



Raadsvoorstel

Vastellen van het bestemmingsplan Princenhage, Haagweg 246 - 250 voor het bouwen van 32 woningen

Aantal bijlagen: 0

Voorgesteld besluit

De raad voorstellen om:

1. De ingediende zienswijzen deels niet-ontvankelijk en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan als volgt aan te passen:
 1. In de toelichting:
 - a. het aantal woningen terug te brengen van 32 naar 31 en het aantal verkeersbewegingen en het aantal benodigde parkeerplaatsen hierop aan te passen;
 - b. De verwijzingen naar 'vrijstaande geschakelde woningen' te schrappen.
 2. In de regels:
 - a. In artikel 1 de begripsbepalingen 'geschakelde woningen'(artikel 1.27) en 'vrijstaande woningen'(artikel 1.41) laten vervallen;
 - b. In artikel 3.2.1 onder a het aantal woningen aanpassen van 32 naar 31;
 - c. In Artikel 3.2.1 hetgeen opgenomen onder e laten vervallen en de nummering hierop aanpassen.
 - d. In de artikelen 3.2.1 onder f, 3.2.3 onder a en 3.2.4 onder a de aanduidingen 'vrijstaand en/of geschakeld' laten vervallen.
 - e. In artikel 3.2.3 onder a en g een specifieke bebouwingsregel opnemen voor de aanduiding 'bijgebouw'(bg) waarmee dit artikel als volgt komt te luiden:
 - 3.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen
 - a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij vrijstaande, geschakelde en aaneengebouwde woningen mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - 1' aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen niet zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' uitsluitend een bijgebouw is toegestaan;
 - b. Bergingen en garages bij gestapelde woningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bergingen' worden gebouwd;
 - c. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. carports en overkappingen, die achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan mogen worden gebouwd;
 2. geringe uitbreidingen zoals erkers, entreepartijen en balkons met maximaal 1 meter diep over een breedte van maximaal de breedte van het hoofdgebouw minus 2 meter.
 - d. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen in de zijdelingse bouwperceelgrens worden gebouwd dan wel op een minimum afstand van 1 meter van deze grens;
 - e. De maximum goot- en bouwhoogte mag respectievelijk 3 en 5 meter bedragen;
 - f. Vrijstaande bijgebouwen mogen worden gebouwd tot een gezamenlijk oppervlak van 60 m²;
 - g. In uitzondering op het bepaalde onder e en f is ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' een bijgebouw toegestaan met dien verstande dat:
 1. het aanduidingsvlak volledig mag worden bebouwd;
 2. de goothoogte maximaal 4 meter bedraagt.
 3. In de verbeelding:
 - a. De aanduiding 'bouwvlak' laten vervallen voor de vrijstaande en/of geschakelde woning
 - b. De aanduiding 'bijgebouw' (bg) opnemen voor het bestaande bijgebouw.
 3. Het bestemmingsplan Princenhage, Haagweg 246-250 met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2017214005-VG01 gewijzigd vast te stellen conform hetgeen hiervoor onder 2 is opgenomen.
 4. Voor dit plan geen exploitatieplan op 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?

Maas-Jacobs Vastgoed B.V. heeft op 1 juli 2016 een initiatiefplan ingediend met daarbij het verzoek tot medewerking aan de herontwikkeling van de voormalige Jumbo-locatie aan de Haagweg in Breda. Het bestaande pand, waarin voorheen een supermarkt gevestigd was, wordt gesloopt. Het verdwijnen van deze supermarkt was destijds een voorwaarde voor de realisatie van een nieuwe supermarkt op de locatie Stadastores bij het NAC-stadion.

Aanvankelijk was het de bedoeling om hier 5 aaneengebouwde grondgebonden woningen, 1 vrijstaande dan wel geschakelde woning en 26 appartementen/penthouses te realiseren. Als gevolg van een ingediende zienswijze ziet men na overleg met direct-omwonenden af van de bouw van de vrijstaande dan wel geschakelde woning.

