



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Markt 34'

Aantal bijlagen: -

De raad van de gemeente Breda,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

-

Besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Prinsenbeek, Markt 34' naar voren gebrachte zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Markt 34' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2018216010-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Prinsenbeek, Markt 34';
3. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

11 FEB. 2021

, voorzitter

, griffier



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Markt 34'

Aantal bijlagen: 2

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Prinsenbeek, Markt 34' naar voren gebrachte zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Markt 34' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2018216010-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Prinsenbeek, Markt 34';
3. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Portefeuillehouder:
Weth. de Beer

Samenvatting

Er is een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de bouw van een woongebouw met 8 appartementen op de locatie van de voormalige pastorie aan de Markt 34 in Prinsenbeek.

Op 21 december 2016 is besloten positief tegenover herontwikkeling van de locatie te staan. Nadat het project daarna stil is komen te liggen is in 2018 de ontwikkeling van de locatie overgenomen door een andere ontwikkelaar en is gestart met het uitwerken van het plan. Vervolgens is het plan intensief aangepast naar aanleiding van diverse gesprekken met omwonenden. Zo is het oorspronkelijke aantal appartementen teruggebracht van 12 naar de huidige 8 appartementen.

Om aan het verzoek medewerking te kunnen verlenen dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd, waarbij het plangebied gewijzigd wordt van de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' naar de bestemming 'Wonen'.

Op 15 juli 2020 is ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en is het plan vrijgegeven voor de terinzagelegging. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 juli t/m 2 september 2020 ter visie gelegen. Er is gedurende deze termijn één zienswijze ingediend tegen dit plan afkomstig van zes adressen.

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Aan uw raad wordt nu de vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Markt 34' voorgelegd.

Beoogd effect van het besluit

Na het vaststellen van het bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Markt 34' kan er medewerking worden verleend aan een bouwplan voor een appartementengebouw met acht appartementen.

Uitvoering van het besluit

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

Pas na het aflopen van de beroepstermijn tegen het vaststellingsbesluit treedt het bestemmingsplan in werking en kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd door initiatiefnemer en vervolgens verleend worden door de afdeling Veiligheid & Leefomgeving. Vervolgens kan gestart worden met de bouw van de appartementen.

Het besluit heeft gevolgen voor omwonenden in de omgeving van de bouwlocatie. Omwonenden zijn eerder via een Breda bericht van de gemeente op de hoogte gesteld van de start van de procedure en hebben de gelegenheid gekregen om hun zienswijzen kenbaar te maken. Er is binnen de termijn van de ter visie legging één zienswijze ingediend door zes omwonenden. Reclamanten worden op de hoogte gesteld van de besluitvorming.

Motivering

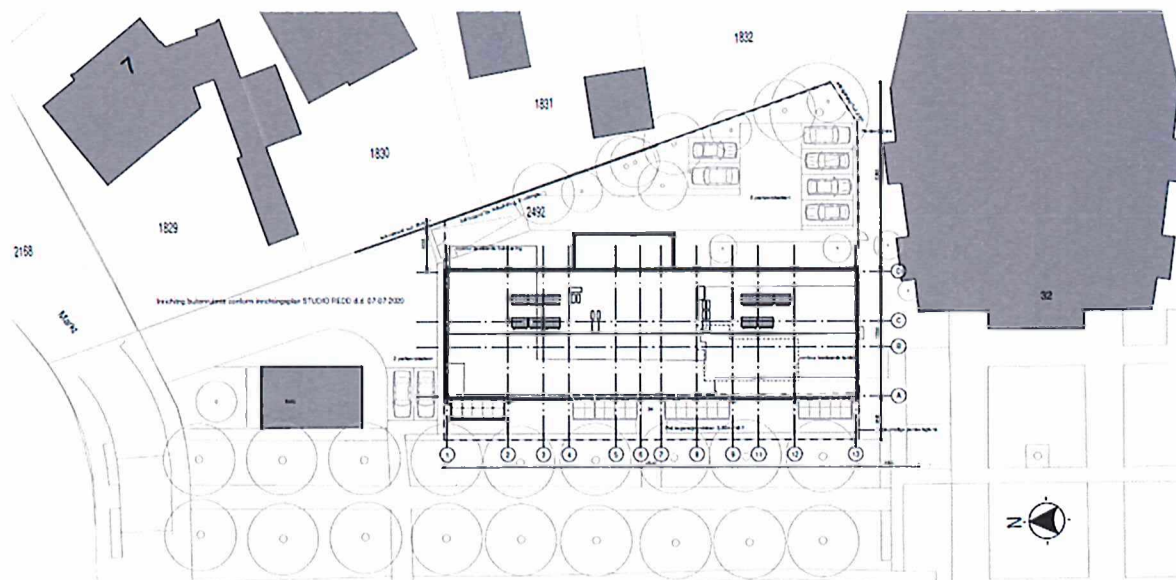
Het ontwerpbestemmingsplan 'Prinsenbeek, Markt 34' voor de realisatie van 8 appartementen heeft vanaf 23 juli tot en met 2 september 2020 ter visie gelegen. Er is binnen deze termijn van de ter visie legging één zienswijze ingediend afkomstig van zes adressen.

