



Raadsvoorstel

## **vaststellen van het bestemmingsplan Ruitersbos, Mozartlaan 7 (Kamer van Koophandel locatie)**

Aantal bijlagen: 0

### **Voorgesteld besluit**

1. In te stemmen met de beantwoording van de tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Ruitersbos, Mozartlaan 7' naar voren gebrachte zienswijzen zoals weergegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Ruitersbos, Mozartlaan 7' d.d. oktober 2019 en conform deze beantwoording de ingediende zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Ruitersbos, Mozartlaan 7' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2018213005-VG01 ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Ruitersbos, Mozartlaan 7' in dit voorstel gewijzigd vast te stellen.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd en voldaan wordt aan het gestelde in artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening.

Portefeuillehouder:  
Weth. De Beer

### **Samenvatting**

#### Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is de herontwikkeling van het voormalige gebouw van de Kamer van Koophandel, gelegen aan de Mozartlaan 7. Het bestaande kantoorgebouw wordt gesloopt en vervangen door in totaal 23 woningen. Het plan bestaat uit een appartementengebouw met 19 luxe appartementen en een half verdiepte parkeerkelder. Ten westen van de appartementen komen 4 vrijstaande villa's gesitueerd op individuele kavels. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt het openbaar gebied rondom de nieuwbouw heringericht.

Het plangebied ligt aan de Willem van Oranjelaan en wordt begrensd door de Mozartlaan (noordzijde), Ravellaan (zuidzijde) en de twee woonkavels aan de Mozartlaan 9 en Ravellaan 16 (westzijde). Het plangebied is gelegen aan de noordoostelijke rand van de wijk Ruitersbos, een kenmerkende villawijk in het zuidelijk deel van Breda ten noorden van het Mastbos.

Het college heeft op 23 augustus 2016 besloten nog geen definitief standpunt in te nemen over het verlenen van medewerking aan de herontwikkeling van de voormalige Kamer van Koophandel locatie (zie bijlage principebesluit). Eerst is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Op 22 augustus 2017 (BBV-2017-972) heeft het college besloten in te stemmen met de resultaten van deze studie naar de bouw van 23 woningen en mee te willen werken aan een bestemmingsplanwijziging om genoemd bouwplan mogelijk te maken. Op 10 januari 2018 is vervolgens een anterieure overeenkomst tussen Nieuw Tij Projectontwikkeling B.V. en de gemeente Breda gesloten.

Het verzoek past niet in het vigerende bestemmingsplan Ruitersbos, waarin de gronden ter plaatse van het plangebied zijn bestemd als 'Kantoren', de wegen rondom zijn bestemd als 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' en de gronden aan de oostzijde en deels aan de westzijde als 'Groenvoorzieningen'. Binnen de bestemming 'Kantoren' moeten gebouwen binnen het bouwvlak gerealiseerd worden en mogen maximaal 8 meter hoog zijn. Binnen deze bestemming mag niet gewoond worden. Binnen de bestemmingen 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' en 'Groenvoorzieningen' zijn in principe geen gebouwen toegestaan, tenzij deze ten behoeve van nutsvoorzieningen of waterhuishoudkundige voorzieningen worden gebouwd.

Zowel voor wat betreft functie- als bouwmogelijkheden past de beoogde ontwikkeling daarmee niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan.



Om medewerking te kunnen verlenen aan het bouwplan wordt voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan gemaakt, het bestemmingsplan 'Ruiterbos, Mozartlaan 7'.

## Procedure

Op 9 januari 2018 heeft de ontwikkelaar Nieuw Tij Projectontwikkeling B.V. gevraagd tot toepassing van de coördinatie-regeling. De raad heeft op 11 oktober 2018 ingestemd met dit verzoek. Met inachtneming van dit coördinatiebesluit zal tegelijk met het bestemmingsplan ook een besluit genomen worden over de omgevingsvergunning.

Op 22 juli 2019 heeft het college besloten om onderstaande stukken ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Ruiterbos, Mozartlaan 7 (NL.IMRO.0758.BP2018213005-ON01). Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van 19 appartementen en 4 villa's op de locatie van de huidige Kamer van Koophandel aan de Mozartlaan 7 te Breda;
2. De ontwerp omgevingsvergunning (NL.IMRO.0758.AB2019213003-ON01) voor de locatie Mozartlaan 7;
3. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder voor de locatie Mozartlaan 7.

De inzage termijn liep van 23 juli tot en met 2 september 2019. Er zijn in totaal 16 zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan, 14 zienswijzen ingediend tegen de omgevingsvergunning en 9 zienswijzen ingediend tegen het ontwerp hogere waarde besluit. Tegen alle drie de ontwerp besluiten is een zienswijze ingediend door de Stichting Groen, leefbaar, identiteitsbehoud en duurzaam Ruiterbos Noord. Bij de ingediende zienswijzen is een lijst met handtekeningen (d.d. 9 september 2018) ingediend om de Stichting te machtigen tot het verzorgen van inspraak en bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling op de locatie van de huidige Kamer van Koophandel aan de Mozartlaan 7 te Breda. Deze machtiging is getekend door 130 personen van 64 verschillende huishoudens.

Aangezien er een grote samenhang is tussen de ingediende zienswijzen tegen de drie verschillende besluiten, worden alle zienswijzen in de bijgevoegde zienswijzennota behandeld.

Voor de zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag om hier een besluit op te nemen. Voor de zienswijzen ingediend tegen het ontwerp hogere grenswaarden en tegen de ontwerp omgevingsvergunning is het college echter het bevoegd gezag.

Deze zienswijzen leiden ertoe dat het bestemmingsplan is aangepast ten opzichte van het ontwerpplan. Deze aanpassingen zijn echter niet zodanig dat het bestemmingsplan 'Ruiterbos, Mozartlaan 7' niet ter vaststelling kan worden aangeboden.

## Crisis- en herstelwet

Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet is op deze procedure van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd. Tevens geldt dat de rechter binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet doen.

## **Beoogd effect van het besluit**

Het bestemmingsplan 'Ruiterbos, Mozartlaan 7' biedt een juridisch kader om op het terrein van de voormalige Kamer van Koophandel locatie de bouw van 23 woningen mogelijk te maken.

## **Uitvoering van het besluit**

### Bevoegd gezag

De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Het college is het bevoegd gezag voor de omgevingsvergunning en het hogere waarden besluit. Beide bevoegdheden heeft het college gemandateerd aan respectievelijk de afdeling Veiligheid en Leefomgeving.

### Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening heeft vooroverleg plaatsgevonden met de (advies)instanties, zoals de Provincie, het Waterschap Brabantse Delta, de brandweer en de overige betrokken instanties. In juni 2018 is het concept ontwerpbestemmingsplan toegestuurd naar de vaste overlegpartners. Tevens is de Stichting 'Groen, leefbaar, identiteitsbehoud en duurzaam Ruiterbos' ook om een reactie gevraagd.



Dit om de stichting voortijdig en voor de start van de formele procedure te betrekken bij de planvorming. De reactie van de genoemde instanties zijn, daar waar nodig, verwerkt in het plan en de samenvatting ervan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

## Communicatie

Op 30 oktober 2017 is, na goedkeuring op het haalbaarheidsonderzoek, door de ontwikkelaar een informatiebijeenkomst georganiseerd in Hotel Mastbosch waarin een toelichting is gegeven op de plannen die het resultaat waren van het haalbaarheidsonderzoek.

Tijdens de behandeling van het voorstel om in te stemmen met de coördinatieregeling in oktober 2018 heeft de gemeenteraad het college en de projectontwikkelaar de opdracht gegeven om in gesprek te gaan met omwonenden. Aanleiding is het feit dat omwonenden hebben aangegeven dat het participatietraject (van indienen initiatiefplan tot besluit coördinatieregeling) niet goed gevoerd is. In de periode van oktober tot en met december 2018 is een zestal gesprekken gevoerd, onder begeleiding van een onafhankelijke mediator, met de leden van Stichting "Groen, leefbaar, identiteitsbehoud en duurzaam Ruitersbos", Nieuw Tij Projectontwikkeling en een vertegenwoordiging van het college.

Tijdens het eerste gesprek is de inspanning en wens uitgesproken om gedurende de komende gesprekken actief naar een passende oplossing voor alle partijen te zoeken. Daarbij heeft de ontwikkelaar duidelijk aangegeven dat het volume en de massa van de bebouwing niet meer aangepast kan worden. Enerzijds omdat zij het bouwplan in haar huidige vorm als een kwalitatief hoogwaardige invulling ziet. Anderzijds omdat dit financieel niet haalbaar is. Over het groenplan en de invulling van de buitenruimte kan door omwonenden worden meegedacht, aldus de ontwikkelaar.

De leden van de Stichting hebben aangegeven dat zij graag zien dat de Kamer van Koophandel locatie wordt ontwikkeld, maar dat het juist het volume van het appartementengebouw is waar de schoen wringt. Tevens hebben zij gevraagd om nadere duiding van de gemeente over 1) het verloop van het proces, 2) de visie van de gemeente over de wijk Ruitersbos en onderhavige ontwikkellocatie en 3) de visie van de gemeente over de stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan. Alle aspecten zijn in de gesprekken aan bod gekomen.

Op 10 december 2018 en op 28 januari 2019 heeft de Stichting een besloten informatiebijeenkomst georganiseerd voor de wijk. Daarnaast heeft de Stichting een enquête in de wijk gehouden over het plan. Op 12 december 2018 heeft de projectontwikkelaar in een gesprek met de gemeente en de Stichting aangegeven dat omwonenden worden betrokken bij de verdere uitwerking van het ontwerp buitenruimte. Tot slot heeft de ontwikkelaar aangegeven dat zij nog voor het kerstreces de aanvraag omgevingsvergunning gaan indienen.

Op 11 februari 2019 is door de gemeente Breda een extra informatieavond georganiseerd om een toelichting te geven op de (totstandkoming van) het stedenbouwkundig- en het groenplan, de planologische procedure en de wijze waarop participatie en inspraak heeft plaatsgevonden en nog zal plaatsvinden in de verdere procedure. Tijdens deze avond hebben diverse aanwezigen aangegeven dat de belangen van de buurt niet opgehaald zijn door de gemeente en dat deze belangen niet meegewogen zijn bij de totstandkoming van het plan. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente de wijkbewoners uitgenodigd voor een persoonlijk spreekuur over de herontwikkeling van de Kamer van Koophandel locatie.

Per brief d.d. 5 februari 2019 heeft de wethouder de raad geïnformeerd over de laatste stand van zaken met betrekking tot de herontwikkeling van de Kamer van Koophandel locatie.

In aanvulling op deze brief heeft de Stichting op 6 maart 2019 een brief aan het college en raad gestuurd met betrekking tot de bemiddelingsgesprekken en het ontwikkeltraject dat hieraan vooraf ging. Deze brief is reeds bekend bij het college en de gemeenteraad. In deze brief zijn de volgende hoofdpunten als uitkomst van de bijeenkomst en de enquête naar voren gebracht:

- De wijk wil aan tafel over de visie op de gehele buurt (randvoorwaarden voor de ontwikkeling);
- De wijk wil dat deze ontwikkeling beter ingepast wordt;
- Respecteer de bestaande bomen;
- Respecteer de rooilijnen, plaats het gebouw in hoog opgaand groen met name op de koppen.
- Respecteer de hoogte van de woningen eromheen, laat het gebouw zakken (garage verdiept en verdiepingshoogte omlaag);
- Respecteer de privacy van de woningen eromheen;

- Geen vierde bouwlaag;
- Laat het fietspad over de weg gaan, zoals nu, dan kan het gebouw opschuiven naar de weg.
- Behoud de groene doorsteek tussen Ravellaan en Mozartlaan.
- Maak liever drie woningen in plaats van vier.
- Daarnaast is een belangrijk punt dat alle bewoners die hebben gebouwd of verbouwd, zich aan het bestemmingsplan dienen te houden en onduidelijk blijft waarom dat voor een projectontwikkelaar niet geldt.

Na de informatieavond in februari 2019 heeft de gemeente zeventien spreekuren gevoerd met omwonenden van de Kamer van Koophandel locatie. Een van de spreekuren was met het bestuur van de Stichting, aangezien veel bewoners hadden aangegeven dat zij de stichting wilden machtigen voor het gesprek met de gemeente. Van de spreekuren zijn geen verslagen gemaakt in overleg met de aanwezigen. De uitkomsten van de spreekuren zijn in een vijftal centrale thema's samen te vatten, namelijk:

- Groen. In de beleving van de omwonenden verdwijnt er veel groen en komt er te weinig en te kleine aanplant voor terug.
- Hoogte van het appartementengebouw. Tijdens de spreekuren wordt door een ieder ingebracht dat zij de hoogte van het appartementengebouw te fors vindt.
- Footprint van het appartementengebouw. Tijdens de spreekuren wordt door een ieder ingebracht dat zij de footprint van het appartementengebouw te fors vindt.
- Verkeer. Diverse omwonenden benoemden dat zij de huidige verkeerssituatie op de Willem van Oranjelaan als onveilig zien en daarom aanpassingen wensen. Dit gaat concreet over het aanpassen van het profiel van de Willem van Oranjelaan (van twee naar één rijbaan in richting centrum – Mastbos) en het verplaatsen van het fietspad (van langs het beoogde appartementengebouw naar langs de Willem van Oranjelaan).
- Wensen / input o.b.v. individuele belangen. Tijdens de spreekuren benoemden diverse omwonenden dat zij waarde hechten aan het behoud van één bepaalde boom, meer duidelijkheid wensen omtrent zichtlijnen in het kader van privacy etc.

Op bovenstaande thema's wordt ingegaan in de paragraaf motivering. Met uitzondering van de laatste twee punten. De gemeente heeft met betrekking tot deze zorgen van omwonenden over het verkeer en de verkeersveiligheid op de Willem van Oranjelaan aangegeven dat deze aspecten los staan van onderhavige woningbouwontwikkeling maar deze signalen wel degelijk serieus te nemen. Naar aanleiding hiervan wordt naar verwachting begin / medio 2020 een onderzoek gestart naar de inrichting van de Willem van Oranjelaan. Daarnaast heeft de ontwikkelaar de afgelopen weken individuele gesprekken met omwonenden gevoerd waarin de persoonlijke belangen zijn besproken en gekeken is in hoeverre hierin tegemoet gekomen kan worden. De resultaten van deze gesprekken zijn opgenomen in hoofdstuk 8.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Van 23 juli tot en met 2 september 2019 heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is op 26 augustus een inloopavond gehouden.

## **Motivering**

### Beschrijving bouwplan

De ontwikkeling betreft de realisatie van 23 woningen: 19 appartementen en 4 grondgebonden woningen, allen in de categorie dure koop. Grenzend aan de Willem van Oranjelaan, op het oostelijke deel van het perceel, wordt een appartementengebouw met 19 appartementen gerealiseerd. Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen met een 4e terugliggende bouwlaag (penthouse). Dit penthouse reikt tot maximaal 15 meter hoog. Onder het appartementengebouw komt een parkeergarage.

Op het westelijke deel van het plangebied worden 4 villa's gerealiseerd. Deze villa's worden 2 verdiepingen hoog met een bouwhoogte van maximaal 7,5 meter. Tussen het appartementengebouw en de villa's wordt een hoogwaardig ingerichte buitenruimte gerealiseerd. Deze buitenruimte blijft openbaar toegankelijk en zal tevens als verbinding tussen de Mozartlaan en de Ravellaan fungeren. Daarmee vervangt deze verbinding het bestaande pad ten westen van het gebouw van de Kamer van Koophandel.

Het appartementengebouw bestaande uit meerdere bouwlagen sluit qua schaal en maat aan bij de



reeds aanwezige complexen aan de Willem van Oranjelaan. Hiermee past de nieuwbouw in het bestaande stedenbouwkundige beeld.

Met 3 bouwlagen en een terugliggende 4<sup>e</sup> bouwlaag doet het appartementengebouw op de locatie mee in de stedenbouwkundige structuur en bebouwingsritmiek van de Willem van Oranjelaan en de daar noordelijk van gelegen Graaf Hendrik III laan. De vrije kavels zijn gesitueerd aan de westzijde van de locatie en vormen daarmee de overgang naar de bebouwing met vrijstaande villa's aan deze kant van de wijk. Het appartementengebouw is in lengterichting gesitueerd aan de Willem van Oranjelaan. De Willem van Oranjelaan is de belangrijkste wijkontsluitingsweg voor de wijk Ruitersbos. Het profiel van deze weg is breed en aan weerszijden veelal begeleid door een (dubbele) bomenhrij. Het bebouwingsbeeld kenmerkt zich door een afwisseling van ruimtes en bebouwing. Vrijstaande villa's in hun groene setting van ruime kavels worden afgewisseld met woongebouwen opgebouwd uit 3 tot 6 à 8 bouwlagen en open ruimtes.

Onderzocht is of een vooruit geschoven dan wel verdraaide positionering in de groenstrook aan de Willem van Oranjelaan de voorkeur zou hebben. Daarnaast zijn meerdere studies verricht naar het aantal villa's (3, 4 of 5) om te komen tot een optimale stedenbouwkundige verkaveling. Resultaat van het haalbaarheidsonderzoek was een stedenbouwkundige opzet uitgaande van 4 villa's ten westen van een appartementengebouw met daartussen een groenstrook. Door het appartementengebouw niet te draaien en niet te ver richting het oosten te plaatsen kan de huidige groenstrook aan de Willem van Oranjelaan behouden blijven en kan er ten oosten van het appartementengebouw een fietspad worden aangelegd in aansluiting op het bestaande fietspad ten noorden van de Mozartlaan. Deze stedenbouwkundige opzet is medio 2018 goedgekeurd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

## Beleidskaders

### *Wonen*

Aangezien er in Breda een opgave ligt om de voorraad middeldure- en sociale huur uit te breiden, met respectievelijk 30% en 20% van de nieuw te realiseren woningen is voor deze locatie uitgebreid onderzocht of een ander woonprogramma dan woningbouw in het dure segment mogelijk is teneinde ook in deze woningbehoefte in de stad Breda te voorzien. De bestaande woningvoorraad en de demografische ontwikkelingen in de wijk zijn in beeld gebracht en bekeken is welk programma het beste een bijdrage levert aan een meer gemêleerd woonprogramma dat kan zorgen voor doorstroming en een goede aanvulling ten opzichte van de bestaande voorraad.

Uiteindelijk is gekozen en onderbouwd dat het dure koopsegment hier het best passend is en zorgt voor de gewenste doorstroming in de wijk en omliggende wijken. Dit laatste is ook bevestigd in de gesprekken die in het kader van de participatie met de wijk zijn gevoerd.

Het college heeft op 24 september jongstleden het 'Perspectief wonen en gebiedsprofielen wonen' vastgesteld als onderdeel van het vigerend (reeds vastgesteld) beleidskader wonen. De Bredase ambitie is om 6.000 woningen te realiseren, dan wel in harde plannen te hebben: 1.200 sociale huurwoningen, 1.800 middeldure (huur)woningen voor bewoners met een middeninkomen en de rest voor de vrije markt. Met de toevoeging van deze woningen streven we naar een vitale stad, waar het fantastisch wonen is voor iedereen.

Vanuit de stedelijke opgave moeten we kijken welke bijdrage de diverse gebieden in Breda kunnen leveren aan het realiseren van de woonambities. De gemeente heeft adviesbureau Springco de opdracht verstrekt om een Perspectief op wonen op te stellen en dit verder uit te werken in gebiedsprofielen. Op basis van onderzoeksgegevens en data wordt een beeld gegeven van de gewenste richting van het wonen per gebied. Via de resultaten van bewonersonderzoek zijn de meningen van de Bredase inwoners in kaart gebracht. In oktober 2018 zijn externe partijen (wijkraden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties) geconsulteerd.

Het Perspectief wonen geeft op hoofdlijnen de gewenste richting van het wonen in de gebieden aan. Zij bevat de doelen die in het woonbeleid zijn geformuleerd en vormt het perspectief waarmee naar gebieden en de woningvoorraad wordt gekeken. Op basis van een analyse van gegevens is gekeken wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn waarop gebieden kunnen bijdragen aan het realiseren van de gemeentelijke woondoelen. Deze doelen zijn o.a. een woningvoorraad, die aansluit bij de huidige en toekomstige woonbehoefte en een voorraad die betaalbaar en toegankelijk is voor diverse groepen bewoners.



Ook aspecten als duurzaamheid, gezonde woonomgeving, leefbaarheid en woonkwaliteit vormen onderdeel van onze woondoelen. Ruitersbos valt onder het gebiedsprofiel Zuid. Op grond van het gebiedsprofiel gelden onderstaande conclusies voor Ruitersbos:

1. De opgave ligt in het koesteren van het unieke karakter van Ruitersbos als aantrekkelijk woonmilieu.
2. Het percentage duurdere koop- en huurappartementen is erg laag.
3. Er is in de toekomst een tekort aan duurdere koop- en huurappartementen, met name voor empty nesters en ouderen.
4. De behoefte aan goedkope appartementen voor ouderen is groot.
5. Ruitersbos is een luxe ruim opgezette woonwijk, met een eenzijdige en goede woningvoorraad. De leefstijlen die hier wonen zijn meer op zichzelf en willen niet graag mixen met ander leefstijlen.
6. De woningen zijn duurzaam en levensloopbestendig in een gezonde, groene woonomgeving.

Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de gebiedsprofielen aansluiten bij de eerdere onderzoeken, die gedaan zijn voor de Kamer van Koophandel locatie.

### *Verkeer en parkeren*

Parkeren op eigen terrein is het gemeentelijke uitgangspunt. Het plan voldoet hieraan zowel bij de woningen als bij de appartementen (onder het gebouw). Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid geldt voor appartementen een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning en voor eengezinswoningen 1,9 parkeerplaatsen per woning. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 37 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in de realisatie van 46 parkeerplaatsen op eigen terrein, waarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Onder het appartementencomplex wordt een halfverdiepte parkeerkelder gerealiseerd met 38 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte voor de vrijstaande woningen wordt door middel van een garage en brede dubbele opritten voorzien op eigen terrein, ook voor bezoekersparkeren.

In het gemeentelijke parkeerbeleid wordt uitgegaan van 0,3 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> BVO voor bezoekers. Naar alle waarschijnlijkheid is dit een verschrijving geweest, aangezien de landelijke richtlijnen voor parkeren (CROW normen), waar de gemeente grotendeels bij aangesloten is, uitgaan van 0,3 parkeerplaats per woning. In de eerstvolgende wijziging van het parkeerbeleid zal dit worden aangepast.

Het plan voor de Kamer van Koophandel locatie voldoet echter aan het huidige gemeentelijke parkeerbeleid. Voor de vrijstaande woningen wordt het parkeren volledig op eigen terrein opgelost.

Voor het appartementencomplex geldt dat er in totaal 5.005 m<sup>2</sup> BVO wordt gerealiseerd (appartement + buitenruimte + berging).

De gemeentelijke parkeernorm voor een appartement is 1,5 pp waarin 0,3 pp per 100 m<sup>2</sup> BVO voor bezoekers parkeren is verwerkt.

Bewonersparkeren voor 19 appartementen is  $1,2 \text{ pp} \times 19 = 22,8$  parkeerplaatsen.

Bezoekersparkeren voor 19 appartementen is  $5.005 \text{ m}^2 \text{ BVO} / 100 \times 0,3 \text{ pp} = 15,02$  parkeerplaatsen.

De totale parkeerbehoefte van het appartementencomplex is 38 parkeerplaatsen. Al deze parkeerplaatsen worden aangelegd in de halfverdiepte parkeerkelder onder het gebouw. Mocht in de praktijk een bezoeker op maaiveld parkeren dan is daar, net als in de rest van de wijk Ruitersbos, ruimte voor in de vorm van langsparkeren in de straten.

### *Groenplan*

Voor de gemeente Breda is behoud van structureel groen, zoals de groenstrook tussen de locatie en Willem van Oranjelaan, van belang. Het was om deze reden niet wenselijk het appartementengebouw te ver richting de Willem van Oranjelaan te plaatsen en een fietspad door de bestaande groenstrook aan te leggen. In de bestaande situatie is het parkeren ten behoeve van het kantoorgebouw gesitueerd op maaiveld. Het kantoorgebouw wordt grotendeels omringd door parkeerhavens ten behoeve van circa 100 auto's. Doordat de parkeerplaatsen van de appartementen worden voorzien in een half verdiepte parkeerkelder, verdwijnt het blik van straat en kan aan de openbare ruimte een groene, kwalitatief hoogwaardige invulling worden gegeven.

Door middel van onderstaande verbeeldingen is de vergroening van het gebied in beeld gebracht.



Dit leidt tot onderstaande balans voor en na de realisatie van de ontwikkeling.

| Verharding bestaand | Aantal m2   | Verharding nieuw  | Aantal m2   | Groen bestaand    | Aantal m2   | Groen nieuw       | Aantal m2   |
|---------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|
| Bestaande bebouwing | 2307        | Nieuwe bebouwing  | 2330        | Groen             | 3751        | Groen tuinen      | 1344        |
| Voetpad             | 1116        | Voetpad/fietspad  | 950         | Zaksloot          | 78          | Groen openbaar    | 4281        |
| Parkeerplaatsen     | 1292        | Inritten          | 344         | <b>Totaal</b>     | <b>3829</b> | <b>Totaal</b>     | <b>5625</b> |
| Rijbaan             | 1255        | Verharding tuinen | 575         | <b>Percentage</b> | <b>39%</b>  | <b>Percentage</b> | <b>57%</b>  |
| <b>Totaal</b>       | <b>5970</b> | <b>Totaal</b>     | <b>4199</b> |                   |             |                   |             |
| <b>Percentage</b>   | <b>61%</b>  | <b>Percentage</b> | <b>43%</b>  |                   |             |                   |             |



## *Bomen*

De gemeente Breda heeft een bomenkaart opgesteld waarin alle vergunningplichtige houtopstanden zijn aangegeven. Aan de noordzijde van het plangebied staan 5 vergunningplichtige houtopstanden, het gaat hierbij om 4 platanen en een eik. Naast deze 5 bomen staan er nog verschillende andere bomen in het plangebied. In verband met de aanwezigheid van verschillende bomen in het plangebied is een bomeninventarisatie uitgevoerd (als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd) om de kwaliteit van de bomen op de locatie te bepalen.

Uit deze bomeninventarisatie blijkt dat in het plangebied enkele moeraseiken staan, die als meest waardevolle bomen aan te merken zijn, deze blijven dan ook behouden. De 4 bovengenoemde platanen zullen verplaatst worden binnen het plangebied. De toekomstverwachting van deze bomen is goed, net als de verplantbaarheid. De eik blijft behouden op dezelfde locatie.

Voor het overige worden er 11 bomen gerooid die in verband met de voorgenomen bouwplannen niet gehandhaafd kunnen blijven. Ook worden 9 bomen verplant buiten het plan en 28 nieuwe bomen aangeplant. Om te kunnen waarborgen dat de nieuwe bomen goed aanslaan en uit kunnen groeien tot grote, volwassen bomen is een omtrekmaat van 20/25 cm en een lengte van 800 cm reëel. Ook komt er heesterbeplanting ten zuiden, noorden en oosten van het appartementengebouw. Dit alles sluit aan bij de ambitie uit het collegeakkoord: Breda, stad in een park. Alleen voor de vergunningplichtige houtopstanden geldt een herplantplicht. Omdat in dit geval sprake is van verplaatsing van de 4 platanen, geldt er geen herplantplicht.

## *Duurzaamheid*

Breda heeft de ambitie om in 2044 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn. Nieuwbouw dient bijna energieneutraal te zijn in 2020. Vanaf 1 juli 2018 is gasloos de norm bij nieuwbouw. Het gehele plan wordt gasloos uitgevoerd. Zowel de appartementen als woningen zullen worden voorzien van een warmtepomp en lage temperatuurverwarming. Daarnaast zullen op de daken PV-panelen worden aangebracht ter opwekking van elektrische energie.

Verder worden maatregelen getroffen ten behoeve van de benodigde watercompensatie. Het tuinontwerp is enerzijds hoogwaardig en groen ingericht. Ten westen van het nieuwe appartementengebouw zal een wadi worden aangelegd om hemelwater op locatie te kunnen laten infiltreren in de bodem. Tevens zal het hoofddak voor een groot deel worden voorzien van een groen dak zodat ook hier het hemelwater kan worden geborgen. Kijkend naar de voormalige Kamer van Koophandel locatie in haar huidige vorm valt op dat deze in grote mate versteend is. Het bouwplan creëert meer ruimte voor groen, zowel openbaar als privé. Het toevoegen van groen levert een bijdrage aan het tegengaan van hittestress.

De gevels van het appartementengebouw en de woningen zullen worden uitgevoerd met duurzame en onderhoudsvrije materialen. Zo zullen de gevels worden uitgevoerd in natuursteen, gevelsteen en aluminium kozijnen en panelen.