Om op de Jumbo-locatie woningbouw te kunnen realiseren, dient de detailhandelsbestemming omgezet te worden naar een woonbestemming. Voorliggend bestemmingsplan maakt dit mogelijk.

Op 13 november 2018 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en het plan vrij gegeven voor terinzagelegging. Het ontwerpplan heeft vanaf 22 november 2018 t/m 2 januari 2019 ter visie gelegen. Er zijn 6 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 niet ter vaststelling kan worden aangeboden.

Aan uw raad wordt nu de vaststelling van het bestemmingsplan 'Haagweg 246-250' voorgelegd.

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?

Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Princenhage, Haagweg 246 – 250' kan er medewerking worden verleend aan een bouwplan voor het realiseren van in totaal 31 woningen.

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 door de raad 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 door de afdeling Veiligheid & Leefomgeving. Vervolgens kan er gestart worden met de bouw van de woningen.

Het besluit heeft gevolgen voor de omwonenden in de omgeving van de bouwlocatie. Omwonenden zijn eerder via Breda berichten van de gemeente op de hoogte gesteld van de start van de procedure en hebben de gelegenheid gekregen om hun zienswijze kenbaar te maken. Er zijn 6 zienswijzen ingediend. Reclamanten worden op de hoogte gesteld van de besluitvorming.

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

Om op de Jumbo-locatie woningbouw te kunnen realiseren, dient de detailhandelsbestemming omgezet te worden naar een woonbestemming. Voorliggend bestemmingsplan maakt dit mogelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Princenhage, Haagweg 246 – 250' heeft vanaf 22 november 2018 t/m 2 januari 2019 ter visie gelegen. Op 4 december 2018 heeft er een inloopavond plaatsgevonden. Tijdens deze avond zijn er door direct-omwonenden o.a. bedenkingen geuit ten aanzien van de inrichting van het gebied, de situering van het appartementencomplex en de verkeersafwikkeling naar de Haagweg toe. Dit heeft er toe geleid dat er 6 zienswijzen zijn ingediend.

Hieronder wordt kort uiteengezet waarom medewerking wordt verleend aan het mogelijk maken van deze herontwikkeling en wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen.

Bouwplan

De ontwikkeling van de Jumbo-locatie is een vervolgontwikkeling van het woningbouwproject Haag5. Fase I (rijwoningen) van dit nieuwbouwproject is inmiddels opgeleverd. Fase II (appartementen en penthouses) is momenteel in aanbouw. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in fase III (de Jumbo-locatie) en betreft tevens de laatste fase van het nieuwbouwproject.

De 5 aaneengebouwde woningen worden aan de straatkant gebouwd, parallel aan de Haagweg en in het verlengde van de aaneengebouwde woningen uit Fase I. Qua architectuur en massa sluiten de woningen aan bij de grondgebonden woningen uit Fase I. De woningen worden als één geheel aan elkaar vastgebouwd en bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De maximum goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 7 en 11 meter.

Op het binnenterrein worden in totaal 26 appartementen in één gebouw gerealiseerd, verdeeld over 5 lagen waarbij de vijfde laag een terugliggende laag met penthouses is. Hierbij is dezelfde hoogte aangehouden als bij de appartementen in Fase II. Qua architectuur wordt aangesloten bij de architectuur uit Fase II waarvoor de commissie ruimtelijke kwaliteit reeds een positief advies heeft afgegeven.



Bestuursakkoord

De beoogde ontwikkeling betreft de toevoeging van 31 woningen op een binnenstedelijke locatie. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de primaire doelen op het gebied van wonen zoals omschreven in het coalitieakkoord t.w. het bouwen van extra woningen.