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

Bouwplan

De voormalige pastorie aan de Markt in Prinsenbeek is momenteel in gebruik als stiltecentrum en vergadercentrum voor kerkelijke doeleinden. Aangezien deze functies verplaatst gaan worden naar de naastgelegen kerk en het gebouw economisch gezien niet meer rendabel is voor de parochie is besloten dit gebouw te verkopen.

Beoogd wordt op dit perceel een wooncomplex met 8 appartementen te realiseren in twee bouwlagen tot een maximale bouwhoogte van 7 meter. Aan de noord- en oostzijde van het pand worden in totaal 8 parkeerplaatsen aangelegd in een groene setting. Aan de westzijde van het pand krijgen de appartementen op de begane grond een kleine tuin en de appartementen op de verdieping een balkon.



Situatietekening appartementengebouw met parkeerplaatsen



Impressie vooraanzicht (zijde Markt)

Voor het waarborgen van de privacy van de bewoners van de achterliggende percelen aan de Peperbos (oostzijde) komen aan deze zijde geen balkons en is de kozijnhoogte van de aanwezige ramen zo bepaald dat inkijk in de achtertuinten van de Peperbos niet mogelijk is. Het huidige groen aan de oostzijde van het huidige gebouw blijft behouden en wordt versterkt. Verder is afgesproken met bewoners aan de Peperbos dat de erfafscheiding tussen hun percelen en de nieuwbouw voorzien zal worden van een geluidsabsorberende erfafscheiding.



Impressie achtergevel (oostzijde)

Toetsing gemeentelijk beleid

Het stedelijk programma maakt integraal onderdeel uit van de Structuurvisie Breda 2030. Hierin is de gewenste stedelijke ontwikkelingsrichting tot 2030 weergegeven en het afwegingskader voor de stedelijke woningbouwprogrammering opgenomen. Nieuwe woningbouwontwikkelingen zijn mogelijk



indien de beoogde nieuwbouw / herontwikkeling een verbetering is ten opzichte van de nu aanwezige situatie. Bijvoorbeeld als het project met het toevoegen van woontypologieën aanvullend is ten opzichte van de bestaande voorraad of dat het project bijdraagt aan de behoefte op langere termijn (vergrijzing en individualisering). Dit beleid is verder uitgewerkt in de Woonvisie Breda en in de gebiedsprofielen waarin een perspectief is opgenomen dat op hoofdlijnen de richting aangeeft voor de wijken en buurten in de stad.

Met het toevoegen van 8 appartementen in het middensegment centraal in Prinsenbeek, wordt bijgedragen aan de vraag naar gelijkvloerse woningen in Prinsenbeek. De behoefte aan het toevoegen van appartementen in Prinsenbeek is ook opgenomen in de Realisatiestrategie Prinsenbeek 2016-20125. Hierin is opgenomen dat nieuwbouw dient te voorzien in het toevoegen van kwaliteit die niet of onvoldoende aanwezig is in de bestaande voorraad. Met name het toevoegen van woningen voor kleinere huishoudens, appartementen en kleine bouwkavels zijn hierbij gewenst. Daarnaast vergroot het toevoegen van een wooncomplex met 8 wooneenheden de leefbaarheid van het centrum van Prinsenbeek.

Duurzaamheid

Voor woningen geldt een EPC-eis vanuit het Bouwbesluit. De appartementen zijn als nulopdemeter woningen ontworpen. Hiermee voldoen ze niet alleen aan de EPC-eis maar zijn ze beter dan de eis uit het Bouwbesluit omdat ze een negatieve EPC-waarde hebben. Het complex voldoet verder aan de BENG-normen. Het appartementencomplex wordt voorzien van zonnepanelen en een warmtepomp. Daarnaast worden de bestaande bomen behouden. Het behoud en de versterking van groen levert tevens een bijdrage aan het tegengaan van hittestress.

Communicatie

Communicatie tot nu toe

De participatie over dit plan heeft grotendeels plaatsgevonden voorafgaand aan de vaststelling van de participatieleidraad (4 juli 2019). Er is derhalve geen participatieplan op basis van de participatieleidraad opgesteld. Initiatiefnemer heeft de omwonenden vroegtijdig betrokken bij het plan. In november en december 2018 zijn omwonenden geïnformeerd over het project en uitgenodigd om op het plan te reageren. Deze opmerkingen zijn door initiatiefnemer meegenomen in de verdere ontwikkeling van het plan.

Naar aanleiding van de opmerkingen van omwonenden is het initiatief aangepast tot het ontwerp zoals dit nu voorligt. Belangrijke wijzigingen in het plan zijn het terugbrengen van het aantal wooneenheden van 12 naar 8, zodat volstaan kan worden met twee in plaats van drie bouwlagen. Daarnaast is de beoogde parkeerkelder komen te vervallen.