Door daarnaast appartementen te realiseren met algemene voorzieningen zoals voldoende parkeerplaatsen en een lift worden de woningen levensloopbestendig. Door de grootte van de woningen en appartementen zijn deze tevens aan te passen aan veranderende woonwensen, wat het gebruik van de woningen in de toekomst voor verschillende doelgroepen bevordert.

## *Milieu*

Gezien de geringe ontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie en afstand tot beschermde gebieden zullen naar verwachting geen negatieve effecten op beschermde gebieden plaatsvinden. Op 4 september 2018 heeft het college op grond van de aanmeldnotitie (vormvrije m.e.r.- beoordeling) Ruitersbos, Mozartlaan 7 besloten dat voor de voorgenomen ontwikkeling geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden voor de bestemmingsplanprocedure.

## *Geluid*

Vanuit de gezoneerde wegen Willem van Oranjelaan, Graaf Hendrik III laan en Graaf Engelbertlaan geldt dat de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woningen en appartementen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op enkele plaatsen overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt ten gevolge van deze wegen niet overschreden. Een procedure hogere grenswaarden moet om deze reden doorlopen worden.



Hiervoor dient conform het geluidbeleid van de gemeente Breda minimaal één geluidluwe gevel aanwezig te zijn wanneer de voorkeursgrenswaarde met meer dan 5 dB wordt overschreden. Met maatregelen wordt hieraan voldaan. Het ontwerpbesluit hogere waarden is als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan gevoegd.

Naar aanleiding van de zienswijzen tegen dit hogere waarden besluit is het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ten behoeve van de beoogde nieuwbouw aan de Mozartlaan aangepast. Daarmee is het eerder voor deze locatie opgestelde rapport 1803/124/MD-01, versie 2 d.d. 24 september 2018 in zijn geheel komen te vervallen.

De conclusie van dit onderzoek is hetzelfde als op grond van het oude onderzoek. Voor de 30 km/uur wegen (Mozartlaan en Ravellaan) geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen en appartementen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel overschrijdt. Voor de gezoneerde wegen Willem van Oranjelaan en Graaf Engelbertlaan geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woningen en appartementen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op een aantal toetspunten overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt ten gevolge van beide wegen niet overschreden. Derhalve is het mogelijk om een hogere waarde besluit te verlenen voor deze locatie.

Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening tevens de geluidbelasting ten gevolge van de beschouwde wegen en de nieuwbouw, op de bestaande omliggende bebouwing inzichtelijk gemaakt. Hierbij is de geluidbelasting op de gevels van de bestaande bebouwing berekend in zowel de situatie na de realisatie van het planvoornemen als voor de realisatie, met de aanwezigheid van het Kamer van Koophandelgebouw. In bijlage 7 bij het akoestisch onderzoek is een vergelijkingstabel opgenomen waarin de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van de onderzochte wegen is weergegeven.

Uit de rekenresultaten blijkt dat er op een aantal toetspunten een toename van de geluidgevelbelasting plaatsvindt. De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van de beschouwde wegen neemt op 3 toetspunten met 0,1 dB tot maximaal 0,3 dB toe. Op de overige punten is er sprake van een afname van de geluidbelasting. Op de betreffende 3 toetspunten wordt in de huidige situatie met reflectie van het bestaande kantoorgebouw de voorkeursgrenswaarde reeds overschreden ten gevolge van de Willem van Oranjelaan / Graaf Hendrik III laan (één juridische geluidbron). De geluidbelasting ten gevolge van deze weg neemt met de beoogde bebouwing eveneens met maximaal 0,3 dB toe. Een dergelijke minimale toename van geluidsbelasting, tot een toename van 1 dB, is niet waarneembaar voor het menselijk gehoor. Gezien het vorenstaande heeft de beoogde bebouwing betreffende het aspect geluid geen waarneembare invloed op de directe omgeving en kan derhalve gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het hogere waarden besluit verleend kan worden. Het verleende besluit is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

#### *Stikstof*

De realisatie van de woningen en appartementen en daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie zouden kunnen leiden tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden in de omgeving. Met het programma AERIUS Calculator is een berekening uitgevoerd om de gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen en te toetsen of de eventuele toename past binnen de eisen die gelden op grond van de Wet natuurbescherming.

Uit beide berekeningen blijkt dat er geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol N/ha/jr voor zowel de aanlegfase (bouw) als gebruiksfase. Er is geen sprake van vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

De nieuwe appartementen en woningen worden gasloos verwarmd, derhalve is er geen sprake van gebouwemissies. De enige stikstofemissies zijn afkomstig van het verkeer. De maatgevende verkeersgeneratie van de te ontwikkelen appartementen en grondgebonden woningen bedraagt 200 mvt/etmaal op een werkdag (zie paragraaf 5.7 verkeer en parkeren, toelichting bestemmingsplan 'Ruitersbos, Mozartlaan 7'). Het verkeer gaat op in het heersende verkeer op de A16/A58. Uit berekening in Aeries van de beoogde situatie komt de volgende uitkomst: Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.



De memo met betrekking tot de nieuwe Aeries berekening is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

## Zienswijzen

De zienswijzen zijn samengevat en van een beoordeling voorzien in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Ruitersbos, Mozartlaan 7' d.d oktober 2019. 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 en worden de persoonsgegevens van de indienders van de zienswijzen niet openbaar gemaakt. De geanonimiseerde zienswijzen zijn als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

## Conclusie

De zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond. Naar aanleiding hiervan is bestemmingsplan aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze aanpassingen zijn echter niet zodanig dat het bestemmingsplan 'Ruitersbos, Mozartlaan 7' niet ter vaststelling kan worden aangeboden.

Onderstaand is het overzicht opgenomen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

## 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Ruitersbos, Mozartlaan 7'

### Toelichting

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Paragraaf 4.1.1 | <i>Naar aanleiding van de zienswijzen met betrekking tot de parkeernormen voor het bezoekersgedeelte van het appartementencomplex is deze paragraaf aangepast conform paragraaf 5.7.</i>                                                                                                                                                                                                                    |
| Paragraaf 4.1.4 | <i>Naar aanleiding van de zienswijzen worden nu alle zichtlijntekeningen aan het bestemmingsplan toegevoegd. Dit heeft echter geen effect op de conclusie dat de nieuwe ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige verslechtering van de privacy van omwonenden.</i>                                                                                                                                      |
| Paragraaf 4.1.5 | <i>Naar aanleiding van de zienswijzen is aan de toelichting van het bestemmingsplan paragraaf 4.1.5. toegevoegd met betrekking tot bezonning en schaduw. Tevens is een schaduwanalyse uitgevoerd en deze is bijgevoegd in bijlage 13 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Er is geen sprake van een dusdanige schaduwhinder dat de ontwikkeling in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.</i> |
| Paragraaf 5.4   | <i>Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan is het verkennend bodemonderzoek in september 2019 geactualiseerd. Deze actualisatie leidt niet tot een andere conclusie. De resultaten van dit onderzoek zijn bijgevoegd in bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan.</i>                                                                                                           |
| Paragraaf 5.5   | <i>Het akoestisch onderzoek is aangepast naar aanleiding van de zienswijzen en bijlage 4 bij de toelichting is vervangen door het nieuwe onderzoek. Paragraaf 5.5 van de toelichting van het bestemmingsplan is op dit onderdeel aangepast.</i>                                                                                                                                                             |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Paragraaf 5.7   | <i>Paragraaf 5.7 is aangepast naar aanleiding van de zienswijzen met betrekking tot de parkeernormen voor het bezoekersgedeelte van het appartementencomplex.</i>                                                                 |
| paragraaf 5.12  | <i>Aan het bestemmingsplan is een nieuwe stikstofberekening als bijlage 11 toegevoegd en paragraaf 5.12 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast.</i>                                                              |
| Paragraaf 5.12  | <i>Naar aanleiding van de zienswijzen is de paragraaf op het onderdeel bomen aangepast. In de toelichting wordt nu verwezen naar de vijf vergunningplichtige/waardevolle bomen op grond van de bomenkaart in plaats van vier.</i> |
| Paragraaf 8.3.2 | <i>Paragraaf communicatie onder 'zienswijzen' is aangepast naar aanleiding van de ontwerp fase van het bestemmingsplan.</i>                                                                                                       |

*Conclusie*

Met de herontwikkeling van deze locatie wordt niet-toekomstbestendig (leegstaand) kantooroppervlak binnen Breda teruggedrongen en in plaats hiervan wordt voorzien in de behoefte aan woningen en hierbij behorende voorzieningen. De beoogde woningbouwplannen zijn in lijn met de woningbehoefte van de stad Breda en sluiten aan bij de regionaal afgestemde woningbouwplannen.

Het plan past daarmee in de uitgangspunten van de Structuurvisie 2030 Breda (vastgesteld in september 2013), de Woonvisie Breda (vastgesteld in december 2013), de Uitvoeringsagenda van de Woonvisie (16 december 2014) en de recent door het college vastgesteld gebiedsprofielen (24 september 2019). Het plan sluit aan bij het profiel van de wijk in de vorm van koopappartementen in het hogere segment als aanvulling op de bestaande woningvoorraad in de wijk.

Het appartementengebouw past qua schaal en maat bij de reeds aanwezige complexen aan de Willem van Oranjelaan. De vrije kavels vormen een overgang naar de bebouwing met vrijstaande villa's aan deze kant van de wijk. In combinatie met het terugdringen van het aantal parkeerplekken, het realiseren van meer groen en de hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte past het plan in het stedenbouwkundige beeld van de Willem van Oranjelaan en omgeving.

**Juridisch**  
Consequenties

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.

Vervolgens kan het vastgestelde bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning worden bekendgemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken beroep tegen beide besluiten instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Aangezien de Crisis- en herstelwet van toepassing is op dit plan moeten belanghebbenden in het beroepschrift aangeven welke beroepsgronden aangevoerd worden tegen het besluit.

Na afloop van de beroepstermijn treedt de besluiten in werking, tenzij naast beroepschriften ook verzoeken om voorlopige voorzieningen worden ingediend. Een verzoek om voorlopige voorziening heeft schorsende werking, dus treedt het besluit waartegen een voorlopige voorziening is ingesteld, pas in werking nadat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening heeft afgewezen vanwege het ontbreken van een spoedeisend belang aan de zijde van appellant(en).

**Bevoegdheid**  
De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan. Het college is bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen. Het college heeft deze bevoegdheid gemandateerd aan de afdeling Veiligheid en Leefomgeving.



## Bekendmaking

Het vaststellingsbesluit, het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zullen gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven via de Staatscourant en overheid.nl.

## **Financieel**

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal op afdoende wijze is vastgelegd. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.

## **Bijlagen bij dit bestuursvoorstel**

- Geanonimiseerde zienswijzen.
- Zienswijzennota bestemmingplan Ruitersbos, Mozartlaan 7.
- Bijlage bij de zienswijzennota Gesprekverslag d.d. 27 mei 2019 ontwikkelaar en stichting.
- Informatieblad woningbouwinitiatief
- Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Ruitersbos, Mozartlaan 7':  
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0758.BP2018213005-VG01>
- Raadpleegbare link gecoördineerde omgevingsvergunning, locatie Mozartlaan 7:  
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0758.AB2019213003-VG01>

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester

, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

**vaststellen van het bestemmingsplan Ruitersbos,  
Mozartlaan 7 (Kamer van Koophandel locatie)**

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 147 van de Gemeentewet;

## Besluit

De raad voor te stellen:

1. In te stemmen met de beantwoording van de tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Ruitersbos, Mozartlaan 7' naar voren gebrachte zienswijzen zoals weergegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Ruitersbos, Mozartlaan 7' d.d. oktober 2019 en conform deze beantwoording de ingediende zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Ruitersbos, Mozartlaan 7' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2018213005-VG01 ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Ruitersbos, Mozartlaan 7' in dit voorstel gewijzigd vast te stellen.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd en voldaan wordt aan het gestelde in artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

23 JAN. 2020

, voorzitter

, griffier

**ZIENSWIJZENNOTA  
BESTEMMINGSPLAN  
RUITERSBOS, MOZARTLAAN 7**

**Oktober 2019**

## **Inleiding**

Het bestemmingsplan Ruitersbos, Mozartlaan 7 voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor de herontwikkeling van de voormalige Kamer van Koophandel locatie aan de Mozartlaan 7 te Breda. Voorliggende zienswijzennota behorende bij het bestemmingsplan Ruitersbos, Mozartlaan 7 bestaat uit de volgende twee onderdelen:

### **A. Zienswijzennota**

Deel A bestaat uit de samenvatting en beantwoording van de binnengekomen zienswijzen.

### **B. Staat van wijzigingen**

In deel B is het overzicht met wijzigingen opgenomen.

## **A. Zienswijzennota bestemmingsplan Ruitersbos, Mozartlaan 7**

### **Voorgeschiedenis**

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 22 juli 2019, met inachtneming van het coördinatiebesluit van de gemeenteraad van 11 oktober 2018 op grond van artikel 3.30 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening, onderstaande stukken ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Ruitersbos, Mozartlaan 7 (NL.IMRO.0758.BP2018213005-ON01). Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van 19 appartementen en 4 villa's op de locatie van de huidige Kamer van Koophandel aan de Mozartlaan 7 te Breda;
2. De ontwerp omgevingsvergunning (NL.IMRO.0758.AB2019213003-ON01) voor de locatie Mozartlaan 7;
3. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder voor de locatie Mozartlaan 7. De woningen worden, conform de Wet geluidhinder, aangemerkt als geluidsgevoelige bestemming. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat op de gevel niet overal kan worden voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarom is een ontheffing voor een hogere voorkeurswaarde aangevraagd. Het ontwerpbesluit hogere waarden is als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd en ligt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage.

De inzage termijn liep van 23 juli tot en met 2 september 2019. Er zijn in totaal 16 zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan, 14 zienswijzen ingediend tegen de omgevingsvergunning en 9 zienswijzen ingediend tegen het ontwerp hogere waarde besluit. Tegen alle drie de ontwerp besluiten is een zienswijze ingediend door de Stichting Groen, leefbaar, identiteitsbehoud en duurzaam Ruitersbos Noord. Bij de ingediende zienswijzen is een lijst met handtekeningen (d.d. 9 september 2018) ingediend om de Stichting te machtigen tot het verzorgen van inspraak en bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling op de locatie van de huidige Kamer van Koophandel aan de Mozartlaan 7 te Breda. Deze machtiging is getekend door 130 personen van 64 verschillende huishoudens.

Aangezien er een grote samenhang is tussen de ingediende zienswijzen tegen de drie verschillende besluiten, worden alle zienswijzen in deze zienswijzennota behandeld. Voor de zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag om hier een besluit op te nemen. Voor de zienswijzen ingediend tegen het ontwerp hogere grenswaarden en tegen de ontwerp omgevingsvergunning is het college het bevoegd gezag.

### **Zienswijzen**

De ingediende zienswijzen zijn in deze paragraaf samengevat weergegeven. Onder de samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen. In de conclusie wordt aangegeven of de zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan, omgevingsvergunning dan wel hogere waarde besluit.

## **1. Proces**

### *Samenvatting 1.1*

### *Reactie op initiatiefplan*

*In 2015 is gestart met de herontwikkeling en in 2016 is het initiatiefplan ingediend. Reclamanten geven aan dat zij toen al een stuk hebben ingediend waarin de belangen vanuit de buurt zijn vermeld. Dit stuk is volgens reclamanten nooit meegenomen in de verdere toetsing, terwijl de gemeente volgens reclamanten genoeg informatie had voor een goede belangenafweging. Een WOB verzoek hierover is volgens reclamanten nooit goed afgehandeld en heeft geen bewijs opgeleverd dat de gemeente het stuk wel heeft meegenomen bij de toetsing.*

### Beoordeling

#### Ad 1.1

Op 18 maart 2016 heeft de ontwikkelaar een initiatiefplan ingediend voor de herontwikkelingslocatie Kamer van Koophandel aan de Mozartlaan te Breda voor het realiseren van 19 appartementen en 5 villa's. Zoals door de reclamanten ook is aangegeven in de zienswijzen hebben zij reeds in april 2016 contact gehad met de gemeente over de nieuwbouwplannen op de Kamer van Koophandel locatie. Op 25 april 2016 hebben zij hun belangen per mail kenbaar gemaakt. Dit document is reeds als bijlage bij de brief van de Stichting d.d. 6 maart 2019 naar het college en de raad gestuurd. Ondanks dat dit niet expliciet blijkt uit de stukken, die onder andere naar aanleiding van het Wob-verzoek aan reclamanten verstrekt zijn, zijn deze uitgangspunten meegenomen in de beoordeling van het initiatiefplan. Dit document heeft in de fase van het initiatiefplan niet tot een andere beoordeling geleid. Alle documenten die in het bezit zijn van de gemeente, heeft de stichting onder andere middels de diverse WOB verzoeken ontvangen.

### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

### *Samenvatting 1.2*

### *Participatie*

*Reclamanten geven aan dat de gemeente niet zorgvuldig is omgegaan met de inspraak richting de bewoners. De wijk is niet tot nauwelijks betrokken bij de totstandkoming van de plannen.*

### Beoordeling

#### Ad 1.2

In het bestuursvoorstel waarmee het college is gevraagd om in te stemmen met de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek en deze af te sluiten is benoemd dat de reactie vanuit de omgeving voorzichtig positief is. Dit was gebaseerd op de oriënterende gesprekken die de ontwikkelaar met diverse omwonenden heeft gevoerd. In een later stadium werd duidelijk dat er ook signalen zijn vanuit de omgeving waaruit blijkt dat omwonenden niet (geheel) positief staan tegenover onderhavige woningbouwontwikkeling in haar huidige vorm. Naar aanleiding daarvan heeft de ontwikkelaar op 30 oktober 2017 een toelichting aan de wijk gegeven over de voorgenomen bouwplannen. Daarna is dit bouwplan verder uitgewerkt.

Bij de behandeling van het voorstel met betrekking tot het coördineren van het bestemmingsplan Ruitersbos, Mozartlaan 7 en de omgevingsvergunning op 11 oktober 2018 heeft de raad het college en de projectontwikkelaar gevraagd opnieuw in gesprek te gaan met omwonenden. Aanleiding hiervoor was gelegen in het signaal van omwonenden dat het participatietraject (van indienen initiatiefplan tot besluit coördinatieregeling) niet goed gevoerd is.

Onder leiding van een onafhankelijk voorzitter heeft in de periode van oktober tot en met december 2018 een zestal bemiddelingsgesprekken plaatsgevonden met de leden van Stichting "Groen, leefbaar, identiteitsbehoud en duurzaam Ruitersbos", Nieuw Tij Projectontwikkeling en een vertegenwoordiging van de gemeente Breda. Tijdens de gesprekken heeft de gemeente een presentatie gegeven over haar visie op de structuur van de wijk Ruitersbos en de ruimtelijke inpassing van het bouwplan in de wijk. Daarnaast is ingegaan op de wenselijkheid en de haalbaarheid van het initiatief voor deze locatie en hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de gemeentelijke ambities en beleidsmatige uitgangspunten. De Stichting heeft de bezwaren vanuit de wijk toegelicht. De ontwikkelaar heeft tijdens de gesprekken een toelichting

gegeven op het plan en de aanpassingen die vanaf de start van het proces aan het plan zijn gedaan. Daarbij heeft de ontwikkelaar tevens aangegeven dat omwonenden worden betrokken bij de verdere uitwerking van het ontwerp buitenruimte.

Op 11 februari 2019 is door de gemeente Breda een extra informatieavond georganiseerd om voor de hele wijk een toelichting te geven op de (totstandkoming van) het stedenbouwkundig- en het groenplan, de planologische procedure en de wijze waarop participatie en inspraak heeft plaatsgevonden en nog zal plaatsvinden in het vervolgproces. Tijdens deze avond hebben diverse aanwezigen aangegeven dat de belangen van de buurt niet opgehaald zijn door de gemeente en dat deze belangen derhalve niet zijn meegewogen bij de totstandkoming van het plan. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente de wijkbewoners uitgenodigd voor een spreekuur om per huishouden met de gemeente in gesprek te gaan over de ontwikkelingen op de Kamer van Koophandel locatie. In de periode van maart tot en met april 2019 zijn in totaal 17 spreekuren met omwonenden gevoerd, waarvan één met het bestuur van de stichting.

Tijdens zowel de informatieavond van 11 februari 2019 als tijdens de diverse spreekuren heeft de gemeente veel reacties op het bouwplan opgehaald. De stappen die zowel door de ontwikkelaar als door de gemeente Breda vanaf oktober 2018 zijn gezet hebben ertoe geleid dat de alle belangen op een zorgvuldige en uitgebreide wijze in beeld zijn gebracht. Ondanks de inspanningen van alle partijen is het helaas niet gelukt om tot een gezamenlijke consensus te komen.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 1.3*

#### *Termijnen*

*Reclamanten zijn van mening dat de gemeente niet netjes met officiële termijnen omgaat. In het kader van vooroverleg stellen zij dat de Stichting slechts 10 dagen kreeg om te reageren op het concept ontwerp bestemmingsplan. Daarnaast is het ontwerp bestemmingsplan samen met de ontwerp omgevingsvergunning precies in de vakantie ter inzage gelegd. De informatieavond werd aan het eind van deze termijn gehouden, zodat reclamanten nauwelijks meer tijd hadden om op het plan te reageren in een zienswijze.*

#### Beoordeling

##### Ad 1.3

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleggen burgemeester en wethouders in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan met relevante bestuursorganen (het zogenaamde vooroverleg). Het resultaat hiervan staat in de toelichting van het bestemmingsplan. Buurtbewoners zijn geen officiële vooroverlegpartner op basis van de wet. Het college heeft in het kader van participatie en transparantie het concept ontwerp bestemmingsplan toegestuurd naar de Stichting, aangezien de Stichting zich aan het college gemeld had als afgevaardigde van de wijk. De Stichting kon hierdoor vroegtijdig in het proces kennis nemen van de stukken en hierop reageren. Met betrekking tot de ter inzage termijn van alle ontwerp besluiten geldt dat er geen wettelijke beperking is voor het ter inzage leggen van bestemmingsplannen en samenhangende besluiten tijdens de schoolvakanties. Het college heeft in 2018 besloten om de periode van schoolvakanties niet als opschortend te zien voor ruimtelijke procedures. Informatieavonden worden niet gepland in de schoolvakanties. Om laatstgenoemde reden is de informatieavond na afloop van de schoolvakantie gepland aan het einde van de ter inzage termijn.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 1.4*

#### *Uitvraag Kamer van Koophandel*

*Reclamanten stellen dat het huidige programma en bouwvolume meer dan 30% groter is dan het ontwerp zoals opgesteld ten behoeve van de ontwikkelingstender door de Kamer van Koophandel. De afwijkingen*

*van het uiteindelijke plan ten opzichte van het tenderplan heeft enorme consequenties voor de wijk die volgens reclamanten niet in beeld zijn gebracht of meegewogen zijn.*

#### Beoordeling

##### Ad 1.4

In het kader van de tender is een document opgesteld door DTZ Zadelhoff 'onderzoek herontwikkeling' concept d.d. december 2014. De uitvraag van DTZ namens de Kamer van Koophandel had geen formele status. Het plan dat Nieuw Tij in 2016 als initiatiefplan bij gemeente heeft ingediend is het eerste plan dat ter beoordeling bij de gemeente is ingediend. Dit initiatiefplan staat dus aan de basis van onderhavige ontwikkeling, niet de uitvraag van DTZ.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### Samenvatting 1.5

##### Willekeur

*Reclamanten geven aan dat de gemeente niet gelijk omgaat met bouwprojecten in de wijk. De bestaande bewoners worden strak gehouden aan de regels van het vigerende bestemmingsplan, terwijl voor dit plan een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. De ontwikkelaar moet ook gehouden worden aan de regels van het bestemmingsplan Ruitersbos. Op deze manier ontstaat een ongelijk speelveld, waarbij sprake is van willekeur vanuit de gemeente.*

#### Beoordeling

##### Ad 1.5

Op grond van het huidige bestemmingsplan heeft de locatie van de Kamer van Koophandel een kantoorbestemming waarbinnen de functie wonen niet is toegestaan. Het huidige kantoorpand is niet meer courant en staat grotendeels leeg. Omvorming van kantoorfunctie naar woonfunctie past binnen het gemeentelijk beleid dat vraagt om minder kantoorlocaties en minder kantoorometers. Aangezien woningbouw niet past binnen het huidige bestemmingsplan is het niet mogelijk om binnen de regels van het huidige bestemmingsplan kantoren om te vormen naar wonen. Voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen binnen geldende juridisch-planologische kaders moet ten alle tijden een planologische procedure gevoerd worden. Gelet hierop is voor onderhavige ontwikkeling een nieuw maatwerk bestemmingsplan opgesteld. Dit ontwerpbestemmingsplan maakt de realisatie van 19 appartementen en 4 villa's mogelijk. Aangezien het hier om een andere situatie gaat, namelijk het realiseren van woningbouw op een kantoorlocatie, dan het verbouwen van bestaande woningen waarbij het huidige bestemmingsplan het uitgangspunt is, is hier geen sprake van willekeur.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### Samenvatting 1.6

##### Belangenafweging

*Reclamanten maken bezwaar tegen de wijze waarop de belangen van de omwonenden meegenomen zijn in het plan en bij het opstellen van het nieuw ontwerp bestemmingsplan voor deze locatie. De bezwaren vanuit de wijk tegen het plan zijn bekend, maar het plan is op geen enkel punt aangepast. Reclamanten zijn van mening dat het ontwerpproces opnieuw gedaan moet worden met goed onderzochte uitgangspunten, omdat onvoldoende gekeken is naar de kwaliteiten van de buurt, ecologie en de bestaande bomen en overig groen in de wijk. Volgens reclamanten worden de bewoners onevenredig belast met de nadelige gevolgen.*

#### Beoordeling

##### Ad 1.6

Zoals genoemd onder 1.2. zijn de belangen van alle partijen, ook de belangen van de omwonenden en genoemde Stichting, bij de gemeente bekend. Het feit dat deze belangen voor de besluitvorming van het bestemmingsplan bekend zijn, heeft er onder andere toe geleid dat de projectontwikkelaar en gemeente diverse gesprekken met de Stichting en met bewoners op het niveau van huishouden heeft gevoerd. Naar aanleiding van onder andere deze gesprekken is het ontwerp van de buitenruimte op diverse punten aangepast. Daarnaast is in het haalbaarheidsonderzoek het plan aangepast door vier kavels te realiseren

in plaats van vijf. Alle villa's worden uitgevoerd in twee lagen en plat dak in plaats van twee lagen en kap en het mogelijke zicht vanaf enkele balkons van het appartementengebouw is beperkt. Eén villa minder geeft meer lucht in het plan. Ruimtelijk gezien past dit in de bestaande stedenbouwkundige hoofdstructuur van de wijk Ruitersbos.

Centraal staat dat de gemeente een brede belangenafweging moet maken. In deze afweging neemt de gemeente niet alleen de belangen van de omwonenden, maar ook andere belangen mee. Hierbij valt te denken aan het uit de markt halen van incurante kantoren en het toevoegen van dure koopappartementen in de wijk. Dit woningtype sluit aan bij het profiel voor dit gebied.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 1.7 Aanbod ontwikkelaar*

*Reclamanten zijn van mening dat de gemeente een ongewenst onderhandelingsmiddel heeft gefaciliteerd. De ontwikkelaar heeft tijdens het mediationtraject de Stichting aangeboden om het appartementengebouw met 20 cm te laten zakken indien zij geen bezwaar meer maken tegen het plan. Doordat de gemeente dit bod in het verslag heeft opgenomen en het aanbod zonder de voorwaarden heeft gemeld aan de raad, zijn reclamanten van mening dat er geen sprake is geweest van een adviesrol of het zoeken naar consensus door middel van verzachtende ontwerpmethoden.*

#### Beoordeling

##### Ad 1.7

Het verslag van het mediationtraject, zoals ook richting de raad is gecommuniceerd is een feitelijke weergave van het aanbod van de ontwikkelaar richting de Stichting. De gemeente heeft steeds aangegeven dat de overheid nooit eisen kan stellen waarmee de rechtsbescherming van burgers ingeperkt wordt. Dit laat echter onverlet dat de ontwikkelaar bepaalde afspraken kan maken met omwonenden.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 1.8 Onjuiste informatieverstrekking*

*Reclamanten stellen dat zowel het college als de gemeenteraad op cruciale momenten onjuist en onvolledig geïnformeerd is, waardoor er een ernstige vertrouwensbreuk is ontstaan en een te positief beeld is geschetst van participatie die niet heeft plaatsgevonden.*

#### Beoordeling

##### Ad 1.8

Zowel het college als de raad is op diverse momenten in het proces geïnformeerd over onder andere de stand van zaken van de procedure en uitgenodigd voor de informatieavonden van 11 februari 2019 en 26 augustus 2019. De Stichting heeft diverse keren gedurende het proces contact gehad met zowel het college als de raad. Daarnaast heeft de Stichting op 6 maart 2019 een brief gestuurd aan het college en de raad om hen te informeren over onderhavige ontwikkeling. Gelet hierop bestaat geen aanleiding om te stellen dat zowel het college als de raad onvolledig en onjuist is geïnformeerd. De raad is het bevoegd gezag om de zienswijzen inhoudelijk te beoordelen en daarmee in samenhang een besluit te nemen over het bestemmingsplan.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 1.9 Financiële belangen*

*Reclamanten geven aan dat de ontwikkelaar het plan tijdens het mediationtraject niet meer wilde aanpassen, omdat dit financieel onhaalbaar was. Hierdoor was alleen participatie over het groenplan mogelijk. Reclamanten stellen dat de gemeente hiermee het financiële belang van de projectontwikkelaar heeft laten prevaleren boven een ruimtelijke afweging.*

## Beoordeling

### Ad 1.9

De projectontwikkelaar heeft tijdens het mediationtraject aangegeven dat zij achter haar bouwplan, in haar huidige vorm, staat en daardoor geen aanleiding ziet dit bouwplan te wijzigen. Uiteraard blijft de financiële haalbaarheid van een ontwikkeling voor de projectontwikkelaar van belang. De gemeente toetst, zonder inzicht in de financiële huishouding van de ontwikkelaar, of het bouwplan op diverse inhoudelijke aspecten wenselijk en passend is en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Financiën spelen in deze inhoudelijke belangenafweging geen rol.

## Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

### Samenvatting 1.10      Spreekuren

*Reclamanten zijn van mening dat de individuele spreekuren tussen de gemeente en de omwonenden niet transparant zijn verlopen, aangezien er geen verslagen zijn gemaakt van de bewonersgesprekken. Het college en de raad zijn, omdat deze verslagen/ notities ontbreken, onvolledig geïnformeerd.*

## Beoordeling

### Ad 1.10

De Spreekuren zijn bedoeld om op het niveau van huishouden met omwonenden in gesprek te gaan. Tijdens deze gesprekken heeft een ieder punten ingebracht die voor hem/haar persoonlijk van belang zijn. Daarom heeft gemeente, zoals ook voorafgaand aan de spreekuren benoemd, geen verslagen van deze gesprekken gemaakt. Een ieder heeft met deze procesafpraak ingestemd.

Het college en de raad zijn op hoofdlijnen geïnformeerd over de spreekuren en de door omwonenden ingebrachte punten. De samenvatting van de ingebrachte punten luidt als volgt:

1. Groen: in de beleving van de omwonenden verdwijnt er veel groen en komt er te weinig en te kleine aanplant voor terug;
2. Massa: de hoogte van het appartementengebouw is, samen met de footprint, één van de grootste bezwaren;
3. Verkeer: diverse omwonenden benoemen dat zij de huidige verkeerssituatie op de Willem van Oranjelaan als onveilig zien en daarom aanpassingen wensen. Denk aan aanpassen profiel Willem van Oranjelaan en verplaatsen fietspad naar Willem van Oranjelaan.
4. Veel omwonenden benoemen de frustratie dat zij, toen zij een aantal jaren geleden hun woning hebben verbouwd, zich aan het vigerende bestemmingsplan moesten houden en dat de ontwikkelaar nu alle ruimte krijgt. Gevoel van oneerlijkheid;
5. Tijdens veel gesprekken brachten omwonenden in dat zij de houding van de ontwikkelaar te star vinden: "we gaan niets veranderen aan het plan".
6. Tot slot kwamen diverse wensen op basis van individuele belangen op tafel, zoals behoud van één bepaalde boom, meer duidelijkheid over zichtlijnen vanwege privacy en dergelijken.

## Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

### Samenvatting 1.11      Uitgangspunten in initiatieffase

*Reclamanten zijn van mening dat het plan niet voldoet aan de door de gemeente geformuleerde uitgangspunten in de initiatieffase (Behoud/versterken van waardevol groen, zoveel mogelijk behoud en verplanting van waardevolle bomen, typologieën van woningen met aansluiting op de omgeving, parkeerplaatsen uit het straatbeeld).*

## Beoordeling

### Ad 1.11

In algemeenheid kan worden gesteld dat de gemeente de in de zienswijze genoemde opvatting niet deelt. Zowel in het besluit over de haalbaarheid van onderhavig plan als in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is gemotiveerd dat het plan aan de door gemeente in de initiatieffase

geformuleerde uitgangspunten voldoet. Voor de specifieke beoordeling van deze zienswijze op de genoemde inhoudelijke thema's verwijzen we naar de beantwoording verderop in deze nota.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 1.12      Aanpassingen plan*

*Reclamanten geven aan dat het plan niet tot nauwelijks is aangepast van initiatieffase tot ingediend bouwplan. De gedane aanpassingen zijn minimaal met nauwelijks positieve effecten voor de omwonenden. Daarnaast is het plan op onderdelen zelfs vergroot ten opzichte van het ingediende initiatief in 2016.*

#### Beoordeling

##### Ad 1.12

Vanaf de initiatieffase is het bouwplan op diverse aspecten aangepast. Deze aanpassingen hebben onder andere betrekking op het aantal te realiseren villa's (van vijf naar vier) en de invulling van het groenplan. De villa's worden uitgevoerd in twee bouwlagen met plat dak in plaats van twee bouwlagen met een kap. Tevens is in de uitwerking van het appartementengebouw wel degelijk rekening gehouden met de zorgen van omwonenden. Daarnaast is het zicht vanaf hoger gelegen balkons op 2<sup>e</sup> verdieping aan de zuidzijde beperkt ten behoeve van privacy van de aangrenzende woonpercelen door onder andere de buitenruimtes niet meer op de kopgevels te oriënteren.

Genoemde aanpassingen hebben een positief effect op de omgeving, maar dit is niet voldoende om tegemoet te komen aan de bezwaren van reclamanten.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 1.13      Mediationtraject*

*Reclamanten zijn van mening dat de bemiddelsgesprekken nooit een kans van slagen hadden, omdat de ontwikkelaar bij aanvang al aangaf dat het bouwvolume niet aangepast kon worden en de ontwikkelaar tijdens het traject de aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend.*

#### Beoordeling

##### Ad 1.13

De projectontwikkelaar heeft tijdens het mediationtraject aangegeven dat zij achter haar bouwplan, in haar huidige vorm, staat en daardoor geen aanleiding ziet dit bouwplan te wijzigen. Daarbij heeft de ontwikkelaar het aanbod gedaan met omwonenden over de invulling van het groenplan in gesprek te gaan.

Gedurende het mediationtraject heeft de Stichting op 10 december 2018 een besloten informatieavond voor de wijkbewoners georganiseerd met als doel een gedeelde, nieuwe reactie vanuit de wijk op te halen. Daarnaast heeft de Stichting in deze periode een enquête in de wijk uitgezet. In afwachting van deze gedeelde reactie en de enquêteresultaten heeft de Stichting in het overleg op 12 december 2018 aangegeven nog geen definitief standpunt met betrekking tot het plan in te kunnen nemen. Tijdens dit gesprek op 12 december 2018 heeft de ontwikkelaar aangegeven nog voor kerst de aanvraag omgevingsvergunning bij de gemeente in te willen dienen. Dat is op 20 december 2018 ook gebeurd om de beoordeling van omgevingsvergunning op bouwtechnische aspecten alvast op te starten. Gedurende het verdere mediationtraject zijn bijbehorende stukken van de vergunningaanvraag op onderdelen, zoals het groenplan, nog aangepast. De aanvraag omgevingsvergunning is op 20 februari 2019 gereed gemaakt en definitief ingediend.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 1.14      Enquête*

*Reclamanten geven aan dat de gemeenteraad niet volledig is geïnformeerd doordat zij niet op de hoogte zijn gesteld van de uitkomsten van de enquête die door de Stichting is gehouden in de wijk. In deze*

*enquête heeft 98% aangegeven tegen het beoogde bouwplan te zijn. Hier moet rekening mee worden gehouden.*

#### Beoordeling

##### Ad 1.14

Op 11 februari 2019 heeft de Stichting tijdens de informatieavond voor het eerst de uitslagen van de enquête gedeeld middels een korte, mondelinge toelichting. Per brief d.d. 6 maart 2019 heeft de Stichting zowel het college als de raad onder andere geïnformeerd over de enquêteresultaten. Het verslag van de door de Stichting georganiseerde besloten informatieavonden op 10 december 2018 en 28 januari 2019 en de enquête waren bij deze brief bijgevoegd. Deze gegevens waren niet eerder bij de gemeente bekend aangezien de Stichting alle relevante informatie eerst heeft toegezonden naar het college en de raad. Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de raad volledig op de hoogte is gebracht van de enquête en bijbehorende resultaten door de Stichting zelf. Zoals benoemd onder Ad 1.6 staat centraal staat dat de gemeente een brede belangenafweging moet maken. In deze afweging neemt de gemeente niet alleen de belangen van de omwonenden, maar ook andere belangen mee. De raad is daarbij het bevoegd gezag om daarmee in samenhang een besluit te nemen over het bestemmingsplan.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 1.15      Zorgvuldigheidsbeginsel*

*Reclamanten zijn van mening dat er sprake is van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, omdat er geen inventarisatie en analyse is gemaakt van alle nadelen voor de omwonenden en de buurt met een beschrijving van de belangen die hebben geleid tot dit ontwerp in combinatie met alternatieve oplossingen.*

#### Beoordeling

##### Ad 1.15

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt een bouwplan altijd getoetst op de effecten op haar omgeving. Ook voor dit plan is, in het kader van een integrale belangenafweging, door de gemeente gekeken of er sprake is van een onevenredige benadeling van de omgeving. Het bouwplan is gedurende het ontwikkeltraject op een aantal punten aangepast, zie ook de beoordeling onder 1.12. Gelet hierop is geen sprake van een onevenredige benadeling van belanghebbenden.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 1.16      Nut en noodzaak*

*Reclamanten stellen dat er geen nut en noodzaak is om voor het realiseren van het appartementencomplex de regels van het bestemmingsplan Ruitersbos te overschrijden. Er had volstaan kunnen worden met enkele vrijstaande woningen op een ruim perceel met veel groene buffers zoals in de buurt gebruikelijk is. Volgens reclamant is de onderbouwning vanuit de gemeente voor de appartementen alleen omdat andere opties financieel niet haalbaar zouden zijn en er iets met de locatie moet gebeuren. Een gedetailleerde, feitelijke onderbouwning moet worden uitgevoerd door een onafhankelijke deskundige.*

#### Beoordeling

##### Ad 1.16

Op basis van het huidige bestemmingsplan Ruitersbos is alleen een kantoor mogelijk op deze locatie. Voor woningbouw, ook voor vrijstaande woningen, is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Zowel in het besluit over de haalbaarheid van onderhavig plan als in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is gemotiveerd dat er een kwantitatieve- en kwalitatieve behoefte is naar appartementen op onderhavige ontwikkellocatie. Mede gelet op de grote behoefte naar appartementen in het luxe segment is het programma positief beoordeeld. Het realiseren van enkel vrijstaande villa's op deze locatie is daardoor niet aan de orde.

### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 1.17      Woningbehoefte*

*Reclamanten zijn van mening dat de noodzaak voor een appartementencomplex op deze locatie niet gelegen kan zijn in de toenemende vraag naar woningen. Indien dit het geval zou zijn, dan zouden dit (gedeeltelijk) sociale woningen moeten zijn. Volgens reclamanten zijn er voldoende andere, beschikbare locaties in Breda waar een dergelijke hoog en breed appartementencomplex beter aansluit bij de bestaande verdichting.*

### Beoordeling

#### Ad 1.17

In het haalbaarheidsonderzoek is uitgebreid onderzocht wat het wenselijke woningbouwprogramma is voor genoemde locatie. In dit onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- Realisatie van sociale huur op voorliggende locatie aan de Mozartlaan vraagt om meer intensiteit, zowel voor het bouwprogramma als voor de parkeernorm. Dit betekent een ander plan met (goedkoper) parkeren op maaiveld, geen kavels ter afronding van de villawijk en een hoger appartementengebouw om het financieel haalbaar te maken. Een mix van dure koop en middeldure of sociale huur in één appartementencomplex is niet wenselijk (te grote variatie in doelgroep).
- Het realiseren van middeldure huur op deze locatie heeft, in mindere mate, dezelfde gevolgen voor het project: meer bovengronds parkeren en splitsing van het appartementengebouw (koop en huur in één gebouw). Het is sterk de vraag of daarmee het de gevraagde woonkwaliteit, exclusief wonen, nog realiseerbaar is.
- In Ruitersbos is behoefte naar nieuwe woningen. Dit betreft met name appartementen in het hogere segment om de doorstroming in de wijk te bevorderen. De noodzaak van onderhavig bouwplan op de voormalige Kamer van Koophandel locatie kent zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve oorzaak.

De conclusie is dat voorliggende programma voor deze locatie het meest passend is vanuit de gehele doorstroming in Breda Zuidwest en voor het versterken van het unieke woonmilieu van Ruitersbos.

### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

## **2. Stedenbouw**

#### *Samenvatting 2.1*

#### *Kwaliteit wijk*

*Reclamanten zijn van mening dat de hoogbouw de rust en privacy in de wijk verstoort en de kwaliteit in de buurt sterk onder druk zet. Deze hoogstedelijke ontwikkeling sluit niet aan bij de ruimtelijke opzet, schaal en maatvoering in de omgeving en past niet in de woonsfeer groen-stedelijk.*

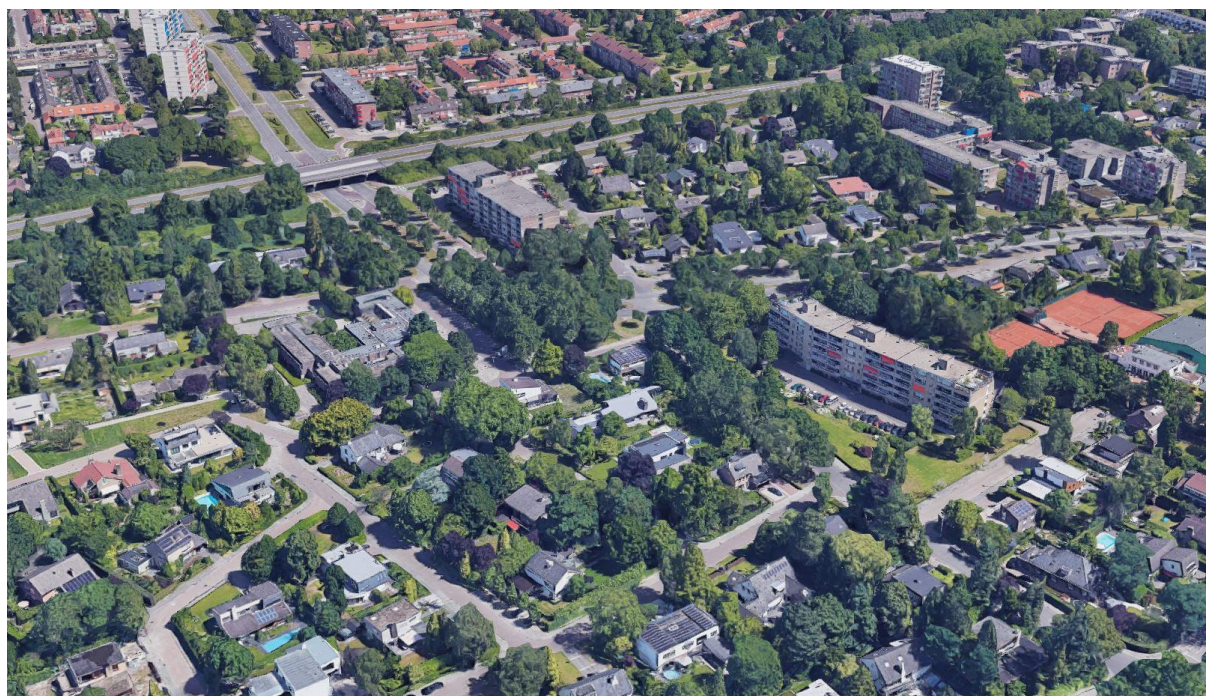
### Beoordeling

#### Ad 2.1

De ruimtelijke opzet van Ruitersbos wordt gekenmerkt door een ruim opgezette, groene woonwijk met een duidelijke afwisseling van bebouwing met twee korrelgroottes: de kleine korrel van de villabebouwing en de grote korrel van de appartementengebouwen die voornamelijk langs de Willen van Oranjelaan zijn gegroepeerd. Dit contrast tussen klein en groot leidt in de huidige situatie geenszins tot aantasting van de groenstedelijke woonsfeer; het geeft Ruitersbos juist zijn unieke karakter waar zowel bewoners van een villa als bewoners van een appartement kunnen genieten van de rust en het ruimschoots vertegenwoordigde groen in de wijk.

In de huidige situatie vormt het voormalige Kamer van Koophandel-gebouw een dissonant in de ruimtelijke opzet van de wijk. Het is een relatief groot en plat volume dat niet aansluit bij de schaal en maatvoering van de omliggende villa's, maar ook niet bij de schaal en maatvoering van de hogere, maar smallere appartementengebouwen aan de Willem van Oranjelaan. Door dit gebouw te slopen en te

vervangen door het ingediende bouwplan wordt op twee manieren de ruimtelijke opzet van de wijk verbeterd: de vier nieuwe villa's sluiten in maat en schaal aan op de kleine korrel van de omliggende villabebouwing en het nieuwe appartementengebouw sluit in opzet, maat en schaal goed aan op de overige appartementengebouwen langs de Willem van Oranjelaan. Bijkomend voordeel van de sloop van het voormalige Kamer van Koophandel-gebouw is ook dat het omliggende parkeerterrein verwijderd kan worden. Het appartementengebouw krijgt een eigen halfverdiepte parkeerkelder, de villa's krijgen opstelplaatsen op de kavel. Hierdoor voegt het plan dus ook meer groen aan de wijk toe. Door het omvormen van een kantoor- naar een woonfunctie, voegt het plan zich ook in functie naar dat van de omgeving. Rust en de groenstedelijke woonsfeer wordt door het plan dus niet verstoord, maar juist versterkt.



Luchtfoto van Ruitersbos waarop het contrast tussen de kleine korrel van de villa's en de grote korrel van de appartementengebouwen langs de Willem van Oranjelaan duidelijk zichtbaar is. Het Kamer van koophandel-gebouw staat links in het midden.

### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 2.2 Analyse bestaande situatie*

*Reclamanten stellen dat een analyse van de bestaande situatie, de huidige bebouwing, directe omgeving en de rest van de wijk, gemaakt moet worden om de belangen goed te wegen. Deze tweevoudige analyse van de buurt en de parkway dient op elkaar afgestemd te worden om te komen tot een weging van belangen en een goede invulling van de herontwikkeling van de Kamer van Koophandel locatie. Dit is niet gedaan, immers alle rooilijnen worden ver overschreden aan alle kanten en er wordt gebouwd op andere bestemmingen, waar nu niet gebouwd mag worden.*

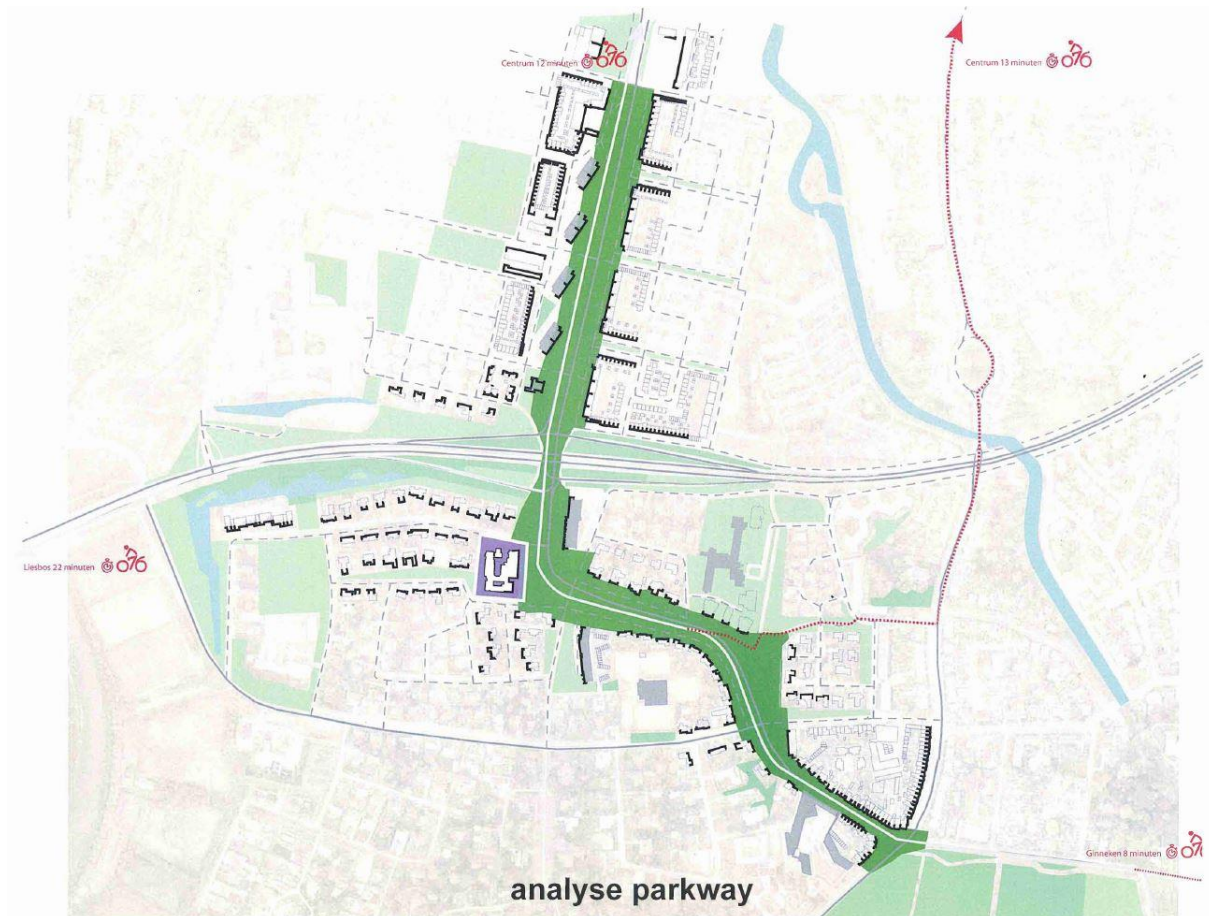
#### Beoordeling

##### Ad 2.2

Gedurende het haalbaarheidsonderzoek (het traject om van ingediend initiatiefplan tot het voorgelegde bouwplan te komen), heeft de gemeentelijk stedenbouwkundige de taak gehad om ervoor te zorgen dat het plan ruimtelijk passend is in de omgeving waarin het gelegen is. Tijdens dit traject heeft de stedenbouwkundige door middel van locatiebezoek, bestudering van kaartmateriaal en het maken van schetsen, zich een nauwkeurig beeld gevormd van de ruimtelijke opzet van de wijk, de karakteristiek van

de parkway (de Graaf Hendrik III-laan met in het verlengde de Willem van Oranjelaan) en de mogelijkheden en beperkingen van de locatie in zijn directe omgeving.

Onder andere door deze analyse heeft de gemeente wel degelijk een weging van belangen kunnen maken om tot een goede invulling van de te herontwikkelen locatie te komen. Op basis van deze analyse is de gemeente van oordeel dat het voorgelegde plan voldoet aan goede ruimtelijke ordening en dat daarmee het bestaande bestemmingsplan aangepast kan worden. Onderhavig bouwplan kent een andere opzet met andere functies dan het huidige, voormalige Kamer van Koophandel gebouw. Bij deze nieuwe opzet hoort een nieuw bestemmingsplan met nieuwe bestemmingen, bouwmogelijkheden in massa, bouwhoogtes en rooilijnen.



Een voorbeeld van een schets die de gemeentelijk stedenbouwkundige heeft gemaakt om helder te krijgen wat de positionering van de Kamer van koophandel-locatie (paars) is in de parkway Graaf Hendrik III-laan / Willem van Oranjelaan.

### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

### *Samenvatting 2.3*

#### *Bouwhoogte*

*Reclamanten zijn het niet eens met het verhogen van de maximale bouwhoogte van 8 meter op basis van het bestemmingsplan naar 15 meter. Op grond van artikel 9a van het bestemmingsplan mag er zelfs tot 16,5 meter gebouwd worden. Deze hoogte kan gemakkelijk verlaagd worden (zelf binnen het bestaande programma) door de parkeergarage volledig ondergronds te realiseren en de verdiepingshoogten te verlagen. Volgens reclamanten wordt in de onderbouwing verwezen naar de uitstraling voor nieuwe bewoners, maar is er niet gekeken naar de consequenties voor bestaande bewoners. Reclamanten verzoeken om in ieder geval de vierde bouwlaag van het appartementencomplex te verwijderen.*

## Beoordeling

### Ad 2.3

Het nieuwe appartementengebouw heeft een maximale bouwhoogte van 14,63 meter. Dit betreft de vierde, terugliggende bouwlaag. Aan de Mozartlaan en de Ravellaan is de gebouwhoogte 11,34 meter. In het bestemmingsplan zijn deze hoogten afgerond tot 15 respectievelijk 12 meter.

Ruimtelijk heeft deze opbouw twee effecten: enerzijds wordt door de maximale gebouwhoogte van 14,63 meter aangesloten op het bebouwingsensemble van hogere appartementengebouwen langs de parkway Graaf Hendrik III-laan/ Willem van Oranjelaan, anderzijds wordt door de lagere gevelhoogte van 11,34 meter aan de Mozartlaan en de Ravellaan een overgang gecreëerd naar de rondom gelegen villabebouwing.

Verlaging van de gebouwhoogte door de parkeergarage volledig ondergronds te maken, de verdiepingshoogten te verlagen en de vierde bouwlaag te verwijderen is ruimtelijk niet van toegevoegde waarde: op het schaalniveau van de parkway is 14,63 meter een hoogte die goed aansluit bij de hoogte van de overige appartementengebouwen en meedoet in het stedenbouwkundig beeld aan de parkway. Op het niveau van de locatie zijn gevels van 11,34 meter hoog - in combinatie met een minimale afstand van 21 meter tot de dichtstbijzijnde bestaande woning, een goede stedenbouwkundige inpassing in het straatprofiel en geen onaanvaardbare aantasting van de privacy van de omwonenden. Zie voor een gedetailleerdere uitleg ook de beoordeling van Ad 2.13.

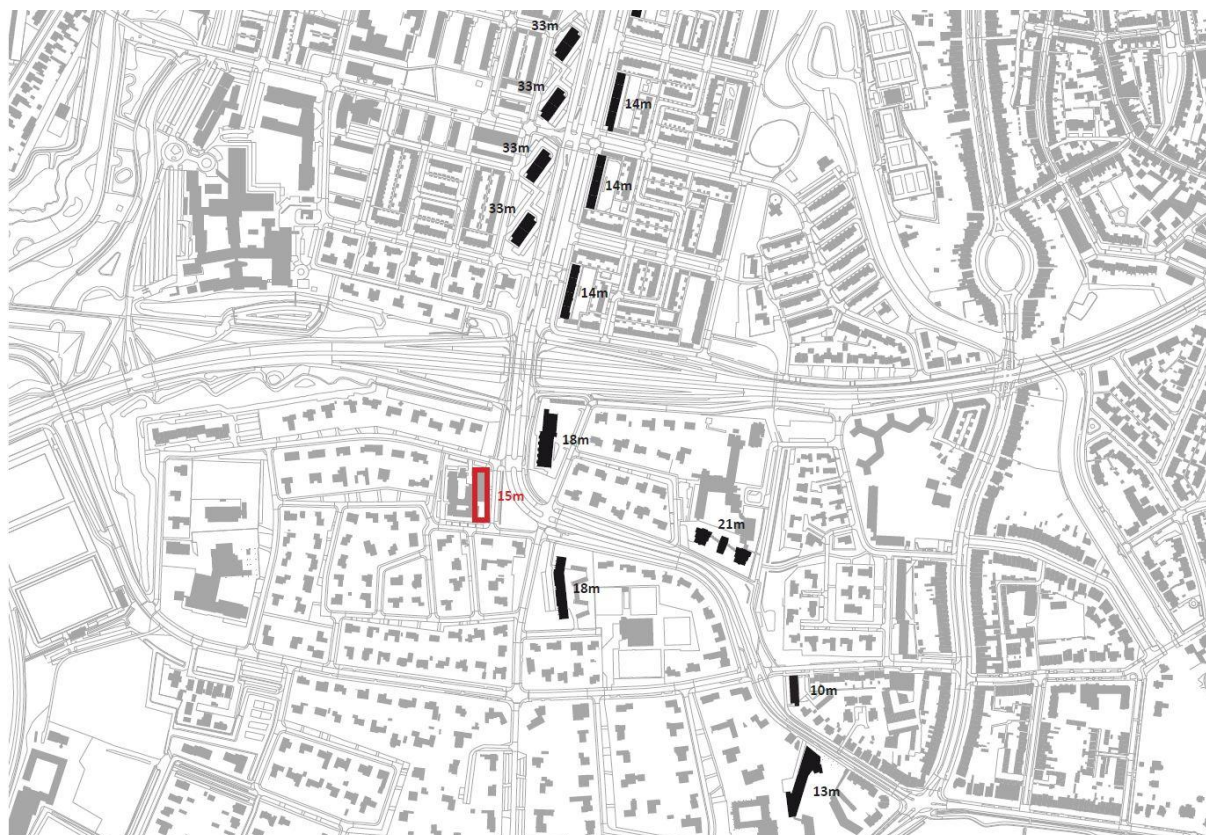
In artikel 9 sub a van de regels van het bestemmingsplan is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen ten behoeve van het afwijken van de in het bestemmingsplan aangegeven maten tot niet meer dan 10%, indien dit om technische redenen noodzakelijk is. Dit is een afwijkmogelijkheid waar het college gebruik van kan maken, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hiervoor moet eerst een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend en dan moet het college de afweging maken, zoals geformuleerd in artikel 9 aanhef en onder sub a. Dit is een standaard bepaling die in alle bestemmingsplannen wordt opgenomen. In het huidige bestemmingsplan Ruitersbos is deze bepaling opgenomen in artikel 18.4 van de regels van het bestemmingsplan.