Gemeentelijk beleid

Het plan past in de uitgangspunten van de Structuurvisie Breda 2030, vastgesteld september 2013. Het plan past in de Woonvisie Breda van december 2013. Het plan sluit niet aan op de op 17 november 2016 vastgestelde 'Aanvulling op de woonvisie 2013', die als ondertitel heeft: "Voldoende sociale en middel-dure huurwoningen met betaalbare woonlasten, in een prettige woonomgeving". Hierin wordt vrijheid geboden om maatwerk te leveren. Voor onderhavige locatie is door het college van burgemeester en wethouders gekozen voor maatwerk. Hierbij heeft de gemeente een aantal voorwaarden gesteld voor onderhavig plan. Hierbij is gelet op de kwetsbaarheid van het gebied en is een mix van woontypologieën belangrijker dan 20% sociale huurwoningen. Aan de mix van woontypologieën voldoet het plan.

Ruimtelijke inpassing

De ruimtelijke inpassing van de woningen op de voormalige Jumbo locatie sluit aan bij de structuur van Haag5 waarbij is getracht om een maximale vergroening van de buitenruimte van het gebied te bewerkstelligen. Hierbij is een goede balans gevonden tussen de parkeerbehoefte in het gehele gebied (inclusief eerdere fasen) en behoefte aan groen binnen een stedelijke omgeving. Bijzondere aandacht is uitgegaan naar de maximale bouwhoogte van het geplande appartementengebouw in relatie tot de maat en de schaal van de locatie en de schaduwwerking op maaiveld. Tot slot speelt het plan in op de voorgenomen herontwikkeling van het terrein van de Rooie Pannen. Alhoewel een herontwikkeling van deze locatie nog niet geheel zeker is, wordt een toekomstige verbinding met het terrein al mogelijk gemaakt.

Milieueffectrapportage

Door het college is op 13 november 2018 besloten dat er geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden ten behoeve van de realisatie van het bouwplan aan de Haagweg 246 – 250.

Verkeer en parkeren

Het plan leidt tot een afname van de verkeersgeneratie ten opzichte van de eerder gevestigde supermarkt en heeft daarmee een positieve invloed op de bestaande infrastructuur. Daarnaast wordt er met onderhavige planontwikkeling voldaan aan de gemeentelijke parkeernormering. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor uitvoering van het plan.

Duurzaamheid

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Onderstaand zijn de voornaamste uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid opgenomen, die in de planvorming worden toegepast.

Voor woningen geldt een EPC-eis vanuit het Bouwbesluit. Aan deze norm zal bij de beoogde ontwikkeling worden voldaan. Verder worden conform nieuwe wetgeving de woningen gasloos gebouwd.

In het plan worden zonnepanelen toegepast voor de opwekking van duurzame energie. Daarnaast wordt in overleg met de gemeente bekeken naar de meest klimaat-adaptieve inrichting van het parkeerterrein. Tenslotte is de materialisatie van de woningen duurzaam, vanwege de toepassing van bijvoorbeeld kunststof kozijnen.

Procedure

Er zijn 6 zienswijzen ingediend. 5 zienswijzen zijn tijdig ingekomen en dus ontvankelijk. Per zienswijze wordt aangegeven of de zienswijze gegrond of ongegrond is. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen. 1 zienswijze is ontvangen ruimschoots na de termijn van tervisielegging en om die reden niet-ontvankelijk. 1 zienswijze is ingetrokken omdat de initiatiefnemer afziet van de bouw van de vrijstaande dan wel geschakelde woning.



Zienswijze 1

Samenvatting

1. Reclamant is altijd verteld dat er in fase III woonhuizen komen i.p.v. appartementen. De woningen van fase I worden nu omringd door appartementen. De wijk krijgt hierdoor een andere uitstraling;
2. Reclamant maakt zich zorgen om het aantal parkeerplekken. Dagelijks zijn nu alle plekken bezet. Nu kan er nog worden uitgeweken maar wanneer fase II en III gerealiseerd zijn kan dit niet meer.

