gevolgen van het voorgestelde besluit (bijv. gebondenheid aan een overeenkomst, bezwaar- en beroepsmogelijkheden).

Na besluitvorming door het college wordt het bestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekendgemaakt en gedurende 6 weken kunnen belanghebbenden rechtstreeks beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). Het plan treedt onherroepelijk in werking na afloop van de beroepstermijn van 6 weken.

Indien er beroepschriften worden ingediend treedt het bestemmingsplan wel in werking maar is het plan nog niet onherroepelijk. Indien er naast het beroep ook verzocht wordt om een voorlopige voorziening treedt het bestemmingsplan niet in werking totdat het verzoek om een voorlopige voorziening wordt afgewezen. Pas nadat de AbRvS uitspraak heeft gedaan op de beroepen treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking.

Bevoegdheid

Wie is bevoegd om het gevraagde besluit te nemen waar is dat te vinden (bijv. wet, *mandaatbesluit*)?

Bestemmingsplan

De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Beeldkwaliteitsplan

De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan als welstandskader op grond van het bepaalde in artikel 12 en 12a van de Woningwet.

Bekendmaking

Moet het besluit bekend gemaakt worden? Zo ja, hoe wordt het besluit bekend gemaakt? (bijv. elektronisch gemeenteblad, Staatscourant, toezending aan betrokkene).

Na besluitvorming wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. De kennisgeving van het besluit zal worden gepubliceerd in de Staatscourant en via overheid.nl.

Financieel

☐ Van toepassing

Geef aan hoe de eventuele kosten van het besluit gedekt worden en hoe dat bedrag is opgebouwd. Vul dit samen met de financieel adviseur in. (De financieel adviseur dient vooraf akkoord te zijn).

☒ Indien geen financiële consequenties, geef argumenten waarom:

De gemeente en de initiatiefnemer hebben voor deze ontwikkeling een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin onder meer afspraken over het kostenverhaal zijn gemaakt. Een exploitatieplan is om deze reden niet noodzakelijk.

☐ Voorstel impliceert begrotingswijziging. Geef argumenten waarom het voorstel een begrotingswijziging tot gevolg heeft:

☐ Voorstel betreft een investering.

Voeg "Financiële Bijlage bij bestuursvoorstellen" toe

☐ Voorstel betreft exploitatie-uitgaven.

Voeg "Financiële Bijlage bij bestuursvoorstellen" toe



Risicomanagement

- Noem de risico's die voor het college en raad relevant zijn (financieel, precedentwerking, fatale beslistermijn(en), onzekerheden/bijwerkingen, imago, rechtmatigheid, veiligheid).
- Welke beheersmaatregelen zijn genomen om met de genoemde risico's om te gaan of te beheersen?

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

☒ Meegezonden Bijlagen

Noem de meegestuurde documenten.

Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Heilaarpark, Parc Heilaar'.

De inhoud van de zienswijzen (geanonimiseerd).

☒ Te tekenen document(en)

Noem de meegestuurde, te tekenen, documenten.

Het raadsbesluit ter vaststelling van het bestemmingsplan 'Heilaarpark, Parc Heilaar' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2017205003-VG01.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester

, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

Vaststellen van het bestemmingsplan Heilaarpark, Parc Heilaar voor het bouwen van 50 woningen

Aantal bijlagen: 0

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. Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. De ingekomen zienswijzen gegrond te verklaren voor het aspect ecologie en voor het overige ongegrond te verklaren.
2. In de toelichting is paragraaf 5.14 toegevoegd om de belangenafweging aangaande omwonenden beter inzichtelijk te maken.
3. De Quicksan Soortenbescherming / Wet natuurbescherming / Flora en Fauna verricht, documentnummer 20181574, d.d. 26 november 2018 is als bijlage bij de toelichting gevoegd.
4. In de regels wordt artikel 14.1 parkeren aangepast naar:
 - a. een omgevingsvergunning voor het bouwen, veranderen of uitbreiden van gebouwen wordt verleend, indien wordt aangetoond dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's. Hierbij wordt rekening gehouden met de omvang van het gebouw en de activiteiten die plaatsvinden in het gebouw;
 - b. het parkeren of stallen van auto's dient plaats te vinden in, op of onder het gebouw, danwel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort;
 - c. het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt vastgesteld aan de hand van de 'Nota parkeer- en stallingsbeleid Breda', de 'Herijking nota Parkeer- en Stallingsbeleid' in 2013 en wijzingen daarvan;
 - d. een parkeerplaats dient, qua afmetingen, ten minste te voldoen aan de volgende eisen:
 1. personenauto:
 - i. haaks- en hoekparkeren: 4,50 m x 2,40 m
 - ii. langsparkeren: 6,00 m x 2,50 m
 2. vrachtauto:
 - i. langsparkeren: 2,75 m à 3,00 m breed.
 3. gehandicaptenparkeerplaats:
 - i. langsparkeren: 3,50 m x 6,00 m (7,50 m als achter wordt in- en uitgestapt).
 - ii. haaksparkeren: 3,50 m (3,00 m. bij een vrije uitstapstrook naast het parkeervak) x 5,00 m.
 - gestoken parkeren: 3,50 m (3,00 m bij een vrije uitstapstrook naast het parkeervak) x 5,15 m (60°) of 4,85 m (45°) of 4,20 m (30°).
 4. motorfiets:
 - i. langsparkeren 90°: 1,25 m à 1,50 m x 2,50 m;
 - ii. langsparkeren 30°: 1,25 m à 1,50 m x 2,20 m.
 - e. de onder a. genoemde parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden;
 - f. het college kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a.:
 1. indien het voldoen aan de parkeernorm door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- en stallingsruimte is voorzien.
 - g. het college kan aan de omgevingsvergunning, als bedoeld onder f, (financiële) voorwaarden verbinden;
 - h. indien het onder c. genoemde Nota parkeer- en stallingsbeleid, na vaststelling van dit plan wordt gewijzigd, moet bij het bouwen en het uitbreiden of veranderen van activiteiten of functies op grond van deze planregels worden voldaan aan deze gewijzigde nota.

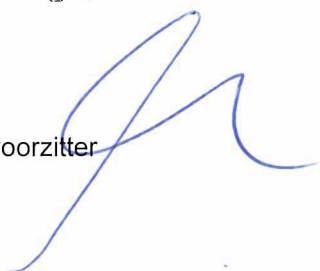


5. De verbeelding aan te passen door de bestemming Verkeer te verruimen en de bestemming Groen te verkleinen om tot een optimalere inrichting van de ontsluiting van het plangebied te komen.
6. Het bestemmingsplan 'Heilaarpark, Parc Heilaar' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2017205003-0401 gewijzigd vast te stellen conform hetgeen onder 1. tot en met 5. is opgenomen.
7. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.
8. Het Beeldkwaliteitsplan Woongebied Parc Heilaar, ref. 132318bkp12, d.d. 18 december 2018 gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

21 MAART 2019

, voorzitter



, griffier