Daarnaast bevat de met het bestemmingsplan gecoördineerde omgevingsvergunning een bouwplan met een bouwhoogte van exact 14,63 meter. Toepassen van artikel 18.4 is daarmee niet aan de orde. Bebouwing tot 16,5 meter is dus niet zomaar toegestaan en wordt met deze gecoördineerde procedure ook niet gerealiseerd.



Maximale hoogte van de vierde, terugliggende bouwlaag en hoogte van de gevel aan de Mozartlaan (en de Ravellaan).



Hoogtes van de appartementengebouwen langs de *parkway* Graaf Hendrik III-laan Willem van Oranjelaan. De vierde bouwlaag van het nieuwe appartementengebouw (in rood) zorgt ervoor dat het gebouw onderdeel wordt van het bebouwingsensemble langs de *parkway*.

## Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

### *Samenvatting 2.4*

### *Analyse complexen Willem van Oranjelaan*

*Volgens reclamanten is de analyse van de grote complexen langs de Willem van Oranjelaan onvolledig en er wordt een verkeerde conclusie getrokken. Door alleen in te gaan op de grootschaligheid wordt er geen aandacht besteedt aan de wijze van inpassen, de gewenste dichtheid aan complexen aan de Willem van Oranjelaan, de zichtlijnen, vrije zichten in de bochten en het karakter van de parkway. Reclamanten zijn van mening dat een hoge gesloten wand in de vorm van het appartementencomplex de groene kwaliteiten en de opbouw van de Willem van Oranjelaan verstoort. Hierdoor is sprake van verdichting en wordt een hoogstedelijk milieu gecreëerd.*

### Beoordeling

#### Ad 2.4

Zoals onder Ad 2.2 staat omschreven is gedurende het haalbaarheidsonderzoek een beeld gevormd van de karakteristiek van de parkway waar de Willem van Oranjelaan het zuidelijke deel van vormt. Uit deze analyse is gebleken dat de grotere complexen op verschillende manieren aan de parkway zijn gepositioneerd. Langs de Graaf Hendrik III-laan zijn de appartementengebouwen in een strak ritme langs de weg gegroepeerd. Deze complexen staan met hun lage zijde aan de Graaf Hendrik III-laan met relatief weinig groen. De complexen aan de Willem van Oranjelaan kennen een veel vrijere setting en oriëntatie op de parkway. Twee complexen zijn duidelijk georiënteerd op de weg, twee andere complexen grenzen alleen met hun kopse kanten aan de Willem van Oranjelaan. Het zuidelijke deel van de parkway kent ook een groener karakter door het vele groen in de openbare ruimte en op de aangrenzende kavels.

De positionering van het nieuwe appartementengebouw in combinatie met de groenzone tussen het gebouw en de Willem van Oranjelaan draagt bij aan het versterken van het afwisselende groene karakter van dit zuidelijke deel van de parkway. Door de driehoekige groenzone tussen het complex en de weg zal het gebouw vanaf het zuidoosten nauwelijks zichtbaar zijn, terwijl het gebouw vanaf het noorden wel een duidelijke bijdrage levert aan de begeleiding van de Willem van Oranjelaan. Van verstoring, verdichting of het creëren van een hoogstedelijk milieu is geen sprake.



Plankaart van de herontwikkeling met in het midden het nieuwe appartementengebouw. De groene zone tussen dit gebouw en de Willem van Oranjelaan zorgt ervoor dat het gebouw het groene karakter van de laan niet aantast.

### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

### *Samenvatting 2.5*

#### *Karakteristiek openbare ruimte*

*Reclamanten stellen dat de ruimtelijke opbouw onvolledig wordt weergegeven, omdat er geen aandacht is voor de karakteristiek van de openbare ruimte aan de Mozartlaan, Francklaan of de Ravellaan. De groenstrook aan de Ravellaan wordt veel smaller. Daarnaast wordt de groene buffer rondom het appartementencomplex openbaar groen, terwijl de bestaande grote complexen in de omgeving allemaal ruim privaat groen met parkeren volledig om het gebouw hebben als extra buffer. Ze hebben een ruime afstand van de erfgronden en veel groen op de koppen. Bij het appartementengebouw moet rekening gehouden worden met het bestaande beeld van openbare ruimte/ groen, vervolgens privaat groen en daarna pas het gebouw.*

### **Beoordeling**

#### **Ad 2.5**

Al vanaf het haalbaarheidsonderzoek is veel aandacht besteed aan een goede inpassing van de nieuwe invulling van de locatie in de omgeving. Behoud van de huidige groenstrook aan de Willem van Oranjelaan en inbedding van de nieuwe bebouwing in een groene setting/op een groen tapijt was daarbij te allen tijden een van de randvoorwaarde. Dit heeft geleid tot een verbetering van de aansluiting van de nieuwe ontwikkeling op het groene karakter van de openbare ruimte van de omliggende straten.

De bestaande haakspaarkeerplaatsen aan de Mozartlaan en de Ravellaan vormen momenteel een grote dissonant in het groene karakter van deze straten. Met de nieuwe invulling van de locatie worden al deze parkeerplaatsen verwijderd en ingevuld met openbaar groen, waardoor de nieuwe ontwikkeling beter aansluit op het karakter van de openbare ruimte van buurt met aan weerszijden van de woonstraten een groenstrook.

Zoals onder Ad 2.4 staat omschreven kenmerken de grotere complexen langs de Willen van Oranjelaan zicht door een grote variatie in setting en oriëntatie aan de parkway. Deze verscheidenheid geldt ook voor de manier waarop de gebouwen op hun kavel zijn gepositioneerd. Sommige appartementengebouwen staan vrij op de kavel met rondom private parkeerplaatsen, groen en een haag, andere grenzen meteen met hun gevel aan de openbare ruimte.

Voor het nieuwe appartementengebouw is gekozen voor het oplossen van de parkeeropgave onder het gebouw waardoor de ruimte rondom het gebouw veel groener kan zijn. Deze invulling doet geen afbreuk aan het groene karakter van de wijk, maar vormt juist een versterking daarvan.



In de bestaande situatie vormen de parkeerplaatsen rondom het voormalige Kamer van Koophandel gebouw een grote dissonant in het groene karakter van de omliggende straten. Met de nieuwe invulling worden al deze parkeerplaatsen verwijderd.

### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

### *Samenvatting 2.6*

### *Vrijstaande woningen*

*Reclamanten zijn van mening dat de vier vrijstaande woningen niet aansluiten bij het beeld van Ruitersbos. De vier villa's vormen een architectonische eenheid in afwijking tot de huidige*

*verscheidenheid in bouw- en architectuurstijlen in Ruitersbos. De perceelgrootte van de villa's zijn 700 tot 800 m2. Dit is kleiner ten opzichte van de andere percelen in de wijk. Daarnaast staan de villa's niet 'vrij op het kavel, maar op de erfgrans. Dit tast de eenheid van de wijk aan en schept een ongewenst precedent.*

#### Beoordeling

##### Ad 2.6

Ruitersbos is een woonwijk met niet alleen variatie in korrelgrootte, zie beoordeling Ad 2.1, maar ook met variantie in perceelgrootte van de villabebouwing. Percelen van 700 tot 800 m2 komen ook elders in de wijk voor, bijvoorbeeld aan de Lassuslaan. Bij de herontwikkeling van de Kamer van Koophandellocatie is nadrukkelijk gekozen voor deze kavelgrootte omdat dit een courantere maat is om de doorstroming in de Bredase woningmarkt te bevorderen.

De vier villa's krijgen ruime, groene voortuinen en worden uitgevoerd met een hoofdvolume van 7,5 meter hoog en nevenvolumen van 4 meter hoog. Hiermee sluiten ze in opzet, maat en schaal aan op de kleine korrelgrootte van de villabebouwing in Ruitersbos. De architectuurstijl van de villa's is gelijk aan dat van het appartementengebouw. Ruimtelijk creëren de villa's hiermee een overgang tussen het nieuwe appartementengebouw en de omliggende bebouwing. De afwijkende positionering van de villa's op de kavel in combinatie met de eenheid in vormgeving maakt dat de villa's en het appartementengebouw een duidelijke architectonische ensemble vormen. Precedentwerking bij woningen die geen onderdeel van dit ensemble zijn, is hierdoor uitgesloten.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### Samenvatting 2.7

##### *Afwijking bestaand bestemmingsplan*

*Volgens reclamanten wordt de herkenbare eenheid van de wijk aangetast door het heel anders verwoorden van de*

*karacteristiek van de wijk in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan uit 2009. In dit bestemmingsplan wordt de buurt beschreven als villabuurt. De overige aanwezige functies zijn minder bepalend voor het karakter van de wijk dan de woonfunctie. Reclamanten stellen dat deze ontwikkeling een grote inbreuk is op de ruimtelijke eenheid van de wijk. Gelet hierop vinden reclamanten dat er een nieuwe visie op de wijk gegeven zou moeten worden, die in participatie vastgesteld moet worden.*

#### Beoordeling

##### Ad 2.7

Met de herontwikkeling van het voormalige Kamer van Koophandel gebouw wordt het karakter van Ruitersbos, een wijk met een duidelijke woonfunctie, niet aangetast maar juist versterkt. De kantoorfunctie maakt namelijk plaats voor een woonfunctie.

De ontwikkeling is ook geen inbreuk op de ruimtelijke eenheid van de wijk, maar zorgt er juist voor dat een dissonant in de wijk, het grote, platte volume van het voormalige Kamer van Koophandel gebouw met het rondom gelegen parkeerterrein, plaats maakt voor vier villa's een appartementencomplex die goed aansluiten bij (groene) karakter van de wijk.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### Samenvatting 2.8

##### *Toename bouwmogelijkheden*

*Reclamanten maken bezwaar tegen de toename van het oppervlak en de inhoud van de nieuwe bebouwing. De nieuwe bebouwing heeft een grotere footprint dan de bestaande bebouwing en reikt verder dan het vigerende bestemmingsvlak en bouwvlak. Hierdoor worden de bebouwingmogelijkheden voor de nieuwbouw aanzienlijk vergroot ten opzichte van de bestaande al zeer ruime bebouwingsmogelijkheden. Daarnaast zijn in de berekening nog geen aanbouwen en bijgebouwen meegenomen.*

## Beoordeling

### Ad 2.8

De nieuwe bebouwing heeft een gezamenlijke footprint van 2319 m<sup>2</sup>. De footprint van het voormalige Kamer van Koophandel gebouw is 2353 m<sup>2</sup>. Er is dus geen sprake van een toename van bebouwd oppervlak. De bebouwingsmogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan laten volledige bebouwing van het bouwvlak over nagenoeg de gehele locatie met een bouwhoogte van 8 meter toe. Hetgeen resulteert in ruime bovengrondse (dus zichtbare) bebouwingsmogelijkheden van ca. 27.670 m<sup>3</sup>. In dit bestemmingsplan zijn bouwvlakken strak rond de nieuwe gebouwen gelegd wat resulteert in vergelijkbare bovengrondse bebouwingsmogelijkheden van ca. 28.470 m<sup>3</sup>.

Zoals onder Ad 2.2 is beschreven is, kent de nieuwe invulling een andere opzet dan de bestaande invulling. Bij deze nieuwe invulling hoort een nieuw bestemmingsplan met nieuwe bouwvlakken. In dit bestemmingsplan zijn de bouwvlakken strak rond de nieuwe gebouwen gelegd en in gecoördineerde omgevingsvergunning als zodanig ingediend. Op grond van artikel 4.2.3. van de regels van het bestemmingsplan mogen buiten het bouwvlak uitsluitend bijgebouwen en overkappingen gerealiseerd worden met een maximaal gezamenlijk oppervlak van 40 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 3 meter. Deze extra bouwmogelijkheden zijn beperkter dan de mogelijkheden op basis van het huidige bestemmingsplan Ruiterbos voor bijgebouwen binnen de woonbestemming.

## Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.



Footprint van de nieuwe bebouwing (in rood) geprojecteerd over het bestaande Kamer van Koophandel gebouw.

## Samenvatting 2.9

### Transformatie

*Reclamanten geven aan dat hier geen sprake meer is van het transformeren van een kantoorpand, doordat andere bestemmingen bij het project zijn getrokken én ook de bouwhoogte enorm verhoogd is. Waar de transformatie van het kantoorgebouw binnen de bestaande grenzen voorstelbaar zou zijn, gaat dit project daarbuiten om het programma te vergroten. Door het betrekken van deze bestemmingen en het bouwen ervan is de massa en schaal van het project vergroot en juist minder ingepast in de omgeving.*

## Beoordeling

### Ad 2.9

De ontwikkeling betreft een herontwikkeling of transformatie van een kantoorlocatie, niet van een kantoorpand. Zoals bij de beoordeling van bovenstaande punten is toegelicht, sluit de nieuwe bebouwing in functie, maat en schaal veel beter op het karakter van Ruitersbos aan dan het bestaande kantoorgebouw. Zoals onder Ad 2.8 is toegelicht is er geen sprake van een vergroting van de bebouwingsmogelijkheden.

## Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

### Samenvatting 2.10 Stedenbouwkundig beeld

*Volgens reclamanten ontstaat er door deze ontwikkeling een stedenbouwkundig ongewenst beeld in de Ravellaan en Mozartlaan. Door het voorgestelde volume, zowel lengte als hoogte, komt bij de entree van de wijk een fikse verdichting, waardoor geen sprake meer is van een afwisseling van ruimtes en bebouwing maar van een continue wand. Hierdoor wordt de villawijk gemarkeerd door een gebouwde entree (poort) in plaats van het lommerrijke karakter. Daarnaast komen de kwaliteiten (privacy en uitstraling) van de bestaande omringende woningen in het geding in vergelijking tot de rest van de woonwijk. Een groene overgang tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande villa's is noodzakelijk. De impact van het appartementencomplex op de openbare ruimte is volgens reclamanten gigantisch, omdat het totaal niet past bij de groene lanen met woningen van 1 tot 1,5 laag met een kap.*

## Beoordeling

### Ad 2.10

Zoals onder Ad 2.8 is toegelicht is er geen sprake van een verdichting van de locatie. Ook in opzet gaat de voorgestelde herontwikkeling geen continue wand of een gebouwde poort vormen, maar zorgt de opzet van de nieuwe bebouwing er juist voor dat de dissonant die het huidige kantoorgebouw met de rondom gelegen parkeerplaatsen vormt, wordt opgeheven. Zoals onder Ad 2.5 is toegelicht, sluit de nieuwe ontwikkeling ook goed aan op het omliggende systeem van groenstroken – in de vorm van diepe voortuinen en/of openbare groenstroken, waardoor de groene overgang tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande villa's geborgd wordt. Onder Ad 2.3 is toegelicht op welke manier het appartementengebouw niet alleen een bijdrage levert aan de begeleidende bebouwing langs de Willem van Oranjelaan, maar tegelijkertijd, door een maximale gevelhoogte van 11,34 meter en een afstand van minimaal 21 meter tot de dichtstbijzijnde woning aansluit op de kleine korrel van de rondom gelegen villabebouwing. Zie voor een gedetailleerde toelichting op dit punt ook de beoordeling van Ad 2.13.

## Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

### Samenvatting 2.11 Bestaande rooilijnen

*Reclamanten stellen dat er geen ruimtelijke analyse van de Mozartlaan en de Ravellaan is gemaakt, waardoor er geen aandacht is geweest voor de kleinere maat en schaal van de woonbuurt. Het appartementencomplex overschrijdt alle bestaande rooilijnen, wat niet in verhouding staat tot de vrijstaande villa's. Reclamanten zijn van mening dat het gebouw hierdoor te dominant wordt waardoor er geen sprake meer is van een villamilieu. Als er een overgang nodig is vanuit het appartementencomplex dan is er volgens reclamanten ook een overgang nodig naar de bestaande woningen aan de Ravellaan en de Mozartlaan. De rooilijnen en het gebouw (met terugliggende lagen) moeten dan zo ontworpen worden dat de overgang de belangen van de omwonenden niet schaadt. Het gebouw moet binnen de bestaande bebouwingsgrenzen komen.*

## Beoordeling

### Ad 2.11

Zoals onder Ad 2.2 is toegelicht heeft de gemeentelijke stedenbouwkundige tijdens het haalbaarheidsonderzoek middels locatiebezoek, bestudering van kaartmateriaal en het maken van schetsen, zich een nauwkeurig beeld gevormd van de context waarin de herontwikkelingslocatie gelegen

is. Hierdoor is er weldegelijk aandacht besteedt aan de kleinere maat en schaal van de omliggende villabebouwing. Dit heeft geresulteerd in een appartementengebouw dat in zijn opzet, maat en schaal passend is de omgeving en deze zeker niet domineert of het villamilieu geweld aan doet.

Zoals onder Ad 2.7 is toegelicht, betekent een nieuwe invulling van de locatie met een andere functie en ruimtelijke opzet, dat het bestaande bestemmingsplan inclusief rooilijnen wordt aangepast. Onder Ad 2.3 is toegelicht op welke manier het appartementengebouw is ingepast in zijn omgeving waarbij de belangen van de omwonenden zo min mogelijk worden schaadt. Zie voor een gedetailleerde toelichting op dit punt ook de beoordeling van Ad 2.13.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 2.12 Verlegging fietspad*

*Reclamanten zijn van mening dat het fietspad verplaatst moet worden naar de Willem van Oranjelaan. Dit betekent minder verharding, een verkeersveiligere situatie en meer ruimte voor de ontwerp-opgave. Het appartementencomplex hoeft dan niet meer vanwege privacy op een sokkel gebouwd te worden. Het complex had dan breder kunnen worden en lager.*

#### Beoordeling

##### Ad 2.12

Een studie naar het eventueel verplaatsen van het fietspad naar de Willem van Oranjelaan wordt in de toekomst opgepakt door de gemeente in het kader van een breder herinrichtingsonderzoek van de gehele Willem van Oranjelaan, maar maakt geen onderdeel uit van dit herontwikkelingsplan. Los van de uitkomst van deze studie is een pad aan de oostzijde van het gebouw noodzakelijk vanwege de ontsluiting van de appartementen, hier zijn namelijk de twee entreepartijen gelegen. De 'sokkel' biedt naast privacy ook extra woonkwaliteit. Onder Ad 2.3 is toegelicht waarom verlaging van het gebouw ruimtelijk niet van toegevoegde waarde is.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 2.13 Privacy*

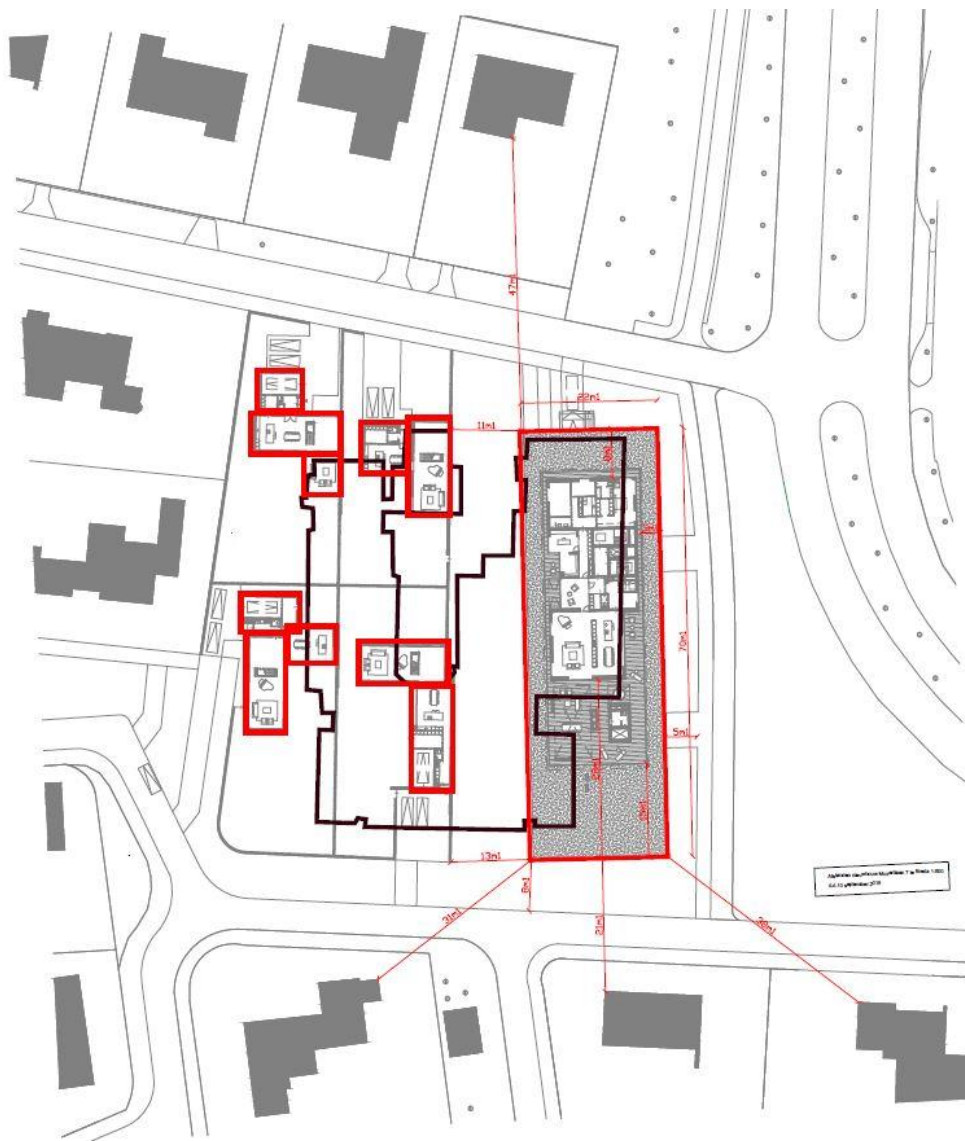
*Reclamanten zijn van mening dat de effecten op het gebied van privacy en uitzicht niet zijn meegenomen in het ontwerp. De naastliggende woningen in de directe omgeving zullen grote consequenties ervaren qua privacy en uitzicht met name vanaf de woningen in het appartementencomplex en de daarbij behorende balkons. Reclamanten stellen dat de tekeningen voor de privacy onjuist en onvolledig zijn en niet allemaal overgelegd zijn aan de omwonenden. Daarnaast zijn reclamanten van mening dat het onderzoek naar de zichtlijnen bevestigt dat hun privacy onevenredig wordt aangetast door dit plan.*

#### Beoordeling

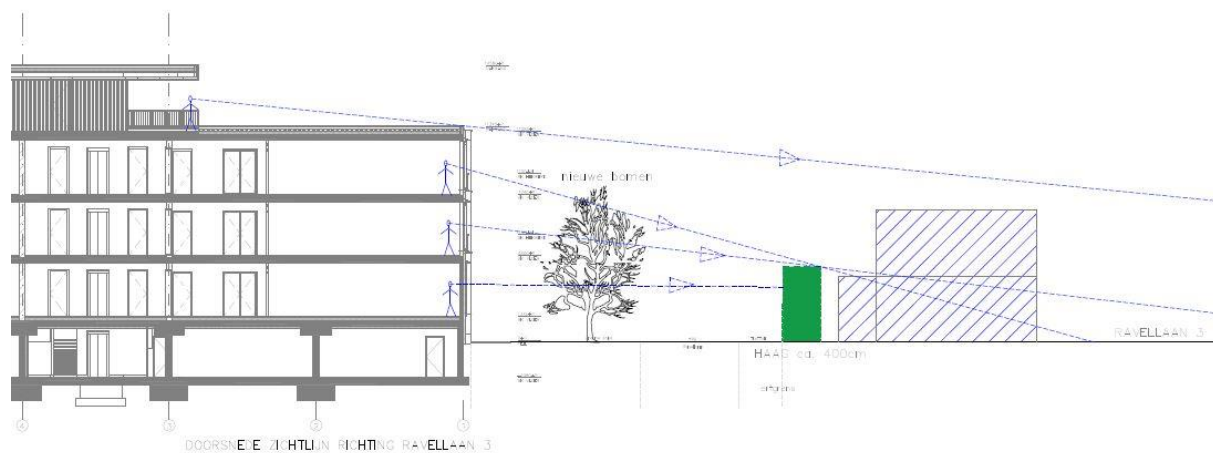
##### Ad 2.13

Tijdens het haalbaarheidsonderzoek is onderzocht wat de effecten van het nieuwe appartementengebouw zijn op het uitzicht en de privacy van bewoners van de naastgelegen bestaande woningen. Uit dit onderzoek is gebleken dat het nieuwe appartementengebouw hierop geen onaanvaardbare inbreuk doet. Er is ook geen reden om te twijfelen aan de juistheid en de volledigheid van deze tekeningen. De tekeningen zijn bijgevoegd bij het bestemmingsplan. In het ontwerp bestemmingsplan zijn slechts enkele zichtlijnentekeningen opgenomen ter illustratie. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn alle zichtlijntekeningen aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Op verzoek van en naar aanleiding van de gesprekken met de direct omwonenden zijn concrete tekeningen met de zichtlijnen gemaakt. De met het bestemmingsplan gecoördineerde omgevingsvergunning bevat een bouwplan waarin de zichtlijnen vanuit appartementen en vanaf de balkons ook daadwerkelijk zo zijn geborgd als geprojecteerd op de betreffende zichtlijntekeningen.



Afstanden tot de dichtstbijzijnde woningen



Zichtlijnen vanaf de verschillende verdiepingen van het appartementengebouw tot de dichtstbijzijnde, bestaande woning.

### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond. Volledigheidshalve worden, naar aanleiding van de zienswijzen, nu alle zichtlijntekeningen aan het bestemmingsplan toegevoegd.