Beoordeling

1. Reclamant kan hierin niet worden gevolgd. Uit een destijds verstrekte verkoopbrochure blijkt dat er altijd al sprake is geweest van appartementen aan de Mgr. Horsthuisstraat. Dit blijkt ook uit een gemaakte maquette. Initiatiefnemer heeft in persoonlijke gesprekken met omwonenden en geïnteresseerden altijd duidelijk aangegeven dat het zou gaan om een mix van grondgebonden woningen en appartementen.
2. Deze zienswijze wordt niet gedeeld. Met onderhavige planontwikkeling wordt namelijk voldaan aan de gemeentelijke parkeernormering. Op basis van de parkeernormering geldt voor onderhavig plan een parkeerbehoefte van 45 parkeerplaatsen. Voor het totale plan (fase I, fase II en fase III) geldt een parkeerbehoefte van 141 parkeerplaatsen. In het plangebied zijn in totaal 148 parkeerplaatsen voorzien.

Conclusie

Beide zienswijzen zijn ongegrond.

Zienswijze 2

Samenvatting

1. Reclamanten staan positief tegen een omvorming van detailhandel naar woningbouw maar missen een visie op het totale gebied. Indien verschillende fragmenten steeds binnen de eigen plangrens geoptimaliseerd worden valt volgens reclamanten de samenhang weg en blijft de meerwaarde voor de buurt en wijk, buiten het realiseren van woningbouw, beperkt;
2. Ook fase III wordt via dezelfde aansluiting op de Haagweg ontsloten. Dit lijkt een forse hoeveelheid autobewegingen op te leveren op een momenteel al niet erg overzichtelijke aansluiting;
3. Reclamanten zijn van mening dat de ontwikkeling voornamelijk bestaat uit woningen, infrastructuur en parkeren en dat de inrichting van de openbare ruimte hierbij achter blijft. Reclamanten zouden graag meer aandacht voor de openbare ruimte, spelen en groen zien;
4. Qua ruimtelijke opzet is het appartementcomplex georiënteerd op het achterliggende parkeerterrein. Reclamanten zagen graag een andere opzet die blijft voldoen aan de aspecten privacy, bezonning, openbare ruimte etc.

Beoordeling

1. Het is een bewuste keuze geweest om het project Haag5 gefaseerd uit te voeren waarbij elk initiatief op zijn merites is beoordeeld en er per initiatief is gekeken of dit voldoende aansluit op het totaal. Een integrale visie wordt niet noodzakelijk geacht. In de praktijk is dit ook haast ondoenlijk omdat niet elke locatie op hetzelfde tijdstip voor ontwikkeling in aanmerking komt.
2. In het plangebied wordt 1.992 m² bvo detailhandel vervangen door 31 woningen. Bij de supermarkt hoort een verkeersgeneratie van 1.233 tot 2.062 mvt/etmaal. De 31 nieuwbouwwoningen genereren gezamenlijk 200 tot 225 mvt/etmaal. Ook indien het effect van de 21 eensgezinswoningen uit fase I en de 42 appartementen en penthouses uit fase II worden meegewogen blijkt er sprake te zijn van een verlichting van de verkeersbelasting. De woningen in zijn totaal leveren minder verkeersbewegingen op dan dat de supermarkt deed.
3. De ontwikkeling van fase III moet in een bredere context worden gezien. In fase III vindt in verhouding meer verstening plaats teneinde het parkeren te regelen zodat voor het totale gebied voldaan wordt aan de parkeernorm. In fase II is daarentegen het bouwvolume niet volledig benut ten einde meer groen te realiseren.

- Overigens wordt met de inrichting van het gebied (fase III) voldaan aan het gemeentelijk beleid om per 5 parkeerplaatsen een boom aan te planten.
4. Bij de ontwikkeling van het totale gebied Haag5 is er voor gekozen om parkeren en wonen strikt te scheiden vandaar dat het appartementencomplex op deze wijze gesitueerd is. Het parkeren wordt zo grotendeels aan het zicht onttrokken.
- Wat betreft de toename van schaduwwerking vanwege de toekomstige bebouwing is in opdracht van de ontwikkelaar een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit deze bezonningsstudie blijkt dat met uitzondering van de zomerperiode er met name in de avonden schaduwweking ontstaat op de percelen van naastliggende woningen. In de zomerperiode en in de ochtend en middag in het voor- en najaar leidt het plan niet tot een noemenswaardige toename van schaduwwerking. Bij de afweging van de belangen kan derhalve een groter gewicht worden toegekend aan de belangen die met de realisering van het plan gemoeid zijn. Bovendien bestaat voor reclamanten altijd de mogelijkheid om op grond van artikel 6.1 Wro een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in te dienen.
- Als er al sprake is van schending van privacy dan is deze niet zodanig dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamanten. In een stedelijke omgeving is zicht op elkaars eigendom nu eenmaal onvermijdelijk en in principe niet onaanvaardbaar.

Conclusie

De ingediende zienswijzen zijn ongegrond.

Zienswijze 3

Samenvatting

1. Reclamant heeft kritiek dat er in dit plan slechts sprake is van één ontsluitingsweg. Dit kan tot zeer onveilige situaties leiden. Daarnaast is de inrit ook nog eens vrij smal;
2. De invulling van de ruimte is zeer eenzijdig gericht op het parkeren van auto's. Heel veel parkeerplaatsen zijn gepland aan één kant hetgeen tot vervelende situaties kan leiden zoals bijvoorbeeld op andere grote parkeerplaatsen aan de orde van de dag is. Reclamant vindt het jammer dat er geen ruimte is voor een speeltuintje, waterpartij of parkje.

Beoordeling

1. De (nieuwe) toegang is met 4,80 meter voldoende breed en voldoet aan de CROW-normen. Deze maat is gebaseerd op een minimaal profiel voor tweerichtingsverkeer (auto en fiets). Bij tegemoetkomend verkeer (fiets en/of auto) is inhalen van fietsers niet mogelijk. Voor dit gebied is dat niet bezwaarlijk. Hiermede worden hoge inrij- dan wel uitrijssnelheden voorkomen.

Behalve afname van het verkeer is het gebruik van de uitweg ook anders. Bij een supermarkt heb je veel in- en uitrijdend verkeer en daardoor is de kans op ontmoetingen tussen in- en uitrijdend verkeer groter. In een woongebied zullen bewoners minder vaak in- en uitrijden. Ook de kans op ontmoetingen tussen in- en uitrijdend verkeer is kleiner. Tijdens piekmomenten gaat men meestal dezelfde kant op; 's-ochtends naar het werk/school en 's-avonds komt men verspreid weer naar huis.

Ter hoogte van de haaks parkeervakken is de weg breder (6 meter). Dit is noodzakelijk om de haaks parkeervakken goed in en uit te kunnen rijden.

Voor eventuele calamiteiten in dit gebied is er een doorgang vanaf de Gooren. Deze doorgang is afgesloten middels een paaltje en slechts door hulpdiensten open te maken.

2. De ontwikkeling van fase III moet in een bredere context worden gezien. In fase III vindt in verhouding meer verstening plaats teneinde het parkeren te regelen zodat voor het totale gebied voldaan wordt aan de parkeernorm. In fase II is daarentegen het bouwvolume niet volledig benut ten einde meer groen te realiseren. Overigens wordt met de inrichting van het gebied (fase III) voldaan aan het gemeentelijk beleid om per 5 parkeerplaatsen een boom aan te planten. In fase II wordt een speeltuintje aangelegd waarbij qua schaal en maatvoering rekening wordt gehouden met realisatie van fase III.



Conclusie

De ingediende zienswijzen zijn ongegrond.