#### *Samenvatting 2.14      Uitzicht*

*Reclamanten geven aan dat zij door de hoogte van het appartementencomplex hun vrije uitzicht vanuit de tuin en hun huizen verliezen. Nu kijken reclamanten uit op groene boomtoppen en blauwe lucht terwijl ze straks een hoog appartementencomplex in het zicht krijgen. In de avonduren zal er in plaats van een donkere sterrenhemel een grote hoeveelheid verlichte appartementen te zien zijn.*

#### Beoordeling

##### Ad 2.14

Op basis van jurisprudentie bestaat er niet zoiets als een recht op een blijvend vrij uitzicht. Bij de beoordeling van het plan is getoetst of het plan leidt tot een onevenredige verslechtering van het woon- en leefklimaat. Gelet op de afstand van de bestaande bebouwing tot het appartementencomplex, de positionering van het gebouw ten opzichte van de bestaande woningen kan geconcludeerd worden dat er of voldoende uitzicht overblijft. Met het realiseren van het plan is dan ook geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 2.15      Schaduwhinder*

*Reclamanten stellen dat er sprake is van schaduwwerking ten gevolge van het appartementencomplex voor de omliggende woningen.*

#### Beoordeling

##### Ad 2.15

Voor het bouwplan dat, in de met dit bestemmingsplan gecoördineerde omgevingsvergunning, is ingediend is een schaduwanalyse uitgevoerd. De schaduwdiagrammen van 21 maart, 21 september en 21 december (voorjaar, najaar en winter) hebben door laagstaande zon de langste schaduwlijnen. In de zomerperiode periode zijn er door hoogstaande zon nauwelijks schaduweffecten (ook niet binnen het plangebied zelf). In voor- en najaar geeft dat met name schaduweffecten binnen het plangebied en aan de oostzijde van het appartementengebouw ter plaatse van het openbaar groen. Woningen aan de Ravellaan, ten zuiden van de locatie, ondervinden op geen enkel moment schaduwhinder. Op de kavels aan de westzijde en noordzijde van het plangebied (Ravellaan en Mozartlaan) valt enkel in de wintertijd gedeeltelijk schaduw. De schaduwdiagrammen zijn toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is gegrond voor zover dit betreft het ontbreken van de schaduwdiagrammen in de toelichting. Het bestemmingsplan is op dit onderdeel aangepast. Deze aanpassingen leiden echter niet tot de conclusie dat er sprake is van een dusdanige schaduwhinder dat de ontwikkeling in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

#### *Samenvatting 2.16      Bestaande doorgang Mozartlaan en Ravellaan*

*Reclamanten geven aan dat het behoud van de bestaande doorgang tussen de Mozartlaan en de Ravellaan van groot belang is als verbinding in de wijk en voor de sociale cohesie. De afstand van de verbindingroute op de nieuwe positie is langer, wat niet prettig is voor ouderen en kinderen in de wijk. Reclamanten maken bezwaar tegen het opnemen van openbare wegen en voetpaden in het bouwplan.*

#### Beoordeling

##### Ad 2.16

In het herinrichtingsplan wordt de doorgang tussen de Mozartlaan en de Ravellaan ongeveer 70 meter naar het oosten verplaatst. De afstand wordt hierdoor langer, maar niet onaanvaardbaar langer. Daarnaast komt er tussen het appartementengebouw en de villa's een informeel, openbaar toegankelijk

pad. De reden voor deze verplaatsing is dat het wandelpad meteen naast het nieuwe appartementengebouw aan de openbare ruimte komt te liggen. De doorgang wordt opener en overzichtelijker. Voor de sociale veiligheid is dit te prevaleren boven het handhaven van het bestaande pad waar in de toekomstige situatie vanwege de aangrenzende tuinen met hoge hagen geen enkel zicht op is.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond

#### *Samenvatting 2.17 Nieuwe doorgang Mozartlaan en Ravellaan*

*Reclamanten geven aan dat de nieuwe verbinding tussen het appartementencomplex en de nieuwe villa's niet op de tekening is aangegeven. De doorgang is veel langer dan in de huidige situatie, is veel meer besloten, kent minder overzicht dan de bestaande doorgang en heeft geen directe relatie met woningen. Daarnaast is de nieuwe doorgang niet verhard, waardoor de toegankelijkheid voor met name ouderen beperkt is. Aangezien er geen verbinding is vanuit de woningen (zowel appartementencomplex als de villa's) naar de doorgang maken reclamanten zich zorgen om de sociale veiligheid.*

#### Beoordeling

##### Ad 2.17

Het inrichtingsplan van de openbare ruimte maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Dit plan is ter toetsing voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit. De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft de inrichting van de openbare ruimte positief beoordeeld. Zoals in de beoordeling onder Ad 2.16 aangegeven, wordt het pad tussen het appartementencomplex en de villa's een informeel, half verhard pad daarnaast wordt tussen het appartementencomplex en de groenzone langs de Willem van Oranjelaan een volwaardig trottoir gerealiseerd. Beide paden zijn openbaar toegankelijk. De nieuwe doorgangen hebben juist meer openheid dan de bestaande doorgang. De aanwezigheid van woningen rondom de nieuwe doorgangen verbetert de sociale veiligheid ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie is er in de avonden en in de weekenden geen levendigheid ter plaatse van het bestaande kantoorgebouw.

#### *Samenvatting 2.18 Referentiegebouw*

*Reclamanten stellen dat de gemeente het appartementengebouw aan de Verdilaan als referentiegebouw gebruikt hebben, maar dat deze uitgangspunten niet kloppen. Hierdoor zijn er te ruime kaders gehanteerd voor het nieuwe appartementencomplex.*

#### Beoordeling

##### Ad 2.18

Bij de stedenbouwkundige beoordeling van het plan is niet één gebouw als referentiegebouw gebruikt, maar is gekeken naar ruimtelijke opzet van Ruitersbos (zie ook de beoordeling onder Ad 2.1 en 2.2). Er is geen sprake van het hanteren van te ruime kaders in dit geval.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 2.19 Uitbreidingsmogelijkheden*

*Reclamanten geven aan dat in het bestemmingsplan het maximum bebouwingspercentage per woningtypologie is opgenomen. Ze willen weten of op grond hiervan toekomstige uitbreidingen bij de woningen uitgesloten zijn.*

#### Beoordeling

##### Ad 2.19

De bouwvlakken van zowel de villa's en het appartementencomplex mogen voor 100% bebouwd worden. Aangezien de omgevingsvergunning voor bouwen van het bouwplan gecoördineerd is met het bestemmingsplan, zijn de bouwvlakken in het bestemmingsplan strak om het aangevraagde bouwplan gelegd. De uitbreidingsmogelijkheden voor de villa's zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 4.2.3. van de regels van het bestemmingsplan mogen buiten het

bouwvlak uitsluitend bijgebouwen en overkappingen gerealiseerd worden met een maximaal gezamenlijk oppervlak van 40 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 3 meter. Deze extra bouwmogelijkheden zijn beperkter dan de mogelijkheden op basis van het huidige bestemmingsplan Ruitersbos voor bijgebouwen binnen de woonbestemming.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 2.20      Tuinen Mozartlaan*

*Reclamanten geven aan dat er onvoldoende rekening is gehouden met het feit dat een deel van de voortuinen van de woningen aan de Mozartlaan ook de eigenlijke tuin is. Met de komst van het appartementengebouw wordt hun privacy dubbel aangetast. Volgens reclamanten houdt de ontwikkelaar nu onterecht rekening met de private groene terreinafscheiding als privacy scherm. Dit legt een verplichting op de omwonenden om een haag met dergelijke hoogte in stand te houden met grote consequenties voor de bezonning in de tuin. Het mogelijk verdwijnen van de haag heeft grote effecten voor de woonkwaliteiten van deze woningen omdat deze volledig gericht zijn op het uitzicht aan de zuidzijde, precies waar het appartementengebouw komt.*

#### Beoordeling

##### Ad 2.20

Voor een aantal woningen aan de Mozartlaan is de voortuin de belangrijkste buitenruimte bij de woning. Deze tuinen zijn gelegen op de hoek van de Mozartlaan en de Willem van Oranjelaan met aan de achterzijde de Zuidelijke Rondweg. Het huidige kantoorgebouw is gelegen direct aan de straat tegenover de woningen. Langs deze tuinen komt nu in de bestaande situatie al het doorgaand verkeer, fietsers en voetgangers die de wijk in gaan. De nieuwe woningen leveren geen extra schending van de privacy ten opzichte van de bestaande situatie.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

### **3. Groen**

#### *Samenvatting 3.1*

#### *Groene karakter wijk*

*Reclamanten stellen dat de ontwikkeling inbreuk maakt op de bestaande groene kwaliteiten. Op basis van een niet kloppende berekening stelt de gemeente dat er meer groen komt. Er komt weliswaar minder verhard oppervlak, maar de groene uitstraling neemt af. Er worden slechts jonge bomen terug geplant, met beperkte groeimogelijkheden omdat de ruimte ontbreekt. Zeker vanaf een afstand zal het gebouw goed zichtbaar zijn, met name in de wintersituatie. Een significant aantal volwassen bomen (die 30-40 jaar en ouder zijn) van 15-18 meter worden vervangen door lage struikjes van maximaal 2 meter en bomen van maximale hoogte van 6-8 meter (28 bomen).*

#### Beoordeling

##### Ad 3.1

Met een berekening is inzichtelijk gemaakt dat er minder verhard oppervlakte terug komt en de locatie een groenere invulling krijgt. Reclamanten betwisten de berekening niet, maar zijn het niet eens met de kwaliteit van het nieuwe groenplan. De gemeente beoordeelt de groene kwaliteiten van een gebied op basis van het gemeentelijk beleid.

In 2016 is de bomenkaart vergunningsplichtige houtopstanden en het gemeentelijk plan bomen vastgesteld door het college. Hiervoor is een uitgebreide procedure gevoerd, waarbij ook de stad is gevraagd om een bijdrage te leveren voor de bomenkaart. Op de bomenkaart zijn alle vergunningsplichtige houtopstanden opgenomen (gemeentelijke en particuliere bomen en groen). Iedere boom heeft in meer of mindere mate waarde(n). Het beschermingsregime is afgestemd op de mate waarin de boom zich op basis van zijn bijzondere waarde(n) onderscheidt van bomen met algemene waarde(n).

Naast het vaststellen van de bomenkaart is in dezelfde periode ook gemeentelijk beleid voor de gemeentelijke laan, straat en parkbomen vastgesteld. Dit betreft het gemeentelijk plan bomen, met bijbehorende hoofdbomenstructuur. Hierin wordt onderscheid gemaakt in de volgende categorieën:

1. Waardevolle bomen (ouder dan 60 jaar): de bomen zijn opgenomen op de bomenkaart en zijn vergunningsplichtig;
2. Structuurbomen: opgenomen op de boomhoofdstructuur in het gemeentelijk plan bomen. Dit zijn kenmerkende lijnen door het stedelijk of landelijk gebied. Voor deze bomen geldt een herplantplicht;
3. Omgevingsbomen: van belang voor de directe omgeving.



Uitsnede bomenkaart



Uitsnede hoofdbomenstructuur

Binnen het plan gebied zijn 5 bomen vergunningsplichtig. De overige bomen zijn niet vergunningsplichtig. Eén vergunningsplichtige boom is op de bomenkaart ingetekend op het perceel Mozartlaan 9, maar deze boom staat in werkelijkheid op de locatie van de kamer van Koophandel. Deze boom blijft behouden op de feitelijke situatie.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling worden 11 bomen gekapt, 4 bomen verplant binnen het plan, 89 bomen verplant buiten het plan en 28 nieuwe bomen aangeplant. Ook komt er heesterbeplanting ten zuiden, noorden en oosten van het appartementengebouw. Onderstaand wordt dit nader toegelicht.

In het groenplan worden geen vergunningsplichtige bomen en structuurbomen gekapt. Binnen het plan worden 4 vergunningplichtige particuliere bomen verplant, 1 omgevingsboom (gemeentelijke boom) verplant en 2 omgevingsbomen (gemeentelijke bomen) gekapt. Er is een herplantplan opgesteld waarin compensatie plaatsvindt voor de niet-vergunningsplichtige bomen op particulier terrein en de niet vergunningsplichtige gemeentelijke omgevingsbomen.

Feitelijk is er alleen een verplichting voor de herplant van bomen voor de drie omgevingsbomen (2 kap en 1 verplanten). In het plan wordt echter meer gecompenseerd en daarnaast is rekening gehouden met het creëren van een duurzame groeninrichting in de toekomst. Hierbij is gezocht naar aansluiting in de omgeving en het nabij liggende Mastbos. Gekozen is voor aanplant van soorten die passen in de omgeving. Tevens is gekozen voor voornamelijk groenblijvende bomen naar aanleiding van de zorgen en wensen vanuit de omwonenden. De drie omgevingsbomen worden ruim gecompenseerd binnen het plan. Er worden in totaal 28 nieuwe bomen van de eerste grootte geplant (zie onder voor nadere info). Hierdoor is sprake van meer kroonvolume in de toekomst ten opzichte van de huidige bomen.

Bij bomen wordt gesproken over een indeling in eerste, tweede en derde grootte. Dit is gebaseerd op de uiteindelijke hoogte van de boom. Hieronder een beschrijving van deze indeling vanuit handboek bomen van Norminstituut bomen:

## B. Aan te planten bomen | bestaande (te handhaven) bomen

Keuzeopties:

### Boomgrootte (eindbeeld)

'sortimentafhankelijk'

(figuur 1.12)

- Boom 1<sup>e</sup> grootte (boomhoogte > 15 m)  
Kroonbreedte: smal 5 - 10 m | normaal 10 - 15 m | breed 15 > 20 m
- Boom 2<sup>e</sup> grootte (boomhoogte 8 - 15 m)  
Kroonbreedte: smal 5 - 8 m | normaal 8 - 12 m | breed > 15 m
- Boom 3<sup>e</sup> grootte (boomhoogte < 8 m)  
Kroonbreedte: smal 3 - 5 m | normaal 5 - 7 m | breed 8 - 10 m
- Vorm of knotboom (boomhoogte ≤ 3 m of > 3 m)  
Kroonbreedte: smal 2 - 3 m | normaal 3 - 5 m | breed 5 - 7 m

Keuzeopties:

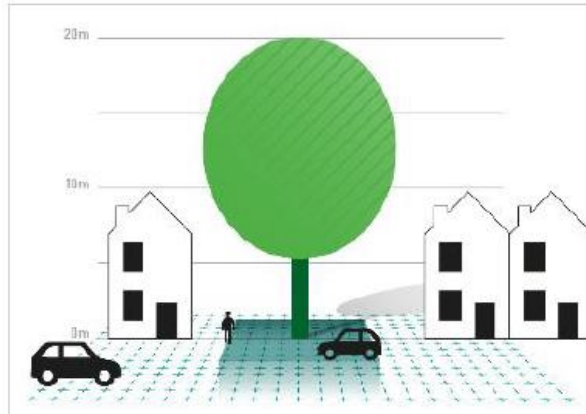
### Beoogde omlooptijd

(beoogd eindbeeld)

- Regulier groeiende boomsoorten (o.a. linde, beuk, eik en esdoorn):  
Beoogde omlooptijd: 20 jaar | 40 jaar | 60 jaar of 80 - 120 jaar
- Snel groeiende (pionier)boomsoorten (o.a. populier, wilg en els):  
Beoogde omlooptijd: 15 jaar | 25 jaar | 35 jaar of 45 - 60 jaar

In het plan worden de volgende 4 boomsoorten geplant:

1. *Pinus nigra nigra*, zwarte den, eerste grootte boom. Het betreft een groenblijvende boom.  
In totaal 15 stuks, maat 275/300 cm lengte. Afbeelding uit Handboek bomen, boommonitor.



#### Soortkeuze

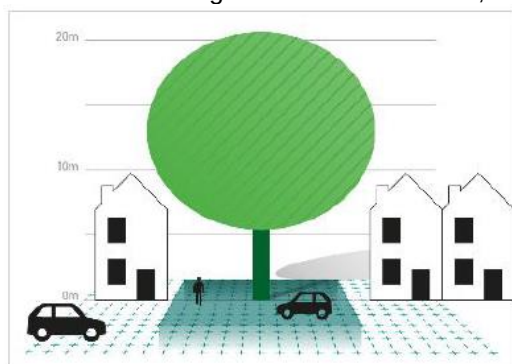
*Pinus | den | 1e grootte (H15-25-30m, naaldboom, groenblijvend, o.a. P. nigra (Oostenrijkse den) en P. sylvestris (grove den))*

Opengrond (humusarm < 2,5% org.)

Grondwater (direct contact GWST) 1.00 meter m.v.



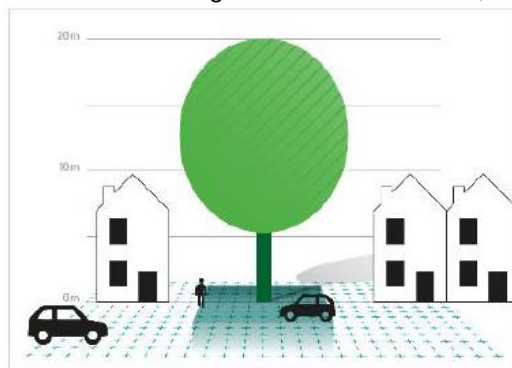
2. *Quercus cerris*, moseik, eerste grootte boom. In totaal 10 stuks, maat 20-25 cm omtrek  
Afbeelding uit Handboek bomen, boommonitor:



**Soortkeuze** *Quercus cerris* | moseik | 1e grootte (H20-25m, voor soort snelle groei, vrucht eikel mei 'bemoste' napje, diverse cultivars, verdraagt zeewind redelijk)  
Opengrond (humusarm < 2,5% org.)  
Grondwater (direct contact GWST) 1.00 meter m.v.



3. *Alnus glutinosa*, zwarte els, eerste grootte boom: In totaal 2 stuks, maat 800 cm lengte  
Afbeelding uit Handboek bomen, boommonitor:



**Soortkeuze** *Alnus glutinosa* | gewone (zwarte) els | 1e grootte (H10-15-20m, karakteristieke kaljes en eisenoroppen, diverse cultivars, geschikt voor vochtige niet te arme bodems, weinig gevoelig voor zeewind)  
Opengrond (humusarm < 2,5% org.)  
Grondwater (direct contact GWST) 1.00 meter m.v.



4. *Betula pendula*: ruwe berk, eerste grootte boom: In totaal 1 stuks, maat 800 cm lengte.  
Afbeelding uit Handboek bomen, boommonitor:



Soortkeuze: *Betula pendula* [gewone (ruwe) berk] 1e grootte  
(H15-20m, karakteristieke katjes, vaak witte schors, diverse cultivars, ook op droge en schrale bodems)  
Opengrond (humusarm < 2,5% org.)  
Grondwater (direct contact GWST) 1.00 meter m.v.



Om te kunnen waarborgen dat de nieuwe bomen goed aanslaan en uit kunnen groeien tot grote, volwassen bomen is een omtrekmaat van 20/25 cm en een lengte van 800 cm reëel. Een boom afkomstig van de kwekerij wordt gestoken uit de grond waardoor wortelverlies optreedt. Hoe groter de boom, hoe meer wortelcapaciteit verloren gaat. De boom moet hierdoor de eerste jaren flink compenseren om vervolgens weer goed te kunnen groeien. Hoe groter de boom, hoe meer dit vraagt om in eerste instantie te overleven op de nieuwe locatie. Een jongere boom slaat vrijwel altijd beter aan en groeit in dat opzicht beter. Hierdoor is de kwaliteit en de levensvatbaarheid van de boom uiteindelijk beter.

### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

### *Samenvatting 3.2*

### *Groenstrook Willem van Oranjelaan*

*Reclamanten zijn van mening dat in het plan teveel aandacht is voor het groengebied aan de Willem van Oranjelaan, dit staat niet in relatie tot de planvorming. Deze zone behoort niet tot de daadwerkelijke ontwikkeling. Het betrekken van deze zone bij het plangebied, is volgens reclamanten misleiding. Daarnaast geven reclamanten aan dat, in tegenstelling tot eerder gemaakte beloften, toch bomen uit de groenzone aan de Willem van Oranjelaan gekapt worden, zonder kapvergunning en herplantplicht. Volgens reclamanten is dit een aantasting van de parkway. Er zouden minder bomen gekapt worden, maar nu gebeurt dat volgens reclamanten buiten het bouwplan zonder de juiste compensatie.*

### Beoordeling

#### Ad 3.2

Het groengebied aan de Willem van Oranjelaan maakt oorspronkelijk deel uit van het plangebied. Op verzoek van de gemeente had de initiatiefnemer dit gebied bij de ontwikkeling getrokken om enkele bomen op deze locatie die van slechte kwaliteit zijn te kappen. Naar aanleiding van de gesprekken met de omgeving is later besloten om deze groenzone niet mee te nemen in de ontwikkeling en de kap van de bomen in deze zone uit te stellen totdat het echt noodzakelijk is. In de reeds ondertekende anterieure overeenkomst en in het voorontwerp bestemmingsplan was deze groenstrook echter al meegenomen. De groenstrook heeft in het nieuwe bestemmingsplan Ruiterbos, Mozartlaan 7 dezelfde bestemming als in het huidige bestemmingsplan Ruiterbos.

Recentelijk is voor deze locatie een boomveiligheidscontrole uitgevoerd. Uit deze controle bleek dat vier bomen uit deze groenstrook reeds afgestorven waren. Dit geeft onveilige situaties, waardoor de kap van de vier bomen niet uitgesteld kon worden en direct noodzakelijk was. Afgelopen september zijn deze bomen gekapt. Voor de kap van deze vier bomen was geen kapvergunning nodig. De omgeving is hier

voorafgaand aan de kap over geïnformeerd. Uit de controle bleek dat de te kappen bomen zijn afgestorven door concurrentie van de grotere bomen in deze groenstrook. Gelet hierop en het aanwezige wortelpakket is het niet mogelijk om hier nieuwe bomen terug te planten en tot groei te krijgen. Er is onvoldoende ruimte voor de groei van nieuwe bomen. Omdat het plantseizoen voorbij is, herstelt de gemeente de bestaande heesterbeplanting in de groenstrook later dit jaar.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 3.3*

#### *Bomenplan niet conform toezeggingen*

*Reclamanten stellen dat het bomenplan niet klopt en dat hier geen participatie over is geweest. Veel bomen zijn te klein en staan niet op de juiste locatie.*

#### Beoordeling

##### Ad 3.3

Zowel tijdens de genoemde mediation-gesprekken als tijdens gesprekken tussen de ontwikkelaar en de Stichting en/of diverse omwonenden zijn concrete afspraken gemaakt over de invulling van de buitenruimte. Daarbij is onder andere gesproken over het behoud en de aanplant van bomen en de maatvoering daarvan. Dit heeft ertoe geleid dat deze belangen wel degelijk bij partijen bekend zijn. Het bomenplan maakt integraal onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning. Daardoor is duidelijk hoe de beoogde situatie eruit ziet, welke bomen moeten worden gekapt, verplant of opnieuw worden geplant.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 3.4*

#### *Bomen en privacy*

*Reclamanten geven aan dat in paragraaf 4.1.4 onterecht wordt gesteld dat de nieuw te planten bomen het zicht vanuit het nieuwe appartementencomplex beperken. Hier mag volgens reclamanten niet vanuit worden gegaan, omdat deze bomen niet planologisch geborgd zijn en de maatvoeringen onduidelijk zijn. De vier nieuwe bomen op de kopse zijde van het gebouw aan de kant van de Ravellaan zijn onvoldoende hoog en niet wintergroen. Privacy is hiermee onvoldoende gewaarborgd.*

#### Beoordeling

##### Ad 3.4

De nieuw aan te planten bomen aan de zuidzijde van het appartementengebouw zullen inderdaad het zicht beperken. Zoals in de beoordeling onder Ad. 3.3. is opgenomen maakt het bomenplan onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning. In dit plan is opgenomen wat voor typen bomen hier worden gepland en of deze bomen winterhard/ jaarrond groen zijn. Het extra groen dat rondom het appartementencomplex wordt gerealiseerd, draagt bij aan een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Daarnaast blijkt uit de beoordeling onder Ad 2.13 dat het nieuwe appartementengebouw ook zonder de nieuwe aan te planten bomen geen onaanvaardbare inbreuk doet op de privacy van de omwonenden.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 3.5*

#### *Bomenonderzoek*

*Reclamanten zijn van mening dat de uitgangspunten van het bomenonderzoek onvolledig zijn. Het onderzoek laat zien dat er verschillende waardevolle bomen zijn, die op de 'Bomenkaart, waardevolle bomen' hadden moeten staan, dit zijn onder meer de bomen 2 (Valse Christusdoorn), 30 (Amerikaanse Eik), 32 (Douglasspar), 54 (Moerasedik), 70 (Moerasedik) en 71 (Moerasedik) en de groenstrook langs de Willem van Oranjelaan. Daarnaast zijn de vier beschermde bomen op basis van de bomenkaart niet aangeduid als behoudenswaardig. Het is noodzakelijk dat ten minste de genoemde bijzondere bomen op de bomenkaart komen te staan en beschermd worden volgens de condities zoals die gelden in bijlage 3 boombescherming en randvoorwaarden uit het rapport van Hoogendoorn Boomadvies.*

## Beoordeling

### Ad 3.5

Zie de beoordeling onder Ad 3.1 en Ad 3.6. Direct na het verlenen van de vergunning worden de vier platanen met hun nieuwe posities op de bomenkaart opgenomen. Naar verwachting wordt medio 2020 de bomenkaart geactualiseerd. Eventuele omissies worden daarbij hersteld. De Amerikaanse Eik (boom 30) wordt daarbij op de juiste positie geplaatst. De overige bomen in het plan worden vooralsnog niet opgenomen op de bomenkaart.

### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

### Samenvatting 3.6

#### Waardevolle bomen

*Reclamanten maken bezwaar tegen de kap van waardevolle bomen ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling. De bestaande bomen moeten blijven staan omdat deze gezond zijn en beeldbepalend voor de Ravellaan en de Mozartlaan.*

## Beoordeling

### Ad 3.6

Zoals in de beoordeling onder Ad 3.1 is opgenomen, zijn op de bomenkaart alle vergunningsplichtige houtopstanden opgenomen (gemeentelijke en particuliere bomen en groen).

Vergunningsplichtige bomen: In het plangebied zijn vijf bomen vergunningsplichtig. De overige bomen zijn niet vergunningsplichtig. De vergunningsplichtige bomen zijn vier gewone platanen, PB93, PB93, PB95, PB96, in de rapportage boomnummers 25, 26, 27 en 28 en één Amerikaanse eik, PB92, in de rapportage boomnummer 30. De vier platanen worden verplant binnen het plan en de eik blijft behouden binnen het plan. De vergunningsplichtige bomen staan hieronder aangegeven: zie tabel overzicht bomen.

| Verplanten binnen plan                                                                                                                         | verplanten elders<br>aanbieden<br>bomenmakelaar | behouden bomen                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4<br><br>25 (BP93), 26 (PB94), 27 (PB95), 28 (PB96)<br><br> | 0                                               | 1<br><br>30 (PB92)<br><br> |

De overige bomen binnen het plan zijn niet vergunningsplichtig. Staat een boom of groen niet op de kaart, dan is er geen vergunning nodig voor het kappen. Wel is altijd toestemming van de eigenaar nodig. De vergunningsplichtige, maar ook alle niet vergunningsplichtige bomen zijn onderzocht onder andere op kwaliteit, toekomstverwachting, verplantbaarheid en mogelijkheden inpassing binnen het plan. Dit is uitgevoerd voor gemeentelijke en particuliere bomen (vergunningsplichtige en niet vergunningsplichtige bomen).

Niet vergunningsplichtige bomen op particulier terrein: zie tabel overzicht bomen

- 8 bomen worden geplaatst op de site van de bomenmakelaar om elders naar toe te verplanten
- 2 bomen blijven behouden
- 9 bomen (2, 14, 17, 18, 29, 32, 33, 34, 35) worden gekapt: De reden voor de kap staat opgenomen in de memo bomen en is onderzocht in de rapportage boomonderzoek. De bomen mogen zonder vergunning gekapt worden. Hiervoor is geen herplantplicht van toepassing.

| verplanten elders<br>aanbieden bomenmakelaar | behouden bomen | te kappen bomen                        |
|----------------------------------------------|----------------|----------------------------------------|
| 0                                            | 1<br>30 (PB92) | 0                                      |
| 9<br>12,13, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24       | 2<br>5, 7      | 9<br>2, 14, 17, 18, 29, 32, 33, 34, 35 |

Gemeentelijke bomen perceelnummer 7745, 7744 en 6647: zie tabel overzicht bomen

- er zijn geen vergunningsplichtige gemeentelijke bomen binnen deze percelen aanwezig.
- de structuurbomen (4 stuks) worden behouden binnen het plan.
- binnen deze percelen zijn 7 omgevingsbomen aanwezig.  
In totaal worden 2 omgevingsbomen gekapt: 1 en 31: De reden voor deze kap staat opgenomen in de memo bomen en zijn onderzocht in de rapportage boomonderzoek.
- Boom nummer 12 kan niet behouden blijven in het plan, deze boom wordt aangeboden bij de bomenmakelaar om te verplanten.

| <b>Gemeente Breda: perceelnummer 7745, 7744 en 6647</b> | verplanten binnen plan | verplanten elders<br>aanbieden bomenmakelaar | behouden bomen | te kappen bomen |
|---------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------|----------------|-----------------|
| vergunningsplichtige bomen                              | 0                      | 0                                            | 0              | 0               |
| boomnummer(s)                                           |                        |                                              |                |                 |
| niet vergunningsplichtige structuurbomen                | 0                      | 0                                            | 4              | 0               |
| boomnummer(s)                                           |                        |                                              | 8, 9, 10, 11   |                 |
| niet vergunningsplichtige omgevingsbomen                | 0                      | 1                                            | 4              | 2               |
| boomnummer(s)                                           |                        | 12                                           | 3, 4, 6, 15    | 1 en 31         |

Het maken van een belangenafweging om akkoord te gaan met het kappen van gemeentelijke bomen staat omschreven in het gemeentelijk bomenplan op pagina 37. Dit geldt voor alle gemeentelijke bomen. Belangafweging is aan de orde bij de volgende aspecten:

- onrechtmatige, onherstelbare schade
- Veiligheid
- Volksgezondheid

Voor elke vergunningsplichtige te kappen boom is uitgangspunt een nieuwe boom terug te planten die kan uitgroeien tot een vergelijkbare boom. Hierbij moet voldaan worden aan de eisen van Norminstituut bomen voor een goede groeiplaats. Middels de boommonitor van Norminstituut bomen kan de benodigde bovengrondse en ondergrondse ruimte bepaald worden om een duurzame groeiplaats in te richten voor de komende 60-80 jaar.

Wanneer er sprake is van een omgevingsboom wordt gekeken naar de mogelijkheden te vergroenen in de directe omgeving met bomen, maar ook worden andere groenelementen bekeken. Als uitgangspunt voor te planten bomen worden de eisen gehanteerd vanuit Norminstituut bomen voor de komende 30-40 jaar.

Nieuw beplantingsplan:

In het plan worden geen vergunningsplichtige bomen en structuurbomen gekapt. Binnen het plan worden 4 vergunningsplichtige particuliere bomen verplant, 1 omgevingsboom (gemeentelijke boom) verplant en 2 omgevingsbomen (gemeentelijke bomen) gekapt. Er is een herplantplan opgesteld waarin compensatie plaatsvindt voor de niet-vergunningsplichtige bomen op particulier terrein en de niet vergunningsplichtige gemeentelijke omgevingsbomen. Feitelijk is er alleen een verplichting voor herplant bomen voor 3 (2 kap

en 1 verplanten) omgevingsbomen. Echter is in het plan rekening gehouden met het creëren voor een duurzame groeninrichting in de toekomst. Hierbij is gezocht naar aansluiting in de omgeving en het nabij liggende bos. Gekozen is voor aanplant van soorten passen in deze omgeving en ook met veel groenblijvende bomen gewenst vanuit bewoners.

De 3 omgevingsbomen worden ruim gecompenseerd binnen het plan. Er worden in totaal 28 nieuwe bomen van de eerste grootte geplant. Hierdoor is sprake van meer kroonvolume in de toekomst ten opzichte van de huidige bomen.



- Waardevolle bomen: 25,26,27,28 en 30
- Structuurbomen: 8, 9 10, 11 en buiten het plan 36 t/m 74, waarvan 45, 46, 48 en 49 reeds gekapt september 2019
- Omgevingsbomen: : 1 3, 4, 6, 12, 15, 31
- Niet vergunningsplichtig, particulier

### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 3.7*

#### *Het bomenonderzoek is gedateerd*

*Reclamanten geven aan dat de onderzoekresultaten van het bomenonderzoek verouderd zijn. Het eindrapport is op 17 november 2017 gedateerd, maar het veldonderzoek is van meer dan een halfjaar hiervoor.*

#### Beoordeling

##### Ad 3.7

Op basis van artikel 3.1.1a Besluit ruimtelijke ordening kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. Met de woorden 'in ieder geval' wordt bedoeld dat die twee jaar een minimumtermijn betreft. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan gebruik gemaakt worden van gegevens uit rapporten die bij de vaststelling ouder zijn dan twee jaar als wordt onderbouwd dat de gegevens nog actueel zijn. Het rapport van de bomeninventarisatie dateert van 27 november 2017.

Iedere boomeigenaar is volgens Burgerlijk Wetboek verantwoordelijk voor zijn bomen, waarbij de boomeigenaar de zorgplicht heeft om de bomen te beoordelen op conditie, veiligheid en beheersbaarheid van het risico. Gemeentelijke bomen worden elke 3 jaar gecontroleerd middels een boomveiligheidscontrole.

De bomen op de Kamer van Koophandel locatie zijn begin 2017 geïnspecteerd. Voor de geldigheid van de bomeninventarisatie wordt aangesloten bij de termijn van 3 jaar die gehanteerd wordt voor gemeentelijke bomen. Alleen indien er sprake is van wijzigingen in een plan is het noodzakelijk om een aangepaste bomeninventarisatie te laten uitvoeren ten aanzien van de aanpassingen. Aangezien er in dit plan geen sprake is van wijzigingen, kan geconcludeerd worden dat de uitgevoerde bomeninventarisatie nog actueel is.

### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 3.8*

#### *Amerikaanse eik aan de Mozartlaan*

*Volgens reclamanten wordt de Amerikaanse eik aan de Mozartlaan, die als Boom PB92 op de bomenkaart staat, onvoldoende beschermd. Omdat deze boom op de waardevolle bomenkaart op de verkeerde locatie staat aangegeven, is hier in het bomenonderzoek niet goed rekening mee gehouden. De nieuwbouw is in de kwetsbare boomzone geprojecteerd; hetgeen grote consequenties heeft voor de levensverwachting. Het gebouw moet volgens reclamanten naar achter gezet te worden om te voldoen aan een vrije boomspiegel, zoals aangegeven in bijlage 3 van het rapport van Hoogendoorn Boomadvies.*

#### Beoordeling

##### Ad 3.8

Het klopt wat reclamanten aangeven. De boom/ stip staat niet op de juiste locatie op de kaart. De verwijzing op de bomenkaart in soort en bijbehorende foto is wel correct. De boom zal bij een volgende aanpassing van de bomenkaart meegenomen worden om te plaatsen naar de juiste locatie. Dit zal naar verwachting in 2020 worden uitgevoerd. De kaart is echter slechts het middel om de beschermde bomen inzichtelijk te maken, het aanwijsbesluit is de juridische grondslag van een kapverbod. De boom is waardevol vanwege zijn eigen kenmerken, zoals de soort en/of de leeftijd. Ondanks dat de boom op de bomenkaart niet op de juiste locatie staat aangegeven, geldt de bescherming evengoed. De boom blijft behouden binnen het plan. In de bomeninventarisatie is aangegeven dat deze boom duurzaam te handhaven is, mits de juiste boombescherming en randvoorwaarden worden nageleefd. Bij de bouw van het appartementengebouw moet de ontwikkelaar hier zorg voor dragen.

### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is gegrond voor zover dit betreft dat één van de vergunningsplichtige bomen niet op de juiste locatie is opgenomen op de bomenkaart. De zienswijzen leidt echter niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

### *Samenvatting 3.9*

### *Breda 'Stad in Park'*

*Reclamanten zijn van mening dat het plan niet past binnen de uitgangspunten van Breda als 'Stad in Park'. Het plan had anders ontworpen moeten worden, waardoor de bomen gespaard zouden blijven en er toch voldoende programma is.*

### Beoordeling

#### Ad 3.9

In totaal worden er 12 bomen gerooid die in verband met de voorgenomen bouwplannen niet gehandhaafd kunnen blijven. Ook worden 8 bomen verplant buiten het plan en 28 nieuwe bomen aangeplant. Alleen voor de vergunningplichtige houtopstanden geldt een herplantplicht. Aangezien deze behouden/ verplant worden in het plangebied is een herplantplicht in beginsel voor deze ontwikkeling niet aan de orde. De nieuwe bomen zullen volwassen bomen betreffen en een deel van de nieuw te planten bomen zullen jaarrond in het groen staan. Ook komt er heesterbeplanting ten zuiden, noorden en oosten van het appartementengebouw. Aangezien op deze locatie meer groen terugkomt dan in de huidige situatie sluit het plan aan bij de ambitie uit het collegeakkoord: Breda, stad in een park. Daarnaast draagt de biodiversiteit van het groenplan bij aan de uitgangspunten voor Breda, Stad in een Park.

### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

### *Samenvatting 3.10*

### *Behoud bomen*

*Reclamanten maken zich zorgen om het behoud van boom 50 uit het bomenonderzoek, zie onderstaande uitsnede, doordat het fietspad nu in de boomkroon wordt gesitueerd. De boom heeft een scheefstand en lage vertakkingen aan de kant van de weg. De ontwikkelaar heeft toegezegd dat de boom niet gesnoeid zal worden, maar deze afspraak is niet geborgd. Ter borging van de privacy van de bewoners van Ravellaan 1 moeten ook de bomen die op de bomenkaart zijn aangegeven als boom 30, 51, 52, 53, 73 en 74 behouden blijven.*

### Beoordeling

#### Ad 3.10

Boom 30, 50, 51, 52, 53, 73 en 74 blijven behouden. Op verzoek van de omwonenden blijven de bomen 3, 4, 5, 6 en 7 aan de zuidzijde van het project (Ravellaan) behouden ondanks de matige tot slechte kwaliteit. Uit de bomeninventarisatie blijkt dat boomnummer 50 een eenzijdige kroon bezit als gevolg van opgroei in bosverband en een laagvertakte kroon aan de openbare rijwegzijde. Uit oogpunt van boombeheer dient terughoudend te worden omgegaan met het handhaven van deze Moeraseik. Ondanks dat er sprake is van scheefstand van de stam is de toekomstverwachting als redelijk ingeschat.

### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.



Uitsnede groenplan behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning

### Samenvatting 3.11 Afwijkingsmogelijkheid vellen bomen

Reclamanten maken bezwaar tegen artikel 10.3 sub b. Het is ongewenst dat het bevoegd gezag zonder voorwaarden kan afwijken van het verbod op het vellen van waardevolle boomopstanden.

### Beoordeling

#### Ad 3.11

Artikel 10.3 van de regels van het bestemmingsplan betreft een verbodsbepaling voor het kappen van de bomen die zijn opgenomen op de Bomenkaart. Zoals nu ook is bepaald in het bomenbeleid kan het college met een aanvraag omgevingsvergunning hiervan afwijken. Dit uitgangspunt is opgenomen in artikel 10.3 sub b.

### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

### Samenvatting 3.12 Bescherming bestaande bomen

Reclamanten vrezen dat de werkzaamheden (onder andere bronbemaling en graafwerkzaamheden) en de realisatie van het plan grote invloed hebben op de kwaliteit en levensvatbaarheid van de bestaande bomen. Deze bomen zijn onvoldoende beschermd. Voor de bomen die blijven staan, is het van groot belang dat de boomwortels goed beschermd worden. Bijlage 3 van het advies van Hogenboom Boomadvies dient gevolgd te worden voor alle bomen die blijven staan. Reclamanten verzoeken om deze afspraken vast te leggen in een overeenkomst, waar de omwonenden aan kunnen toetsen, voor tijdens en na de bouwperiode.

## Beoordeling

### 3.12

Zowel het advies van Hogenboom Boomadvies als bijlage 3 behorende bij het advies maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Gelet hierop zijn deze afspraken voldoende geborgd.

## Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

### Samenvatting 3.13

#### *Borging groenplan*

*Reclamanten zijn van mening dat het bomenplan planologisch geborgd moet worden. Nu deze bomeninventarisatie niet gebaseerd is op een voorwaardelijke verplichting in de planregels, is de uitvoering daarvan, en dus ook bijvoorbeeld de verplanting van 8 bomen en het nieuw aanplanten van 28 bomen, niet geborgd. Hetzelfde geldt voor de aanleg van heesterbeplanting, de grootte en hoogte van de nieuwe bomen en andere zaken die in het verslag van het gesprek tussen de Stichting en de ontwikkelaar van 27 mei 2019 over het groenplan. Daarnaast zijn reclamanten van mening dat er met de gemeente afspraken gemaakt moeten worden ten aanzien van onderhoud en uitgroei om de privacy en groene uitstraling te borgen.*

## Beoordeling

### Ad 3.13

Het groenplan maakt onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning. Ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning wordt de volgende bepaling nog in de vergunning opgenomen:

*Het gebruik van de woningen die in het plangebied worden gerealiseerd, is uitsluitend toegestaan indien de beplanting in het plangebied is ingericht en in stand wordt gehouden conform het bomenplan dat als bijlage bij de omgevingsvergunning is gevoegd.*

Op deze manier in de herinrichting van de openbare ruimte en de nieuw te plaatsen bomen gewaarborgd. De beschermde bomen komen terug op de Bomenkaart. Op 27 mei 2019 heeft inderdaad een gesprek plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar en de Stichting. In dit gesprek zijn afspraken gemaakt over het groenplan. Het verslag van het gesprek is bijgevoegd bij deze nota.

Daarnaast zijn in een addendum op de anterieure overeenkomst afspraken opgenomen tussen de gemeente en de ontwikkelaar over het realiseren en het onderhoud van het groen.

## Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

### Samenvatting 3.14

#### *Oppervlakteberekening groen*

*Volgens reclamanten klopt de gemaakte oppervlakteberekening ten aanzien van het groen niet. De hoeveelheid m3 groen wordt kleiner en de inhoud van het gebouw juist groter. Ook komt veel groen volledig in de schaduw van het hoge appartementengebouw te liggen.*

## Beoordeling

### Ad 3.14

De gemeente heeft de oppervlakteberekening opgesteld om het verhard oppervlakte in de huidige situatie en het verhard oppervlakte in de nieuwe situatie inzichtelijk te maken. Op basis van deze berekening kan geconcludeerd worden dat in de nieuwe situatie minder verhard oppervlakte komt en meer vergroening.

Bij het opstellen van het groenplan is rekening gehouden met de schaduwwerking van het gebouw.

Reclamanten hebben geen andere berekening overlegd waaruit blijkt dat de gemeentelijke berekening daadwerkelijk gebaseerd is op onjuiste gegevens.

## Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

### Samenvatting 3.15

#### *Private groeninrichting*

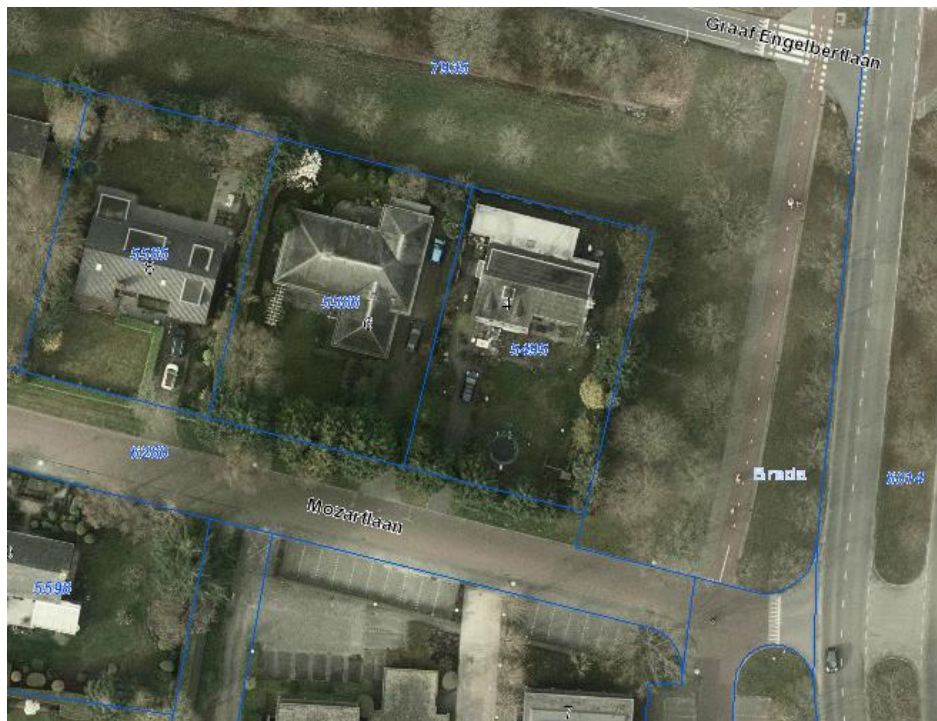
*Reclamanten stellen dat bij het inzichtelijk maken van het effect op de privacy is uitgegaan van de bestaande situatie (het bestaande groen van de omliggende percelen). Hierdoor legt het plan, volgens reclamanten, een grote druk op de private groeninrichting van de omliggende percelen. Door*

*klimaatverandering is het een grote onzekerheid of het bestaande groen in de toekomst zich kan handhaven.*

#### Beoordeling

##### Ad 3.15

Zie hiervoor ook de beoordeling onder Ad 2.22. Privacy voor een aantal bestaande woningen aan de Mozartlaan en Ravellaan wordt in de huidige situatie bepaald door de bestaande groeninrichting van de private percelen. Het belang van deze groeninrichting wordt niet gecreëerd door de herontwikkeling, maar door de ligging en indeling van de percelen en reeds door de bestaande situatie. De woningen zijn gesitueerd bij de entree van de wijk langs de drukke wegen (Zuidelijke Rondweg en de Willem van Oranjelaan). Het huidige kantoorgebouw is gelegen direct aan de straat tegenover de woningen. Langs deze tuinen komen nu in de bestaande situatie al het doorgaand verkeer, fietsers en voetgangers die de wijk in gaan. Een (hoge) groene erfafscheiding is gelet hierop in het kader van de privacy ook al in de bestaande situatie van belang. Dit geldt met name voor de percelen waar de voortuin functioneert als achtertuin, omdat deze woningen geen tuin aan de achterzijde hebben (zie onderstaande luchtfoto van Mozartlaan 4 en 6).



Luchtfoto woningen aan de Mozartlaan 4 en 6 waar de voortuin de belangrijkste buitenruimte is

De nieuwe woningen leveren geen extra schending van de privacy ten opzichte van de bestaande situatie. De genoemde grote druk om deze groeninrichting in weerwil van klimaatverandering te handhaven, geldt ook voor de privacy van deze percelen in de bestaande situatie.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### Samenvatting 3.16

##### Hittestress

*Reclamanten zijn van mening dat het plan niet bijdraagt aan het tegengaan van hittestress. Ondanks dat er meer onverhard oppervlakte komt, neemt de hoeveelheid groen volgens reclamanten af. Hierdoor komt er minder schaduw van bomen. Daarnaast wordt er zeer beperkt groen op de daken en gevels gerealiseerd.*

## Beoordeling

### Ad 3.16

De gemeente Breda zet in op ruimtelijke adaptatie om de stad klimaatbestendig te maken. Bij nieuwe ontwikkeling wordt gestreefd aandacht te besteden aan de energie-infrastructuur, hittebestendigheid en het anders omgaan met hemelwater. Bij nieuwbouw wordt gevraagd extra aandacht te besteden aan isolatie, duurzaam en gasloos bouwen.

Het gehele plan wordt gasloos uitgevoerd. Zowel de appartementen als woningen zullen worden voorzien van een warmtepomp en lage temperatuurverwarming. Daarnaast zullen op de daken PV-panelen worden aangebracht ter opwekking van elektrische energie.

Met de realisatie van het plan komt er minder verhard oppervlak op deze locatie, wordt dus meer groen op de locatie gerealiseerd. Daarbij worden in totaal 8 bomen extra aangeplant binnen het plan en komt er heesterbeplanting ten zuiden, noorden en oosten van het appartementengebouw wat tegengaan. Ten westen van het nieuwe appartementengebouw zal een wadi worden aangelegd om hemelwater op locatie te kunnen laten infiltreren in de bodem. Tevens zal het hoofddak voor een groot deel worden voorzien van een groen dak zodat ook hier het hemelwater kan worden geborgen. Dit alles zal een positief effect hebben op klimaatadaptatie en het tegengaan van hittestress ter plaatse.

Bij het aanleggen van het groen rondom het bouwplan wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de klimaatverandering. Om deze reden worden ook kleinere bomen aangeplant, zodat ze toekomstbestendig kunnen groeien in plaats van meteen grote bomen plaatsen. De verwachting is dat kleinere bomen beter aanslaan dan grote volwassen bomen.

## Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

### Samenvatting 3.17 Nieuwe bomen

*Reclamanten zijn van mening dat de drie bomen die geplaatst worden ter vervanging van boom 1,2 & 3 niet passend zijn bij de overige soorten bomen. Het zijn nu eiken van ongeveer 40 jaar oud en ieder 15-18 meter hoog. In het overleg met de ontwikkelaar op 27 mei 2019 is aangegeven dat daar 2 zwarte elzen en 1 ruwe berk voor terugkomen te staan. Men kan hier dus niet spreken van "passend" aangezien de bomenlijn 7,6,5,4,3,2,1, allen eiken zijn in lijn. Reclamanten zijn van mening dat hier 3 volwassen eiken (van minimaal 18 meter) in lijn met de bomen 6 en 4 voor het appartementengebouw geplaatst moeten worden. In dit gesprek is de belofte gedaan dat er drie bomen van 8 meter geplaatst zouden worden. Reclamanten willen dat alle nieuwe bomen een minimale lengte van 8 meter krijgen. Daarnaast verzoeken reclamanten om terugplaatsing van 25 volwassen bomen van 15-20 meter.*

## Beoordeling

### Ad 3.17

De bomen 1 en 3 zijn gemeentelijke bomen, omgevingsbomen. Boom 2 is een niet vergunningsplichtige boom op particulier terrein. Boom 1 en 2 worden gekapt en boom 3 blijft behouden. In de nabije omgeving van de te kappen bomen worden 3 nieuwe bomen, 2 stuks els en 1 stuks berk (boomnummer 99, 100 en 101) terug geplant. Deze nieuwe bomen worden terug geplant, conform afspraak, met een lengte van 8 meter.

Het is een risico om bomen met een grotere maat dan 8 meter aan te planten, zie de beoordeling onder Ad 3.1.

Een eik slaat in veel gevallen bij het aanplanten van deze grotere maat lastig aan. Hierdoor blijft de kwaliteit van de boom altijd achter ten opzichte van andere bomen bij aanplant in een grotere maat. Voor de genoemde berk en els zal dit risico iets kleiner zijn, maar blijft aanwezig.

Er is gekozen om geen eiken toe te passen dicht op de bebouwing. De toekomstige kroon wordt in de toekomst te breed, uiteindelijk 20-25 meter. In de toekomst betekent dit dat aan de kant van de woningen fors gesnoeid moet worden om geen schade te brengen aan de woningen. Hierdoor gaat ook de kwaliteit en de levensduur van de bomen achteruit. Er is gekozen voor een duurzame inpassing van inheemse bomen in de vorm van els en berk. Deze boomsoorten komen in de omgeving ook veelvuldig voor en

sluiten hierdoor aan bij de omgeving. De els en de berk hebben beiden een verwachte kroonbreedte van 15-18 meter.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond. Het verslag van het gesprek d.d. 27 mei 2019 tussen de Stichting en de ontwikkelaar over het plan is als bijlage opgenomen bij deze nota.

#### *Samenvatting 3.18*

#### *Contraexpertise rapport*

*Reclamanten geven aan dat zij een contraexpertise rapport hebben laten opstellen over de staat van de bomen is.*

#### Beoordeling

##### Ad 3.18

Aangezien het contraexpertise rapport niet is ingediend bij de zienswijzen en niet bekend is bij de gemeente heeft de gemeente het rapport niet kunnen beoordelen.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 3.19*

#### *Groene gevels*

*Reclamanten geven aan dat wenselijk om de gevels van het appartementencomplex te vergroenen passend in de groene villawijk.*

#### Beoordeling

##### Ad 3.19

De gevels van het appartementengebouw en de woningen zullen worden uitgevoerd met duurzame en onderhoudsvrije materialen. Omwille van de architectonische uitstraling is gekozen voor natuursteen. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft hierover positief besloten. Groene gevels maken nu geen onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan maakt het in de toekomst niet onmogelijk.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

## **4. Ecologie**

#### *Samenvatting 4.1*

#### *Ecologisch onderzoek*

*Volgens reclamanten is het ecologisch onderzoek onvolledig omdat het onderzoek niet ter plaatse van de bebouwing en de binnentuinen is uitgevoerd.*

#### Beoordeling

##### Ad 4.1

Door Adviesbureau Mertens is een veldonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen en broedvogels met vaste rust- en verblijfplaatsen en om bij het eventueel voorkomen hiervan, aan te geven hoe hiermee dient te worden omgegaan. De inventarisatie heeft plaatsgevonden in 2017. Ten behoeve van de inventarisatie hebben 8 veldbezoeken plaatsgevonden op 4, 18 april, 15 mei, 3 juni, 7 juli, 9 september, 9 en 24 oktober 2017 met een totale onderzoeksomvang van ongeveer 17 uur. De inventarisatie heeft plaatsgevonden ter plaatse van en direct rond het plangebied. In het onderzoek wordt expliciet aangegeven dat het voorkomen van overige soorten vogels met vaste rust- en verblijfplaats in de bebouwing wordt uitgesloten. Het ecologisch onderzoek is getoetst door de gemeente en als volledig en juist beoordeeld. Reclamanten hebben geen bewijs of contra expertise aangeleverd om te twijfelen aan de uitkomsten van het onderzoek.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 4.2*

#### *Vleermuizen*

*Uit het rapport van adviesbureau Mertens (november 2017) blijkt dat er vleermuizen vliegen en foerageren. Reclamanten zijn van mening dat het vlieggebied en foerageergebied van de vleermuizen worden aangetast, omdat de herplant/aanplant van de diverse bomen planologisch niet is verankerd. Daarnaast zijn er geen mitigerende maatregelen getroffen om dit te ondervangen.*

#### Beoordeling

##### Ad 4.2

Uit de resultaten van het veldonderzoek komt inderdaad naar voren dat in het gebied laatvliegers en gewone dwergvleermuizen vliegen en foerageren. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. Vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen zijn niet vastgesteld. Uit het onderzoek blijkt niet dat het vlieggebied en het foerageergebied van de vleermuizen wordt aangetast. Ook wordt er in het onderzoek geen verplichting opgelegd ten behoeve van het groenplan. Het groenplan maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Zoals in het ecologisch rapport is aangegeven, blijft er voldoende openbaar groen en bomen voor de vleermuizen.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 4.3*

#### *Padden*

*Reclamanten geven aan dat in dit deel van Ruitersbos ook bijzondere padden voorkomen. In het onderzoek wordt niet aangegeven hoe aantasting van deze bijzondere beschermde dieren voorkomen wordt.*

#### Beoordeling

##### Ad 4.3

In Breda komt er één soort pad voor: de gewone pad. Dus ook in dit deel van Ruitersbos komen geen bijzondere padden voor. De gewone pad is algemeen beschermd. Ter plaatse van of in de directe omgeving van het plangebied is geen voortplantingswater aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden. In het ecologisch onderzoek is aangegeven dat in de provincie Noord-Brabant voor een aantal soorten vrijstelling wordt verleend in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. Het betreft onder andere aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ree, rosse woelmuis, veldmuis, vos en woelrat.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

## **5. Verkeer en parkeren**

#### *Samenvatting 5.1*

#### *Parkeren*

*Reclamanten stellen dat het bezoekersparkeren van de appartementen op straat wordt opgelost. Hiervoor zijn nu geen voorzieningen opgenomen. Dit zal leiden tot een groot effect op het straatbeeld, de veiligheid en de onaanvaardbare overlast.*

#### Beoordeling

##### Ad 5.1

Onder het appartementencomplex wordt een halfverdiepte parkeerkelder gerealiseerd. Deze parkeerkelder heeft 38 parkeerplaatsen. Deze parkeerplekken zijn bedoeld voor zowel het Bewonersparkeren als het bezoekersparkeren. Het parkeren ten behoeve van het appartementencomplex

wordt hiermee opgelost op eigen terrein. Daarmee wordt voldaan aan het parkeer- en stallingsbeleid van de gemeente Breda.

In de huidige situatie is het parkeren ten behoeve van het kantoorgebouw aan de Mozartlaan 7 op maaiveld, rondom het gebouw voorzien. Onderhavige ontwikkeling heeft gelet hierop juist een positief effect op het straatbeeld en de veiligheid omdat het parkeren op eigen terrein en deels inpandig wordt opgelost.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 5.2*

#### *Norm bezoekersparkeren*

*Reclamanten geven aan dat in het gemeentelijke parkeerbeleid wordt uitgegaan van 0,3 pp per 100 m2 BVO voor bezoekers. Per 100m2 oppervlakte van een woning dient dan ook met 0,3 parkeerplaats voor bezoekers rekening te worden gehouden. Volgens reclamanten zijn 6 parkeerplaatsen voor bezoekers onvoldoende om aan deze norm te voldoen en zal dit leiden tot parkeeroverlast van de bezoekers van het appartementencomplex in de wijk.*

#### Beoordeling

##### Ad 5.2

In het gemeentelijke parkeerbeleid wordt inderdaad uitgegaan van 0,3 parkeerplaats per 100 m2 BVO. Naar alle waarschijnlijkheid is dit een verschrijving geweest, aangezien de landelijke richtlijnen voor parkeren (CROW normen), waar de gemeente grotendeels bij aangesloten is, uitgaan van 0,3 parkeerplaats per woning. In de eerstvolgende wijziging van het parkeerbeleid zal dit worden aangepast.