Zienwijze 4

Samenvatting

Reclmanten dienen een pro forma zienswijze in en dan met name tegen de bouw van de vrijstaande woning aan de Haagweg. Reclamanten geven aan in goed overleg met de ontwikkelaar te zijn om te komen tot een minnelijke oplossing.

Beoordeling

Na overleg met direct-omwonenden wordt afgezien van de bouw van de vrijstaande dan wel geschakelde woning. Initiatiefnemer heeft zijn verzoek op dit onderdeel ingetrokken. Het perceel wordt verkocht aan de eigenaren van de belendende percelen. Het krijgt een woonbestemming zonder bouwtitel. De verbeelding, regels en toelichting zijn hierop aangepast. Reclamant heeft in het vervolg hierop zijn zienswijze ingetrokken.

Conclusie

Na overleg tussen initiatiefnemer en reclamanten is de zienswijze ingetrokken. Deze is dan ook geen onderdeel meer van de procedure.

Zienswijze 5

Samenvatting

Reclamanten zijn van mening dat door de nieuwbouwprojecten Spring, Kronenburgwerf en Haag5 de verkeersdruk op het traject van de Haagweg, gelegen tussen de kruising Vincent van Goghstraat/Ettensebaan enerzijds en de kruising Heuvelstraat/Tuinzichtlaan enorm is toegenomen. Zij stellen voor om voor deze nieuwbouwprojecten en de bestaande bebouwing een verkeerscirculatieplan op te stellen alsmede een stratenplan te ontwikkelen waarbij bijvoorbeeld dit traject van de Haagweg verkeersluw wordt gemaakt.

Beoordeling

Het gemeentelijk vervoersbeleid is vastgelegd als Mobiliteitsaanpak Breda en is terug te vinden in de Structuurvisie Breda 2030.

De aanpak richt zich grotendeels op de bestaande stad maar ook op inpassing van nieuw ruimtelijk programma. De aanpak wordt afgestemd op het ontwikkeltempo van de stad. De compacte stad is hiervoor het ideale ordeningsprincipe. Dit betekent dat er vooral binnen de stad ontwikkelt zal worden. Daarbij moet er rekening worden gehouden met de belastbaarheid van het netwerk. Door als stad in te zetten op meer fiets en openbaar vervoer gebruik en de automobilititeit terug te dringen is dit mogelijk. Het principe van 'bundelen en ontvlechten' wordt dit genoemd. Daar waar nodig en mogelijk geven we de auto de ruimte (op de ontsluitingswegen) en waar de fiets en het langzaam verkeer belangrijk is geven we die extra ruimte (binnenstad/woongebieden).

De Haagweg is een van de wegen die de wijk Princenhage verbind met de hoofdwegen en is een belangrijke weg naar het centrum vanuit de wijk. Fiets en auto zullen daar gezamenlijk gebruik van moeten maken. De Haagweg en Tuinzichtlaan zullen gezamenlijk deze functie van een wijk/buurtontsluitingsweg blijven behouden.

De nieuw toegevoegde functies (woningbouw) zijn ten opzichte van de oude functie (supermarkt) eerder een verlichting voor de verkeersbelasting. De woningen leveren namelijk minder verkeersbewegingen op dan de supermarkt.

Het punt dat de vormgeving van de Haagweg kan bijdragen aan beter leefklimaat en verblijfskwaliteit delen wij. Als gemeente hebben wij leefbaarheid en klimaatadaptie hoog op de agenda staan. In de toekomst zal er worden bekeken hoe de Haagweg aan die uitgangspunten kan voldoen.



Het meest ideale moment is om dat gezamenlijk te doen met groot onderhoud zoals asfalt of rioolwerkwerkzaamheden. Deze zijn echter nog niet gepland zodat een aanpak van de Haagweg nog niet is opgenomen in een programma.