Het plan voor de Kamer van Koophandel locatie voldoet echter aan het huidige gemeentelijke parkeerbeleid. Voor de vrijstaande woningen wordt het parkeren volledig op eigen terrein opgelost. Voor het appartementencomplex geldt dat er in totaal 5.005 m2 BVO wordt gerealiseerd (appartement + buitenruimte + berging).

De gemeentelijke parkeernorm voor een appartement is 1,5 pp waarin 0,3 pp voor bezoekers parkeren is verwerkt.

Bewonersparkeren voor 19 appartementen is  $1,2 \text{ pp} \times 19 = 22,8$  parkeerplaatsen.

Bezoekersparkeren voor 19 appartementen is  $5.005 \text{ m2 BVO} / 100 \times 0,3 \text{ pp} = 15,02$  parkeerplaatsen.

De totale parkeerbehoefte van het appartementencomplex is 38 parkeerplaatsen. Al deze parkeerplaatsen worden aangelegd in de halfverdiepte parkeerkelder onder het gebouw. Mocht in de praktijk een bezoeker op maaiveld parkeren dan is daar, net als in de rest van de wijk Ruitersbos, ruimte voor in de vorm van langsparkeren in de straten.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is gegrond. De toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.

#### *Samenvatting 5.3*

#### *Parkeergarage*

*Reclamanten zijn van mening dat de parkeergarage volledig verdiept moet worden, zodat het gebouw verlaagd kan worden. Aangezien onder het huidige gebouw ook al een kelderverdieping aanwezig is en overige kavels in de omgeving ook een grote parkeerkelder hebben, stellen reclamanten dat een volledig verdiepte garage hier geen invloed heeft op de waterstand in het gebied. Reclamanten stellen dat de ontwikkelaar alleen vanwege de kosten geen volledige verdiepte parkeergarage wil.*

#### Beoordeling

##### Ad 5.3

Vanuit de ontwikkelaar is onderzocht is of deze parkeerkelder geheel verdiept kan worden uitgevoerd, maar dit is bouwtechnisch en vanuit risico's ten aanzien van bemaling niet wenselijk. Ook worden de appartementen op de begane grond bij voorkeur op hoogte boven maaiveld gesitueerd ter voorkoming

van inbraken en ten behoeve van de privacy van zowel de nieuwe bewoners van de appartementen als voor de gebruikers van het openbare gebied. Daarnaast wordt niet ontkent dat het volledig verdiept aanleggen van een parkeerkelder ook financiële gevolgen heeft voor het plan. Dit is echter niet de enige en doorslaggevende afweging geweest.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 5.4*

#### *Uitrit parkeergarage*

*Reclamanten maken zich zorgen over de locatie van de uitrit van de parkeergarage. De uitrit is gesitueerd tegenover een woning en de uitrijdende auto's zullen hier veel overlast veroorzaken, onder andere doordat het licht van de koplampen door de haag heen de woonkamer in schijnen.*

#### Beoordeling

##### Ad 5.4

De ontsluiting van de parkeergarage geschiedt via één in- en uitrit (gele pijl). Deze is in verband met optimale inrichting van de kelder gepositioneerd in het midden van de kopgevel van het appartementengebouw aan de Mozartlaan, net naast het tegenoverliggende perceel Mozartlaan 4. Daarmee zal licht van koplampen van uitrijdende auto's gedeeltelijk op dit perceel schijnen.

Dit is niet anders dan in of zelfs een lichte verbetering ten opzichte van de huidige situatie waarbij de uitrit van het parkeerterrein van het kantoorgebouw tegenover het perceel Mozartlaan 6 is gesitueerd (oranje pijl) en de koplampen van uitrijdende auto over beide genoemde percelen schijnen. In de huidige situatie zijn tevens haakspaarkeerplaatsen tegenover deze percelen gesitueerd. In de toekomstige situatie komen daar 2 opritten van de nieuwe villa's. Voor beide parkeersituaties geldt dat vaker vooruit ingeparkeerd zal worden en lichthinder van koplampen daarmee beperkt zal zijn en niet tot een verslechtering zal leiden.



#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 5.5*

#### *Verkeersbewegingen*

*Reclamanten zijn van mening dat de functiewijziging geen vermindering laat zien van het aantal verkeersbewegingen in vergelijking met de huidige situatie. Het verkeer zal toenemen door de ontwikkeling, waardoor er gevaarlijke situaties ontstaan in combinatie met de schoolgaande kinderen.*

#### Beoordeling

##### Ad 5.5

De feitelijke situatie is niet het uitgangspunt voor de onderzoeken. Op basis van het huidige bestemmingsplan mag het hele gebouw ten behoeve van een kantoorfunctie gebruikt worden. Het uitgangspunt met betrekking tot het vraagstuk of er sprake is van een toename van het aantal verkeersbeweging door een nieuwe ontwikkeling is de maximale planologische mogelijkheden in plaats van de feitelijke huidige situatie. Om de verkeersaantrekkende werking van de verschillende functies te bepalen, is gebruik gemaakt van de CROW-richtlijnen.

#### Huidige (planologische) situatie

De kencijfers voor een kantoor met baliefunctie zijn 11,8 mvt per 100 m<sup>2</sup> bvo (bedrijfsvloeroppervlakte). Het bvo van de voormalige Kamer van Koophandel bedraagt 3.672 m<sup>2</sup> (Basisregistratie Adressen en Gebouwen, Kadaster). Voor de voormalige Kamer van Koophandel geldt een verkeersgeneratie van maximaal 434 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag. Omrekening naar een maatgevende werkdag vindt plaats met factor 1,33. Op een werkdag bedraagt de verkeersgeneratie 578 mvt/etmaal. Op een weekenddag zal er in de huidige situatie weinig tot geen verkeersgeneratie zijn.

#### Nieuwe situatie

Vervolgens is de verkeersgeneratie van de te ontwikkelen appartementen en grondgebonden woningen bepaald. Voor de appartementen bedraagt het kencijfer 7,5 mvt/etmaal per woning (koop, etage, duur) en voor de grondgebonden woningen 8,6 mvt/etmaal per woning (koop, vrijstaand). De verkeersgeneratie op een gemiddelde weekdag bedraagt hierdoor 180 mvt/etmaal. Omrekening naar een werkdag vindt plaats op basis van een omrekenfactor van maal 1,11. Op een werkdag bedraagt de verkeersgeneratie 200 mvt/etmaal. Omrekening naar een weekenddag vindt plaats op basis van een omrekenfactor van delen door 1,11. Dit komt uit op een verkeersgeneratie van 162 mvt/etmaal op een weekenddag.

#### Effect

Ten gevolge van de ontwikkeling zal theoretisch sprake zijn van een verkeersafname op werkdagen, wat de verkeersafwikkeling ten goede komt. Op een weekenddag zal er sprake zijn van een verkeerstoename van 162 mvt/etmaal. Deze verkeerstoename kan op de omliggende wegen afgewikkeld worden. Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de verkeersaantrekkende werking van onderhavige ontwikkeling gemiddeld genomen niet zal toenemen. Het piekmoment verschuift echter naar een ander moment (weekenddagen in plaats van op werkdagen). Aangezien schoolgaande kinderen alleen door de week naar school gaan en het verkeer op deze dagen zal afnemen, zullen er geen verkeersonveilige situaties ontstaan door onderhavige ontwikkeling.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 5.6*

#### *Verlegging fietspad*

*Reclamanten vinden dat onvoldoende is onderbouwd dat het bestaande fietspad niet verlegd kan worden naar de groenstrook aan de Willem van Oranjelaan. Het fietspad in de groenstrook leggen, biedt een goedkope, duurzame, oplossing voor de wijk, die veel ruimte en ontwerpmogelijkheden oplevert. Dit betekent minder verharding, een verkeersveiligere situatie en een wenselijkere oplossing voor het appartementengebouw dat dan niet meer vanwege de privacy op een sokkel gebouwd zou moeten te worden. Reclamanten stellen als tweede oplossing om het fietspad op de rijbaan te leggen.*

#### Beoordeling

##### Ad 5.6

Gedurende het haalbaarheidsonderzoek is onderzocht of het mogelijk is om het bestaande fietspad door de groene zone langs de Willem van Oranjelaan te leggen. Dit creëert inderdaad meer ontwerpmogelijkheden voor de positionering van het appartementengebouw. Omdat het verleggen van

het fietspad naar de groenzone ten koste zou gaan van waardevol groen en beeldbepalende groen/groenstructuur is ervoor gekozen het fietspad niet te verleggen. De andere optie die door reclamanten wordt geschetst, namelijk het verleggen van het fietspad naar een rijbaan van de Willem van Oranjelaan, dient in breder perspectief nader door gemeente te worden onderzocht. Dit heeft namelijk consequenties voor bijvoorbeeld de doorstroming op naastgelegen kruispunten. In 2020 start de gemeente een onderzoek naar de inrichting van de Willem van Oranjelaan.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 5.7*

#### *Weg Ravellaan Mozartlaan*

*Reclamanten maken bezwaar tegen het afsluiten van de openbare weg tussen de Mozartlaan en de Ravellaan. Deze weg wordt door vele fietsers gebruikt en wederom wordt een openbaar belangrijke verbinding gebruikt voor een bouwplan van een projectontwikkelaar.*

#### Beoordeling

##### Ad 5.7

De openbare weg aan de voorzijde van het huidige Kamer van Koophandel gebouw doet in de huidige situatie voornamelijk dienst als fietsverbinding en 'parkeerstraat' voor het kantoorgebouw. De fietsverbinding blijft in een verkeersveiligere vorm als nieuw aan te leggen fietspad gehandhaafd. De parkeerv functie en verbinding voor autoverkeer tussen Mozartlaan en Ravellaan is, gelet op realisatie van het beoogde bouwplan, overbodig.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 5.8*

#### *Bestaande parkeerplaatsen*

*Reclamanten zijn het niet eens met het uitgangspunt dat met het plan 'blik van de straat verdwijnt'. Dit is volgens hen een onjuiste weergave van de werkelijkheid en feitelijk onjuist. In de bestaande situatie zijn weliswaar 100 parkeerplaatsen, maar aangezien het gebruik van het gebouw al meer dan 2 jaar is veranderd sinds CBR en KvK vertrokken zijn, hebben deze parkeerhavens geen functie meer en staan er per dag tussen de 5-6 auto's.*

#### Beoordeling

##### Ad 5.8

Het klopt dat het huidige kantoorpand de afgelopen jaren minimaal is gebruikt; hetgeen ook hetzelfde effect heeft voor de rondom gelegen parkeerplaatsen. Aangezien er voor deze locatie andere plannen zijn in de vorm van woningbouw is er geen nieuw huur- of koopcontract gesloten met een andere bedrijf/ kantoor na het vertrek van de Kamer van Koophandel. Het aantal aanwezige parkeerplaatsen is aangelegd ten behoeve van de maximale invulling van het kantoor pand in een reële situatie. Daar is de afgelopen jaren inderdaad geen sprake van geweest, laat onverlet dat met het opnieuw invullen van het pand met een kantoorfunctie deze parkeerplaatsen weer benodigd zijn en benut zullen worden.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 5.9*

#### *Verkeersmaatregelen*

*Reclamanten zijn van mening dat om de verkeersveiligheid te vergroten ter plaatse van de Willem van Oranjelaan en de Mozartlaan een verkeersdrempel/ plateau aangelegd zou kunnen worden om enerzijds de snelheid van automobilisten te temperen en anderzijds de schoolkinderen een veilige overgang te verschaffen.*

#### Beoordeling

##### Ad 5.9

De Willem van Oranjelaan valt buiten het plangebied van deze herontwikkeling. Zoals ook aangegeven naar aanleiding van de spreekuren start de gemeente in 2020 een onderzoek naar de inrichting van de Willem van Oranjelaan op het niveau van de openbare ruimte. Verkeersdrempels moeten goed worden overwogen en selectief worden toegepast. Niet alle wegen zijn geschikt voor het toepassen van verkeersdrempels. Er moet beoordeeld worden of uit het oogpunt van verkeersonveiligheid, op een andere manier dan door een verkeersdrempel de gewenste snelheidsvermindering kan worden afgedwongen (wellicht door bebording of snelheidsmeters).

Een verkeersdrempel heeft namelijk effect op de doorstroming, maar kan ook leiden tot sterke trillingen en een hogere geluidsbelasting. Bij het onderzoek in 2020 kan deze wens vanuit de omwonenden meegewogen worden.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

## **6. Milieu**

### *Samenvatting 6.1      Uitgangspunten onderzoeken*

*Reclamanten geven in hun zienswijzen aan dat de berekeningen voor parkeren, milieu en luchtkwaliteit niet kloppen, aangezien het huidige gebouw nu vrijwel helemaal leeg staat.*

#### Beoordeling

##### Ad 6.1

Bij het uitvoeren van onderzoeken voor het bestemmingsplan moet rekening gehouden worden met de planologische mogelijkheden. Dit geldt voor zowel de maximale invulling van de mogelijkheden op basis van het nieuwe bestemmingsplan als voor de maximale mogelijkheden op basis van het huidige bestemmingsplan. De feitelijke situatie is dan niet relevant.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

### *Samenvatting 6.2      Luchtkwaliteit*

*Reclamanten zijn van mening dat de toetsing aan de gezondheidsnormen ontbreekt. Daarnaast wordt de luchtkwaliteit beïnvloed omdat de verkeersbewegingen niet afnemen.*

#### Beoordeling

##### Ad 6.2

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Deze normen zijn gebaseerd op de Europese richtlijnen. De maatregelen worden in Nederland vooral in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) vastgelegd. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) bevat landelijke, regionale en lokale maatregelen om te voldoen aan de normen. Daarbij is rekening gehouden met gewenste en geplande ruimtelijke ontwikkelingen. Niet in alle gevallen is een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit nodig. Indien een project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt, is een dergelijke toets niet noodzakelijk.

Aangezien deze woningbouwlocatie ruim onder de 1500 woningen blijft, draagt het plan daarom niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Daarnaast gaat het om het realiseren van nieuwe woningen binnen een bestaande woonwijk op een locatie waar tot op heden een kantoor gevestigd was. Gelet hierop is het plan niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is een afzonderlijke beoordeling van de luchtkwaliteit niet nodig.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

### *Samenvatting 6.3*

### *Stikstofdepositie*

*Reclamanten stellen dat bij dit plan geen onderzoek uitgevoerd of overlegd waaruit blijkt dat de stikstofgevoelige soorten binnen het Ulvenhoutse Bos niet worden aangetast. Niet kan dan ook met succes gesteld worden dat deze ontwikkeling niet zal leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en typen uit Natura 2000-gebieden. Reclamanten stellen dat de aannahme dat er minder verkeer komt theoretisch is en niet klopt in vergelijking met de huidige situatie. Het huidige gebruik betreft een vrijwel leegstaand kantoorgebouw, met nauwelijks verkeersbewegingen. Reclamanten zijn van mening dat het Ulvenhoutse Bos (als Natura 2000 gebied) wordt aangetast door de stikstofdepositie ten gevolge van de activiteiten tijdens de sloop, bouw en de extra verkeersbewegingen bij het gebruik als wonen. Voor deze ontwikkeling moet een vergunning worden aangevraagd op basis van de Wet Natuurbescherming.*

#### Beoordeling

##### Ad 6.3

De realisatie van de woningen en appartementen en daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie zouden kunnen leiden tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden in de omgeving. Met het programma AERIUS Calculator is een berekening uitgevoerd om de gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen en te toetsen of de eventuele toename past binnen de eisen die gelden op grond van de Wet natuurbescherming.

Uit beide berekeningen blijkt dat er geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol N/ha/jr voor zowel de aanlegfase (bouw) als gebruiksfase. Er is geen sprake van vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

De nieuwe appartementen en woningen worden gasloos verwarmd, derhalve is er geen sprake van gebouwemissies. De enige stikstofemissies zijn afkomstig van het verkeer. De maatgevende verkeersgeneratie van de te ontwikkelen appartementen en grondgebonden woningen bedraagt 200 mvt/etmaal op een werkdag (zie paragraaf 5.7 verkeer en parkeren, toelichting bestemmingplan 'Ruitersbos, Mozartlaan 7'). Het verkeer gaat op in het heersende verkeer op de A16/A58. Uit berekening in Aerijs van de beoogde situatie komt de volgende uitkomst: Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

De memo met betrekking tot de nieuwe Aerijs berekening is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond. Wel is aan het bestemmingsplan een memo met betrekking tot de nieuwe stikstofberekening als bijlage 11 toegevoegd en paragraaf 5.12 van de toelichting van het bestemmingsplan is naar aanleiding hiervan aangepast.

#### Samenvatting 6.4

##### Bodem

*Reclamanten geven aan dat het verkennend bodemonderzoek van 5 december 2014 verouderd is en dat deze gegevens niet meer bruikbaar zijn voor deze ontwikkeling. Reclamanten geven aan dat in het bodemonderzoek gemeld staat dat de hypothese als "niet verdachte locatie" niet juist is. Daarmee zijn er risico's en met het veranderde gebruik kunnen deze risico's voor nieuwe bewoners en omwonenden er wel degelijk zijn. Het rapport behelst ook alleen aanbevelingen ten aanzien van aansprakelijkheid voor de huidige eigenaar en gaat niet in op de mogelijke nieuwe ontwikkeling. Er dient een nieuw onderzoek uitgevoerd te worden.*

#### Beoordeling

##### Ad 6.4

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is eind 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek was bijgevoegd bij het ontwerp bestemmingsplan. Op basis van het gemeentelijk beleid is een bodemonderzoek 5 jaar bruikbaar gerekend vanaf de uitvoeringsdatum van het veldwerk. Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan is het verkennend bodemonderzoek in september 2019 geactualiseerd. De conclusie van dit onderzoek is eveneens dat de resultaten van het onderzoek geen belemmering vormen om de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren. De

gemeente heeft het nieuwe onderzoek beoordeeld en heeft geen redenen om te twijfelen aan de juistheid van het onderzoek. Het nieuwe onderzoek wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is gegrond. Het bodemonderzoek is als bijlage 3 vervangen en paragraaf 5.4 van de toelichting van het bestemmingsplan is op dit onderdeel aangepast.

#### *Samenvatting 6.5 Duurzaamheid*

*Reclamanten zijn van mening dat in het ontwerpproces geen rekening is gehouden met duurzaamheid. Hergebruik van bestaande gebruik is nooit onderzocht of overwogen, waardoor er geen sprake is van een duurzame ontwikkeling.*

#### Beoordeling

##### Ad 6.5

De beoogde ontwikkeling voorziet in de herbestemming van een kantoorlocatie voor woningen. Gezien de hedendaagse ontwikkelingen op de kantorenmarkt en de huidige leegstand bestaat er geen noodzaak de locatie ten behoeve van kantoren aan te houden. Door de mogelijkheid het aantal m2 kantoorruimte op locatie uit de markt te halen, kan de locatie een toekomstbestendige functie gegeven worden die aansluit bij de uitgangspunten van het bestuursakkoord.

Het gehele plan wordt gasloos uitgevoerd. Zowel de appartementen als woningen zullen worden voorzien van een warmtepomp en lage temperatuurverwarming. Daarnaast zullen op de daken PV-panelen worden aangebracht ter opwekking van elektrische energie.

Ten westen van het nieuwe appartementengebouw zal een wadi worden aangelegd om hemelwater op locatie te kunnen laten infiltreren in de bodem. Tevens zal het dak van het appartementengebouw voor een groot deel worden ingericht als een groen dak, zodat ook hier het hemelwater kan worden geborgd. De gevels van het appartementengebouw en de woningen zullen worden uitgevoerd met duurzame en onderhoudsvrije materialen. Zo zullen de gevels worden uitgevoerd in natuursteen, gevelsteen en aluminium kozijnen en panelen.

Door daarnaast appartementen te realiseren met algemene voorzieningen zoals voldoende inpandige parkeerplaatsen en een lift worden de woningen levensloopbestendig. Door de grootte van de woningen en appartementen zijn deze tevens aan te passen aan veranderende woonwensen, wat het gebruik van de woningen voor verschillende doelgroepen bevordert.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 6.6 Lichthinder*

*Binnen de bestemmingsplan 'Groen' kunnen lichtmasten van 8 meter geplaatst worden. Aangezien de groenbestemming naast de woning van reclamant is gelegen, maakt reclamant zich zorgen over lichthinder van dergelijke lichtmasten. Daarnaast is geen onderzoek gedaan naar het effect van lichthinder als gevolg van de plaatsing van het appartementengebouw.*

#### Beoordeling

##### Ad 6.6

In artikel 3.2.2. sub b van de regels van het bestemmingsplan Ruitersbos, Mozartlaan 7 is inderdaad opgenomen dat de hoogte van lichtmasten niet meer mogen bedragen dan 8 meter (binnen de bestemming Groen). Dit is een standaard bepaling die de gemeente gebruikt voor alle (recentere) bestemmingsplannen. In het huidige bestemmingsplan Ruitersbos, dat is vastgesteld in 2007, geldt nog een maximale hoogte van 7 meter voor lichtmasten binnen de bestemming Groen. Op grond van artikel 12.2.2. sub a van de regels van het huidige bestemmingsplan Ruitersbos (bestemming Verkeer) zijn nu echter lichtmasten van maximaal 10 meter mogelijk. Aangezien de bestemming Verkeer dichterbij de

omringende woningen ligt dan de nieuwe bestemming Groen levert het nieuwe bestemmingsplan geen verslechtering ten aanzien van lichthinder ten opzichte van de bestaande situatie.

Ten aanzien van het nieuwe appartementengebouw is eveneens geen lichthinder te verwachten. De afstand tot het appartementengebouw en de dichtstbijzijnde woning is 21 meter. De overige woningen liggen verder van het appartementen gebouw vandaan. Gelet op deze afstand is geen lichthinder van de appartementen voor de omringende woningen te verwachten.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 6.7      Wegdektypen akoestisch onderzoek*

*Reclamanten zijn van mening dat de uitgangspunten van het akoestisch onderzoek niet kloppen. In het akoestisch onderzoek wordt uitgegaan van de onjuiste wegdektypen. Gesteld wordt dat sprake is van asfalt, terwijl dat klinkers moeten zijn.*

#### Beoordeling

##### Ad 6.7

In Bijlage 3 'Invoergegevens van het akoestisch model wegverkeerslawaaï' behorende bij het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï d.d. 24 september 2018 zijn aangegeven welk wegdektype er is ingevoerd. Voor zowel de Ravellaan als de Mozartlaan is uitgegaan van het referentiewegdek (asfalt). Beide wegen zijn echter verhard met klinkers. Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat in het onderzoek inderdaad is uitgegaan van de onjuiste wegdektypen.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van de beoogde nieuwbouw aan de Mozartlaan aangepast. Daarmee is het eerder voor deze locatie opgestelde rapport 1803/124/MD-01, versie 2 d.d. 24 september 2018 in zijn geheel komen te vervallen.

De conclusie van dit onderzoek is hetzelfde als op grond van het oude onderzoek. Voor de 30 km/uur wegen (Mozartlaan en Ravellaan) geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen en appartementen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel overschrijdt. Voor de gezoneerde wegen Willem van Oranjelaan en Graaf Engelbertlaan geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woningen en appartementen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op een aantal toetspunten overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt ten gevolge van beide wegen niet overschreden. Derhalve is het mogelijk om een hogere waarde besluit te verlenen voor deze locatie.

Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening tevens de geluidbelasting ten gevolge van de beschouwde wegen en de nieuwbouw, op de bestaande omliggende bebouwing inzichtelijk gemaakt. Hierbij is de geluidbelasting op de gevels van de bestaande bebouwing berekend in zowel de situatie na de realisatie van het planvoornemen als voor de realisatie, met de aanwezigheid van het Kamer van Koophandel

gebouw. In bijlage 7 bij het akoestisch onderzoek is een vergelijkingstabel opgenomen waarin de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van de onderzochte wegen zijn weergegeven.

Uit de rekenresultaten blijkt dat er op een aantal toetspunten een toename van de geluidgevelbelasting plaatsvindt. De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van de beschouwde wegen neemt op 3 toetspunten met 0,1 dB tot maximaal 0,3 dB toe. Op de overige punten is er sprake van een afname van de geluidbelasting. Op de betreffende 3 toetspunten wordt in de huidige situatie met reflectie van het bestaande kantoorgebouw de voorkeursgrenswaarde reeds overschreden ten gevolge van de Willem van Oranjelaan / Graaf Hendrik III laan (één juridische geluidbron). De geluidbelasting ten gevolge van deze weg neemt met de beoogde bebouwing eveneens met maximaal 0,3 dB toe. Een dergelijke minimale toename van geluidsbelasting, tot een toename van 1 dB, is niet waarneembaar voor het menselijk gehoor. Gezien het vorenstaande heeft de beoogde bebouwing betreffende het aspect geluid geen waarneembare invloed op de directe omgeving en kan derhalve gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

## Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is gegrond in die zin dat in het akoestisch onderzoek was uitgegaan van de onjuiste wegdektypen. Naar aanleiding van de zienswijzen is het akoestisch onderzoek geactualiseerd en bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan is vervangen door het nieuwe onderzoek. De conclusie van het nieuwe onderzoek Paragraaf 5.5 van de toelichting van het bestemmingsplan is op dit onderdeel aangepast.

### *Samenvatting 6.8 Toenemend geluidsniveau*

*Reclamanten stellen dat de voorgestelde ontwikkelingen zullen zorgen voor een verdere toename van het geluid voor de omliggende woningen. Gesteld wordt dat een gecumuleerd geluidsniveau van 65 dB een acceptabel niveau is nabij een drukke verkeersweg. Voor reclamanten is het onduidelijk waar dit op gebaseerd is. Op grond van dosis-effectrelaties uit de Regeling geluid milieubeheer brengt een geluidsniveau van 65 dB door wegverkeer een percentage van 41% gehinderden met zich mee, 20% ernstig gehinderden en 18% slaapgestoorden. Reclamanten vinden dit niet acceptabel noemen.*

## Beoordeling

### Ad 6.8

Bij een bestemmingsplan ten behoeven van een nieuwbouw ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit onderzoek volgt een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde conform de wet geluidhinder. De Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid een hogere waarde voor geluid vast te stellen voor een geluidsgevoelige bestemming zoals wonen. Het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde is 48 dB op de gevel van de woning. Met een hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) toestaan dan de voorkeursgrenswaarde. Deze verhoging is mogelijk tot een maximaal toelaatbare waarde. De hoogte van deze maximaal toelaatbare waarde is afhankelijk van verschillende factoren. Voor een nieuwe woning langs een reeds bestaande weg in bestaand stedelijk gebied is de hoogst toelaatbare waarde 63 dB. Zowel de voorkeursgrenswaarde als de hoogste toelaatbare waarde vloeien voort uit de Wet geluidhinder.

De gemeente Breda heeft hiervoor beleid vastgesteld: het Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder (augustus 2007). Het beleid is terug te vinden via:

<http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Breda/448150.html>

Een hogere waarde wordt afgegeven voor de nieuwbouw woningen en heeft geen betrekking op de bestaande woningen in de omgeving. Bij nieuwbouw moet men voldoen aan de binnenwaarde van het Bouwbesluit. De toegepaste hoeveelheid geluidisolatie voor de gevel is afhankelijk van de geluidbelasting op de gevel. Op deze wijze wordt voor de nieuwbouw de binnenwaarde gegarandeerd.

Voor het verlenen van hogere grenswaarden dient er conform het geluidbeleid van de gemeente Breda minimaal één geluidluwe gevel aanwezig te zijn wanneer de voorkeursgrenswaarde met meer dan 5 dB wordt overschreden.

Ter plaatse van de oostgevel van de appartementen is dit het geval evenals op één punt op de noordgevel. De hoekappartementen gelegen aan de noord-/oostgevel op de begane grond, eerste- en tweede verdieping dienen daarmee voorzien te worden van een geluidluwe gevel. Om een geluidluwe zijde te creëren worden de hoofdslaapkamers van deze drie appartementen voorzien van een afsluitbare buitenruimte (met buitenluchtcondities). De gevel tussen het appartement en de afsluitbare buitenruimte kan dan als geluidluwe gevel worden aangemerkt. De overige appartementen op de begane grond, eerste, tweede en derde verdieping zijn voorzien van een geluidluwe gevel. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijke ontheffingenbeleid.

Op basis van artikel 110f Wgh (plangebied gelegen in twee of meer geluidszones) is inzicht vereist in de geluidsbelasting als gevolg van alle geluidbronnen samen, indien de geluidsbelasting van deze geluidbronnen in de toekomstige situatie de voorkeurswaarde overschrijdt. Dit betekent dat in onderhavige situatie formeel gesproken de cumulatieve geluidbelasting enkel bepaald dient te worden voor de Willem van Oranjelaan en Graaf Engelbertlaan. In onderhavige situatie is de cumulatieve

geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai maximaal 63 dB (niet, zoals gesteld wordt door reclamanten, 65dB).