Conclusie

De ingediende zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 6

Samenvatting

Reclamanten geven een reactie op zienswijze 5. Zij hebben grote bezwaren tegen het voorstel om de Haagweg verkeersluw te maken. Zij stellen voor om flitscamera's te plaatsen ten einde snelheidsovertredingen tegen te gaan en geven aan niet op verkeersdrempels te zitten wachten. Zij geven aan dat tot een aantal jaren geleden er ter plaatse een supermarkt gevestigd was hetgeen een veel grotere verkeersdrukte tot gevolg had wat niet tot problemen leidde.

Beoordeling

Deze zienswijze is ontvangen op 28 februari 2019. Dit is ruimschoots na de termijn van tervisielegging. De zienswijze is dan ook niet-ontvankelijk. Zoals hiervoor is verwoord (zienswijze 5) is er geen sprake van het verkeersluw maken van de Haagweg. Mocht dit in de toekomst ter sprake komen dan bestaat er voor reclamanten de mogelijkheid om hierop te reageren.

Conclusie

Deze zienswijze is niet-ontvankelijk.

De ingediende zienswijzen zijn deels ongegrond en deels niet-ontvankelijk.

Ambtelijke aanpassing

In overleg met direct-omwonenden wordt afgezien van de bouw van de vrijstaande dan wel geschakelde woning. Dit betekent dat het aantal woningen dient te worden teruggebracht van 32 naar 31. Het gebouw dat dienst deed als drankenhandel van de voormalige supermarkt wordt verkocht aan de eigenaren van een belendend perceel en krijgt de bestemming 'bijgebouw' in het nieuwe bestemmingsplan. Dit heeft een wijziging tot gevolg ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan 'Haagweg 246-250':

Het aantal woningen wordt teruggebracht van 32 naar 31. Het aantal verkeersbewegingen en het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt dienovereenkomstig aangepast. De verwijzingen naar 'vrijstaande geschakelde woningen' komen te vervallen.

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de regels van het vast te stellen bestemmingsplan 'Haagweg 246-250':

In de regels komen in artikel 1 de begripsbepalingen 'geschakelde woningen'(artikel 1.27) en 'vrijstaande woningen'(artikel 1.41) te vervallen. In artikel 3.2.1 onder a wordt het aantal woningen teruggebracht van 32 naar 31. Artikel 3.2.1 hetgeen is opgenomen onder e komt te vervallen en de nummering wordt hierop aangepast. In de artikelen 3.2.1 onder f, 3.2.3 lid a en 3.2.4 onder a komen de aanduidingen 'vrijstaand en/of geschakeld' te vervallen. In artikel 3.2.3 onder a en g wordt een specifieke bebouwingsregel opgenomen voor de aanduiding 'bijgebouw (bg)'.

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan 'Haagweg 246-250':

Op de verbeelding komt het bouwvlak voor de vrijstaande/geschakelde woning te vervallen. Het bestaand gebouw naast de woning Haagweg 252 krijgt de aanduiding 'bijgebouw'(bg).

Juridisch

☒ Van toepassing



Consequenties

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

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wro, opnieuw aan de provincie voorgelegd omdat wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De provincie wordt verzocht ermee in te stemmen dat het vastgestelde bestemmingsplan zo spoedig mogelijk bekend wordt gemaakt. Vervolgens wordt het vastgestelde bestemmingsplan bekend gemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS).

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. 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 dan treedt het bestemmingsplan pas in werking als het verzoek om een voorlopige voorziening wordt afgewezen. Pas nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State 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*)?

De gemeenteraad is bevoegd op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Bekendmaking

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

De kennisgeving van het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant, op overheid.nl en de site van de gemeente.

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).

Tussen de Gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer kostenverhaal en eventuele planschade is geregeld. Voor de aankoop, sloop, planontwikkeling en uitvoering zijn door de initiatiefnemer voldoende middelen gereserveerd. De ontwikkeling is voor de gemeente kostenneutraal. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

☐ Indien geen financiële consequenties, geef argumenten waarom:

☐ 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.