De uitwerking van de beoordeling van het woon- en leefklimaat is niet nader uitgewerkt in de wet maar is een algemeen begrip. Om te bepalen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt aansluiting gezocht bij de normen uit de Wgh en de categorie indeling zoals deze gehanteerd wordt door het RIVM. De RIVM beoordeeld het klimaat als slecht.

Gemeente Breda vindt deze kwaliteit in stedelijk gebied voor deze locatie acceptabel.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 6.9*

#### *Geluidsbelasting omwonenden*

*Reclamanten geven aan dat het geluidsonderzoek alleen uit gaat van nieuwe bewoners en een nieuw gebouw. In het onderzoek onderbreken onder meer het effect van het plan op de woonomgeving door de toename van verkeer en de cumulatieve geluidsbelasting. Niet kan worden uitgesloten dat de huidige bewoners als gevolg van dit bouwproject te maken zullen krijgen met een hogere geluidsbelasting. Een verhoging van het geluid, ook al zou deze relatief beperkt zijn, doet af aan de woonbeleving. Kennelijk is de geluidsbelasting reeds te hoog, hetgeen overigens nooit heeft geleid tot een ontheffing dan wel het aanbod aan de huidige bewoners om hen tegemoet te komen met geluidreducerende maatregelen.*

#### Beoordeling

##### Ad 6.9

De in de beschikking hogere waarde wordt aangevraagd voor de nieuwbouw. Conform de procedure is het niet mogelijk in deze situatie voor de huidige bewoners een beschikking aan te vragen. Er is geen sprake van reconstructie conform de Wet geluidhinder.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 6.10*

#### *Bronmaatregelen akoestisch onderzoek*

*Reclamanten zijn het niet eens met het uitgangspunt van het geluidsonderzoek dat bronmaatregelen niet doeltreffend zijn, omdat de geluidsbelasting niet onder de voorkeurswaarde komt. Een stiller wegtype zorgt voor een reductie van 4dB wat aanzienlijk is en zorgt daarmee voor een verbetering van het woon- en leefklimaat. Dat is wel degelijk doeltreffend niet alleen voor de nieuwe bewoners, maar ook voor de bestaande bewoners, die in het onderzoek volledig buiten beschouwing worden gelaten. Er wordt onder meer gesteld dat het toepassen van stil asfalt stuit op bezwaren van verkeerskundige, vervoerskundige en financiële overwegingen. Er wordt alleen om financiële redenen aangegeven dat de kosten niet in verhouding zouden staan tot de omvang van het project. Deze afweging wordt niet inzichtelijk gemaakt. Reclamanten zijn van mening dat het onderzoek opnieuw gedaan moet worden en gezorgd moet worden voor een maximale afname van de bronbelasting omdat alleen dan de belangen van de bestaande bewoners meegewogen zijn.*

#### Beoordeling

##### Ad 6.10

Het wijzigen van het wegdek naar de variant dunne deklaag type 2 is niet wenselijk ter plaatsen van kruisingen. Door het maken van bochten zal het asfalt snel slijten, waardoor de geluidreductie minder is dan waar bij de berekening van is uitgegaan. Hierdoor is voor de nieuwbouw het geluid reducerend asfalt toepassen op een beperkt gedeelte van de Willem van Oranje laan niet wenselijk.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 6.11*

#### *Overdrachtsmaatregelen*

*Reclamanten geven aan dat de onderbouwing waarom een geluidwal of geluidscherm stedenbouwkundig niet wenselijk is, te summier is. In het onderzoek wordt slechts gesteld dat het geluidscherm relatief hoog is en dichtbij de ontvanger moet worden geplaatst, wil het doelmatig zijn.*

#### Beoordeling

##### Ad 6.11

In het akoestisch onderzoek is aangegeven dat bij overdrachtsmaatregelen wordt bekeken of tussen geluidbron en de nieuwe woningen de geluidoverdracht belemmerd kan worden. Het aanleggen van een geluidscherm gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het scherm dient om doelmatig te zijn namelijk dicht bij de bron of dicht bij de ontvanger geplaatst te worden. Tevens dient het scherm relatief hoog te zijn om doelmatig te zijn voor de 1e tot en met 3e verdieping.

Het aanleggen van een geluidscherm ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard. De kosten van een geluidscherm bedragen circa € 400,-/m<sup>2</sup> zodat het vanuit financieel oogpunt niet realistisch is dat het bouwplan deze extra kosten kan dragen. Bij een hoogte van 13 meter en een lengte van circa 96 meter resulteert dit reeds in een extra uitgave van circa € 500.000,-. Voor het aanleggen van een geluidwal (in plaats van een geluidscherm) gelden dezelfde overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard.

Een andere mogelijke overdrachtsmaatregel is normaal gesproken het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger. In de onderhavige situatie is er echter al sprake van een afstand van minimaal circa 22 meter tot de wegas van de Willem van Oranjelaan en minimaal circa 135 meter tot de wegas van de Graaf Engelbertlaan. Aangezien een verdubbeling van de afstand slechts 3 dB reductie oplevert is het vergroten van deze afstand niet erg doeltreffend als maatregel.

Gelet op bovenstaand is het realiseren van een afscherming waarmee voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde niet wenselijk en haalbaar vanuit stedenbouwkundige en financiële overwegingen.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 6.12      Geluidluwe gevels*

*Reclamanten vragen in hoeverre er alternatieven zijn onderzocht om een geluidluwe gevel te creëren door aanpassingen in het ontwerp zelf in plaats van de afsluitbare gevels.*

#### Beoordeling

##### Ad 6.12

In het ontwerpproces zijn goede en passende woonplattegronden het uitgangspunt. Als er vervolgens onmogelijkheden vanuit bouwtechniek, bouwbesluit en/of externe invloeden zijn dan wordt vanuit de plattegrond gezocht naar een oplossing daarvoor. Voor specifiek het aspect geluid/wegverkeerslawaaï was het creëren van een geluidluwe gevel door afsluitbare gevels bij de buitenruimte van de betreffende appartementen een doeltreffende en passende oplossing.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

## **7. Zienswijzen omgevingsvergunning**

#### *Samenvatting 7.1*

#### *Procedure*

*Reclamanten stellen dat er geen reguliere voorbereidingsprocedure gevolgd kan worden.*

#### Beoordeling

##### Ad 7.1

Op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan en een daarmee samenhangend besluit qua voorbereiding en bekendmaking procedureel aan elkaar worden gekoppeld. Aangezien voor dit project de raad op 11 oktober 2018 het besluit heeft genomen om het bestemmingsplan Ruitersbos, Mozartlaan 7 en de omgevingsvergunning voor het bouwplan van 23 woningen te coördineren volgt de omgevingsvergunning de procedure van het bestemmingsplan. De ontwerp omgevingsvergunning heeft gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er is dus geen reguliere voorbereidingsprocedure gevolgd, maar de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht. In de ontwerp omgevingsvergunning is inderdaad ten onrechte opgenomen dat de reguliere procedure is toegepast. Aangezien dit niet het geval is dit in de te verlenen vergunning aangepast.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 7.2*

#### *Installaties*

*Reclamanten willen dat in het bestemmingsplan opgenomen wordt dat er geen technische installaties en dergelijken aan de buitenkant van het gebouw geplaatst worden. Daarnaast willen reclamanten weten welke geluidsnormen aangenomen worden voor de installaties behorende bij de woningen, zoals warmte- en koelinstallaties, mogelijke airco's, installaties behorende bij de parkeergarage.*

#### Beoordeling

##### Ad 7.2

Er komt geen airconditioning in het gebouw en daarmee ook geen installaties op het dak, alsook geen warmtepompen aan de buitenkant van het gebouw, aangezien gebruik gemaakt gaat worden van aardwarmte vanuit de grond. De appartementen worden standaard voorzien van een bodemwarmtepomp bestaande uit een individuele binnen-unit in elk appartement en bronnen in de bodem rondom het gebouw. Het systeem zorgt voor de verwarming en koeling. De ventilatie van de garages gaat via een dakdoorvoer en komt dus bovendaks uit. Dit blijkt uit de schematisering van het ventilatieoverzicht. Er is derhalve geen geluidsoverlast te verwachten van deze installatie.

De zorg voor geluidsoverlast kan hiermee worden weggenomen. Daarnaast gelden voor installaties de normen uit het Bouwbesluit. Op dit moment stelt het bouwbesluit nog geen eisen met betrekking tot de geluidsproductie van installaties van woongebouwen.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond

#### *Samenvatting 7.3*

#### *Architectuur*

*Reclamanten zijn van mening dat de architectuur van het appartementencomplex niet past bij het karakter van de wijk.*

#### Beoordeling

##### Ad 7.3

Architectuur van een plan wordt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning getoetst door de onafhankelijk Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 15 januari 2019 en op 18 juni 2019 een positief advies over het bouwplan gegeven. Het college heeft dit advies overgenomen en is dan ook van mening dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond

#### *Samenvatting 7.4*

#### *Ontwerp omgevingsvergunning*

*Reclamanten stellen dat de ontwerpvergunning ontbreekt bij de stukken die ter inzage hebben gelegen. Daarnaast blijkt uit aanvraag blijkt dat deze enkel betrekking heeft op de activiteit 'bouwen'.*

#### Beoordeling

##### Ad 7.4

Op de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl is de gecoördineerde omgevingsvergunning, locatie Mozartlaan 7 in te zien als ontwerp. Het ontwerp besluit maakt onderdeel uit van deze stukken (besluitdocument) en is in te zien via ruimtelijkeplannen.nl. In de (ontwerp) vergunning zijn tevens alle activiteiten benoemd waar de vergunning betrekking op heeft. De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Bouwen
2. Houtopstand te vellen of te doen vellen (artikel 2.2, lid 1 sub g Wabo)
3. Het maken van een uitweg (artikel 2.2, lid 1 sub e Wabo)

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 7.5*

#### *Bouwschade*

*Reclamanten hebben los van de planschade ook grote zorgen over de bouwschade. Ze eisen een 0-meting van hun huis om alle mogelijke schade door bemaling, heien, zwaar vrachtverkeer, etc. te kunnen verhalen.*

#### Beoordeling

##### Ad 7.5

Bouwschade-risico beperken is in de eerste plaats een verantwoording van de aannemer. De aannemer is hiervoor verzekerd. De gemeente zal de aannemer op zijn verantwoordelijkheid wijzen, bij ernstige risico's (gevaar voor schade aan belendende panden) kan en zal de gemeentelijke toezichthouder maatregelen nemen.

Ten aanzien van de bemaling zal een voorwaarde in de vergunning worden opgenomen. (zie ook de ontwerpbesluit, eis dat een werkplan ter goedkeuring wordt overlegd). Bijlage 32 (Geohydrologische rapportage) is opgenomen in de vergunning en dient als basis voor het tijdelijke onttrekken van grondwater.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

## **8. Overig**

#### *Samenvatting 8.1*

#### *Woonbeleid*

*Reclamanten stellen dat de uitgangspunten van de ontwikkeling strijdig zijn met het gemeentelijk woonbeleid en de Brabantse Agenda wonen. Er is een behoefte naar woningen in het middensegment, levensloopbestendige woningen en nieuwe woonvormen. Appartementen in de sociale en middeldure huur zouden veel kleiner zijn, waardoor het appartementencomplex ook veel kleiner zou zijn. Deze woningen voorzien juist niet in de behoefte zoals opgenomen in het beleid. Daarnaast is er geen sprake van duiding van het type woningen en van het prijssegment. Gelet hierop kan volgens reclamanten ook niet gesteld worden dat er voldoende vraag is naar dit type woningen.*

#### Beoordeling

##### Ad 8.1

De gemeente heeft geen redenen om te twijfelen aan het onderzoek. Daarnaast is de afweging voor het woonprogramma op meerdere aspecten gebaseerd. Vanuit het gemeentelijke woonbeleid is in het haalbaarheidsonderzoek voor het voorliggende project een afweging gemaakt. Voor deze locatie waren twee mogelijke opties: een kans om het huidige woonmilieu van Ruitersbos te versterken en een kans om een bijdrage te leveren aan de stedelijke opgave naar sociale en middeldure huurwoningen. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande voorraad en demografische ontwikkelingen in de wijk en direct omliggende wijken.

In het haalbaarheidsonderzoek is uitgebreid onderzoek gedaan naar een analyse van de bestaande planvoorraad in relatie tot demografische ontwikkelingen en het type woningen (woonprogramma). In het bijzonder is onderzocht of het mogelijk is om sociale en/of middeldure huurwoningen in te passen in het programma.

Bij het onderzoeken van de haalbaarheid is gebruik gemaakt van de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, het meeste recente woonbehoefteonderzoek van Fakton, bestaande beleidsstukken, het gemeentelijke verhuisonderzoek, het gemeentelijke woningbouwprogramma en een toelichting van makelaars uit Breda.

Woningen in de categorie sociaal en middeldure huur hebben ruimtelijke consequenties, namelijk meer en vooral ook kleinere woningen. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke uitstraling (parkeren boven in plaats van ondergronds), geen kavels ter afronding van de villawijk en andere kwaliteit van de openbare ruimte.

De conclusie is dat voorliggende programma voor deze locatie het meest passend is vanuit de gehele doorstroming in Breda Zuidwest en voor het versterken van het unieke woonmilieu van Ruitersbos en daarmee passend is binnen het gemeentelijke woonbeleid en de Brabantse Agenda wonen.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 8.2*

#### *Economische onderzoeken*

*In de zienswijzen geven reclamanten aan dat de getoonde onderzoeken over doorstroming in de omgeving van het plan zijn achterhaald. Hier heeft een grote verschuiving plaatsgevonden waardoor deze onderzoeken niet meer valide zijn.*

#### Beoordeling

##### Ad 8.2

De Bredase ambitie is om de komende drie jaar 6.000 woningen te realiseren, dan wel in harde plannen te hebben: 1.200 sociale huurwoningen, 1.800 middeldure (huur)woningen voor bewoners met een middeninkomen en de rest voor de vrije markt. Met de toevoeging van deze woningen wordt er gestreefd naar een vitale stad, waar het fantastisch wonen is voor iedereen.

Vanuit de stedelijke opgave wordt er gekeken kijken welke bijdrage de diverse gebieden in Breda kunnen leveren aan het realiseren van de woonambities. Op basis van onderzoeksgegevens en data wordt een beeld gegeven van de gewenste richting van het wonen per gebied. Voor de ze locatie is zowel in het haalbaarheidsonderzoek als in de toelichting van het bestemmingsplan en bijlage 1 behorende bij de toelichting uitgebreid onderzoek gedaan naar de juiste woningtypologie voor dit gebied. Voor de voormalige Kamer van Koophandel is in dit haalbaarheidsonderzoek de conclusie getrokken dat voorliggende programma voor deze locatie het meest passend is vanuit de gehele doorstroming in Breda Zuidwest en voor het versterken van het unieke woonmilieu van Ruitersbos. De gemeente is van mening dat de conclusies uit het haalbaarheidsonderzoek onveranderd zijn.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 8.3*

#### *Omgevingsplan Breda Zuidwest – Regels en Afstemming*

*Reclamanten verwijzen naar het participatietraject in het kader van het omgevingsplan Breda Zuidwest. Het bestemmingsplan voor de Mozartlaan 7 heeft andere planregels dan het concept omgevingsplan en hier mochten bewoners niet meepraten.*

#### Beoordeling

##### Ad 8.3

Over een paar jaar moet de gemeente Breda op grond van de Omgevingswet één omgevingsplan voor het hele grondgebied maken. Hiermee wordt voor Breda Zuidwest al geëxperimenteerd. Het nieuwe plan lijkt op een bestemmingsplan, waarin staat wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar dit plan is uitgebreider. Behalve regels over de ruimtelijke ordening zijn ook andere regels opgenomen over de fysieke leefomgeving. Daarom heet het niet langer een bestemmingsplan, maar een omgevingsplan. Om deze reden heeft het concept omgevingsplan andere planregels dan het bestemmingsplan Ruitersbos, Mozartlaan 7. Voor het bestemmingsplan 'Ruitersbos, Mozartlaan 7' is een bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening gemaakt. Het betreft hier een postzegelbestemmingsplan

voor een concrete ontwikkeling. De ontwikkeling voor de Kamer van Koophandel locatie speelt al ruim voor de start van de procedure voor het Omgevingsplan. In het Omgevingsplan Breda Zuidwest is ook al aangegeven dat voor deze locatie transformatie naar woningbouw is voorzien.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 8.4*

#### *Omgevingsplan Breda Zuidwest - Uitgangspunten*

*Reclamanten geven aan dat de nieuwe ontwikkeling in strijd is met de uitgangspunten van het Omgevingsplan Breda- Zuidwest, aangezien hierin wordt gesteld dat: "De vrije kavels zijn gesitueerd aan de westzijde van de locatie en vormen daarmee de overgang naar de bebouwing met vrijstaande villa's aan deze kant van de wijk."*

#### Beoordeling

##### Ad 8.4

Zie de beoordeling onder Ad 8.3. Voor de herontwikkeling van de Kamer van Koophandellocatie zijn geen uitgangspunten opgenomen in het Omgevingsplan Zuidwest, anders dan dat opgenomen is dat voor deze locatie transformatie naar woningbouw is voorzien.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 8.5*

#### *Omgevingsplan Breda Zuidwest - Proces*

*Reclamanten zijn van mening dat er niet gelijktijdig een postzegelbestemmingsplan ten behoeve van een enkele ontwikkeling voor Mozartlaan 7 kan worden opgesteld, terwijl er tegelijkertijd een omgevingsplan in voorontwerp is gemaakt.*

#### Beoordeling

##### Ad 8.5

De wet sluit niet uit dat gelijktijdig met een maatwerkbestemmingsplan voor een ontwikkeling een bestemmingsplan (in dit geval een omgevingsplan) in concept voor een groter gebied op ruimtelijke plannen geplaatst mag worden. Binnen het plangebied van het Omgevingsplan Breda Zuidwest liggen meerdere ontwikkellocaties. In de toelichting van het Omgevingsplan is aangegeven dat het Omgevingsplan zelf geen ontwikkelingen mogelijk maakt. Voor al deze ontwikkelingen zal een eigen bestemmingsplan opgesteld worden. Het Omgevingsplan Breda Zuidwest is een concept plan en heeft gelet daarop geen formele status. Het bestemmingsplan Ruitersbos, Mozartlaan 7 is formeel in procedure gebracht en heeft als ontwerp ter inzage gelegen. In het vervolgtraject van het Omgevingsplan Breda Zuidwest wordt rekening gehouden met de status van de bestemmingsplannen voor de in het plangebied gelegen ontwikkelingen, zoals de Kamer van Koophandellocatie.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 8.6*

#### *Planschade*

*Reclamanten stellen dat door de gemeente onterecht geen planschaderisicoberekening is gemaakt voor de nieuwe ontwikkeling om in kaart te brengen wat de eventuele schade zou zijn voor panden in de directe omgeving. De directe omliggende woningen zullen sterk in waarde dalen door de inbreuk van het appartementengebouw.*

#### Beoordeling

##### Ad 8.6

Bij het vermoeden dat onroerend goed door een besluit van de gemeente in waarde vermindert, bestaat de mogelijkheid om een verzoek in te dienen voor een tegemoetkoming in deze schade. Dit verzoek kan pas worden ingediend, nadat het ruimtelijk plan onherroepelijk is geworden. Bij het onderzoeken of er werkelijk sprake is van schade zal de oude planologische situatie vergeleken worden met de nieuwe

planologische situatie. Meer informatie over planschade is te vinden op de website van de gemeente Breda (Home < Klacht, compliment, bezwaar en schade < Planschadevergoeding aanvragen).

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

#### *Samenvatting 8.7*

#### *Ladder duurzame verstedelijking*

*Reclamanten zijn van mening dat er geen sprake is van een kwantitatieve alsmede van een kwalitatieve behoefte aan de voorgestane woningen. Volgens reclamanten is niet voldaan aan de eisen zoals die in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gesteld worden aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.*

#### Beoordeling

##### Ad 8.7

De bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant (2017) is richtinggevend voor het woningbouwprogramma van de gemeente Breda. Het woningbouwprogramma wordt regionaal afgestemd met de betrokken regiogemeenten. Het woningbouwprogramma conform deze prognose is circa 9.500 woningen netto uitbreiding in de periode tot en met 2030. De realisatie van ongeveer 7.000 woningen is voorzien in lopende projecten, waaronder de herontwikkeling van de Kamer van Koophandellocatie. Het realiseren van 23 woningen past daarmee binnen de afspraken die gemaakt zijn in het regionaal ruimtelijk overleg. Zie de beoordeling onder Ad. 8.2. Daarnaast is in bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan de motivering opgenomen waarom het plan voldoet aan een kwantitatieve en een kwalitatieve behoefte

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond.

## **9. Algemene conclusie**

De zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond. Naar aanleiding hiervan is bestemmingsplan aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze aanpassingen zijn echter niet zodanig dat het bestemmingsplan 'Ruitersbos, Mozartlaan 7' niet ter vaststelling kan worden aangeboden.

In onderdeel B van deze nota 'Staat van Wijzigingen' is het overzicht opgenomen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

## **B. Staat van wijzigingen**

### *Toelichting*

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Paragraaf 4.1.1 | Naar aanleiding van de zienswijzen met betrekking tot de parkeernormen voor het bezoekersgedeelte van het appartementencomplex is deze paragraaf aangepast conform paragraaf 5.7.                                                                                                                                                                                                                     |
| Paragraaf 4.1.4 | Naar aanleiding van de zienswijzen worden nu alle zichtlijntekeningen aan het bestemmingsplan toegevoegd. Dit heeft echter geen effect op de conclusie dat de nieuwe ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige verslechtering van de privacy van omwonenden.                                                                                                                                       |
| Paragraaf 4.1.5 | Naar aanleiding van de zienswijzen is aan de toelichting van het bestemmingsplan paragraaf 4.1.5. toegevoegd met betrekking tot bezonning en schaduw. Tevens is een schaduwanalyse uitgevoerd en deze is bijgevoegd in bijlage 13 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Er is geen sprake van een dusdanige schaduw hinder dat de ontwikkeling in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. |
| Paragraaf 5.4   | Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan is het verkennend bodemonderzoek in september 2019 geactualiseerd. Deze actualisatie leidt niet tot een andere conclusie. De resultaten van dit onderzoek zijn bijgevoegd in bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan.                                                                                                            |
| Paragraaf 5.5   | Het akoestisch onderzoek is aangepast naar aanleiding van de zienswijzen en bijlage 4 bij de toelichting is vervangen door het nieuwe onderzoek. Paragraaf 5.5 van de toelichting van het bestemmingsplan is op dit onderdeel aangepast.                                                                                                                                                              |
| Paragraaf 5.7   | Paragraaf 5.7 is aangepast naar aanleiding van de zienswijzen met betrekking tot de parkeernormen voor het bezoekersgedeelte van het appartementencomplex.                                                                                                                                                                                                                                            |
| paragraaf 5.12  | Aan het bestemmingsplan is een nieuwe stikstofberekening als bijlage 11 toegevoegd en paragraaf 5.12 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast.                                                                                                                                                                                                                                         |
| Paragraaf 5.12  | Naar aanleiding van de zienswijzen is de paragraaf op het onderdeel bomen aangepast. In de toelichting wordt nu verwezen naar de vijf vergunningplichtige/waardevolle bomen op grond van de bomenkaart in plaats van vier.                                                                                                                                                                            |
| Paragraaf 8.3.2 | Paragraaf communicatie onder 'zienswijzen' is aangepast naar aanleiding van de ontwerp fase van het bestemmingsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Verslag Overleg Herontwikkeling Kamer van Koophandellocatie

Aanwezig: Nieuw Tij en Stichting Ruitersbos-Noord

Locatie: ten kantore Nieuw Tij, Effen, 27 mei 2019

Doelstelling Nieuw Tij: informeren laatste stand van zaken en groen plan bespreken

Algemene vragen:

Is Nieuw Tij voornemens om het gebouw in te korten en binnen de oorspronkelijke huidige rooilijnen te plaatsen?

ANTWOORD: Nee

Is Nieuw Tij voornemens om het gebouw te verlagen (verdieping danwel garage verlagings)?

ANTWOORD: Nee

Groenplan, aanpassingen in het groenplan worden besproken

ANTWOORD:

- De bomenrij 36-49 aan de Willem van Oranjelaan wordt niet gekapt
- Boom 50 wordt volledig in stand gehouden – ook geen snoeiing
- Boom 1 & 2 zullen gekapt worden. Hiervoor komen 3 bomen terug (van 8 meter hoog) aan de zuidkant die voor het gebouw worden neergezet. Dit zijn twee zwarte elsen en 1 ruwe berk
- 10 bomen zullen verplant worden, waaronder 19-24 en 25-28
- Boom 29 wordt gekapt
- Boom 30 wordt NIET gekapt, maar staat krap tegen het gebouw aan, daar zullen voorzieningen voor worden getroffen, maar het is wel heel krap.
- Bomen 3, 4 en 6 komen op de gemeentegrond en worden NIET gekapt
- Bomen 8, 9, 10 blijven bestaan
- Bomen 5 en 7 blijven staan en komen op de grond van de eigenaren van de woningen te staan, dit wordt geregeld met een voorwaardelijke verplichting
- Parkeerplaatsen aan de Zuidzijde komen te vervallen, hier komt gazon en enkele struiken.
- Verwacht wordt dat het overgrote deel van het parkeren aan de Mozartlaan komt te staan.
- Aan de Mozartlaan worden de bestaande platanen herplaatst, als reactie wordt aangegeven dat hier op de kop voor het gebouw ook een groenblijvende boom, Oostenrijkse Den, geplaatst kan worden, waardoor de platanen meer voor de doorgang komen.
- De groenzone tussen het appartementengebouw en de villa's wordt in ieder geval openbaar toegankelijk. Of de groenzone van de uiteindelijk van de gemeente wordt of van de toekomstige Vereniging van Eigenaars is nog niet bekend. Er komt halfverharding en een wadi in te liggen. Geen voetpad. Wel zijn hier bomen, zowel loofbomen als naaldbomen, ingetekend in clusters met onderbeplanting. De stichting vraagt aandacht voor de sociale veiligheid en overzicht op deze plek.
- Er komen 28 nieuwe bomen, bedoeling is dat deze formaat gaan krijgen, ze zullen niet in knotvorm gehouden worden.

### Zichtlijnen

Voor de woningen in de omgeving zijn zichtlijnen gemaakt met effect voor de privacy. Deze tekeningen zullen nog gedeeld worden. Voor de Mozartlaan worden deze tekeningen nog gemaakt door Nieuw Tij.

### Fietspad langs de Willem van Oranjelaan

Is Nieuw Tij bereid om samen met de buurt richting de gemeente voor te stellen om het fietspad te verplaatsen naar de weg?

ANTWOORD: Nieuw Tij heeft aangegeven mee te willen denken over een eventuele aanpassing van het fietspad, maar ziet in deze fase dit vraagstuk los van het project.

### Installaties op het dak.

Kan Nieuw Tij aangeven of er warmte en/of airconditioning installaties komen op/om het gebouw die geluid produceren?

ANTWOORD: Nee, er komt geen airconditioning in het gebouw en daarmee ook geen installaties op het dak, alsook geen warmtepompen aan de buitenkant van het gebouw, aangezien gebruik gemaakt gaat worden van aardwarmte vanuit de grond

### Prijsklasse woningen

Voor welke prijsklasse worden de woningen en flats verkocht?

ANTWOORD:

- De woningen zullen tussen de 1,1-1,2MM v.o.n. worden verkocht
- De 18 appartementen gaan tussen de 650.000-850.000 euro verkocht worden
- Het penthouse zal hier nog heel ruim boven zitten

### Penthouse, hoever zit dat van de Zuidkant dankrand af aan de zuidzijde?

ANTWOORD: 15 meter. Bewoners mogen niet over het hekwerk komen en het platte dak zal worden begroeid met mos sedum. Het is inderdaad groter geworden dan in de eerste tekening aangegeven. Onder meer de liftschacht is doorgezet met een grote overkapping.

Gevraagd wordt of hier meer weelderige beplanting kan komen om het voorkomen op hoogte ook groener te laten worden. Dit kan zowel aan de noord als aan de zuidzijde.

ANTWOORD: dat onderzoeken we in de nadere uitwerking om bijvoorbeeld een haag in bakken te plaatsen.

Kan het pad voor de containers richting de Mozartlaan gecombineerd worden met de inrichting voor het pad naar de groenzone. Dan is er aan de voorzijde minder versnippering.

ANTWOORD: dat onderzoeken we in de verdere uitwerking

Kan het gebouw voorzien worden van groene gevels.

ANTWOORD: Nee, het gebouw heeft een bestaande architectuur.