Bijlage link Ruimtelijke plannen bestemmingsplan 'Princenhage, Haagweg 246-250'.

☒ Te tekenen document(en)

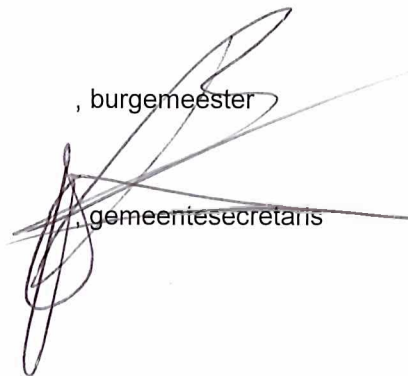
Noem de meegestuurde, te tekenen, documenten.

Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester

gemeentesecretaris





Raadsbesluit

Vastellen van het bestemmingsplan Princenhage, Haagweg 246 - 250 voor het bouwen van 32 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 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

De raad voorstellen om:

1. De ingediende zienswijzen deels niet-ontvankelijk en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan als volgt aan te passen:
 1. In de toelichting:
 - a. het aantal woningen terug te brengen van 32 naar 31 en het aantal verkeersbewegingen en het aantal benodigde parkeerplaatsen hierop aan te passen;
 - b. De verwijzingen naar 'vrijstaande geschakelde woningen' te schrappen.
 2. In de regels:
 - a. In artikel 1 de begripsbepalingen 'geschakelde woningen' (artikel 1.27) en 'vrijstaande woningen' (artikel 1.41) laten vervallen;
 - b. In artikel 3.2.1 onder a het aantal woningen aanpassen van 32 naar 31;
 - c. In Artikel 3.2.1 hetgeen opgenomen onder e laten vervallen en de nummering hierop aanpassen.
 - d. In de artikelen 3.2.1 onder f, 3.2.3 onder a en 3.2.4 onder a de aanduidingen 'vrijstaand en/of geschakeld' laten vervallen.
 - e. In artikel 3.2.3 onder a en g een specifieke bebouwingsregel opnemen voor de aanduiding 'bijgebouw' (bg) waarmee dit artikel als volgt komt te luiden:
3.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen
 - a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij vrijstaande, geschakelde en aaneengebouwde woningen mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - 1' aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen niet zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' uitsluitend een bijgebouw is toegestaan;
 - b. Bergingen en garages bij gestapelde woningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bergingen' worden gebouwd;
 - c. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. carports en overkappingen, die achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan mogen worden gebouwd;
 2. geringe uitbreidingen zoals erkers, entreepartijen en balkons met maximaal 1 meter diep over een breedte van maximaal de breedte van het hoofdgebouw minus 2 meter.
 - d. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen in de zijdelingse bouwperceelgrens worden gebouwd dan wel op een minimum afstand van 1 meter van deze grens;
 - e. De maximum goot- en bouwhoogte mag respectievelijk 3 en 5 meter bedragen;
 - f. Vrijstaande bijgebouwen mogen worden gebouwd tot een gezamenlijk oppervlak van 60 m²;
 - g. In uitzondering op het bepaalde onder e en f is ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' een bijgebouw toegestaan met dien verstande dat:
 1. het aanduidingsvlak volledig mag worden bebouwd;
 2. de goothoogte maximaal 4 meter bedraagt.
 3. In de verbeelding:
 - a. De aanduiding 'bouwvlak' laten vervallen voor de vrijstaande en/of geschakelde woning
 - b. De aanduiding 'bijgebouw' (bg) opnemen voor het bestaande bijgebouw.



3. Het bestemmingsplan Princenhage, Haagweg 246-250 met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2017214005-VG01 gewijzigd vast te stellen conform hetgeen hiervoor onder 2 is opgenomen.
4. Voor dit plan geen exploitatieplan op te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

13 JUNI 2019

, voorzitter

, griffier