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd in de Staatscourant en via overheid.nl. Omwonenden zijn via een Breda Bericht geïnformeerd over de procedure. In verband met de coronacrisis is er geen inloopbijeenkomst gehouden, maar hebben omwonenden en belanghebbenden op de website van initiatiefnemer het uitgewerkte bouwplan voor de locatie kunnen bekijken. Ook is men, in verband met de coronacrisis, in de gelegenheid gesteld om via een specifiek mailadres vragen te stellen over de ontwikkeling en indien gewenst hierover een persoonlijk gesprek te hebben.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze heeft nog een gesprek plaatsgevonden tussen reclamanten, initiatiefnemer en gemeente om diverse punten van de zienswijze te bespreken.

Communicatie na besluit tot vaststelling

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). Dit zal worden bekendgemaakt middels een publicatie in de Staatscourant en op overheid.nl. De indieners van de zienswijzen krijgen hierover schriftelijk een bericht.

Zienswijze

De ingediende zienswijze is in deze paragraaf samengevat weergegeven. Onder de samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen. In de conclusie wordt aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.



Er is één zienswijze binnen de termijn van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan ingediend en deze is derhalve ontvankelijk. De zienswijze is ingediend door zes omwonenden van de locatie.

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) is de zienswijze geanonimiseerd en worden de persoonsgegevens van de indieners van de zienswijze niet openbaar gemaakt. De geanonimiseerde zienswijze is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Samenvatting 1 Regels

- a. Artikel 3.2.3: opgenomen is dat de hoogte van de fietsenberging / het bijgebouw niet meer dan 4 meter mag bedragen. Met ontwikkelaar is afgesproken dat dit vervangen moet worden door drie meter.
- b. Artikel 3.2.4: de erfafscheiding mag niet meer dan 2.25 meter bedragen. De afspraak is om een hoogte van 2.50 meter op te nemen.
- c. Artikel 6 (in de zienswijze abusievelijk artikel 7 genoemd): de bepaling over overschrijding van de maximale bouwhoogte voor schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen dient geschrapt te worden. Ontwikkelaar heeft aangegeven dat deze mogelijke opbouwen er niet zullen komen.

Beoordeling 1

- a. De maximale bouwhoogte van bijgebouwen was in het ontwerpbestemmingsplan zoals dit ter visie heeft gelegen al bepaald op 3 meter. In het vast te stellen plan is dit 3 meter gebleven.
- b. Met de voorgestelde hoogte van erfafscheidingen tot een maximale hoogte van 2.50 meter kan worden ingestemd. Dit is in het vast te stellen bestemmingsplan aangepast.
- c. Aangezien de ontwikkelaar inderdaad heeft aangegeven dat de genoemde voorzieningen niet in het bouwplan voorzien zijn, is deze bepaling uit het vast te stellen bestemmingsplan verwijderd.

Conclusie 1

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt met betrekking tot de punten 1.b en 1.c aangepast. Voor de exacte aanpassingen wordt verwezen naar de staat van wijzigingen.

Samenvatting 2 Verbeelding

- a. Op de verbeelding en op andere plekken in het plan staat dat de hoogte 7 meter wordt. Dit blijkt maximaal 6,70 meter te moeten zijn. Graag overal waar van toepassing wijzigen.
- b. Hoe hoog wordt het maaiveld? Door initiatiefnemer is toegezegd dat het huidige peil minimaal 35 cm wordt afgegraven. Afgesproken is dat de toerit naar de parkeerplaatsen naar de hoek noord-oostgevel geleidelijk gaat stijgen en dat de terp zoveel mogelijk wordt afgegraven. Dit zal mogelijk moeten zijn en geborgd worden in het nieuwe bestemmingsplan.
- c. Het appartementengebouw zal een aanzienlijk stuk meer richting marktplaats worden gebouwd. Daartoe mag van de gemeente (in overleg gemeente – ontwikkelaar afgesproken) de al bestaande haag gehalveerd worden van 1,2 meter breed naar 0,6 meter.

Beoordeling 2

- a. Een bestemmingsplan is bedoeld om de maximale kaders aan te geven waarbinnen een bouwplan mag worden ontwikkeld. Stedenbouwkundig is een maximale bouwhoogte van 7 meter op deze locatie aanvaardbaar om hierbinnen een bouwplan te ontwikkelen. Aangezien hier het bouwplan inmiddels al helemaal is ontwikkeld en de ontwikkelaar heeft aangegeven dat de maximale hoogte in het bestemmingsplan wat hem betreft op maximaal 6.70 meter kan worden gezet is besloten dit conform wens van reclamanten in het plan aan te passen.
- b. Voor het verhogen of verlagen van het maaiveld is op basis van het bestemmingsplan geen vergunning nodig. Ook in het nu geldende bestemmingsplan is geen vergunningsplicht opgenomen. Een verbod op het aanpassen van de hoogte van het maaiveld wordt in een bestemmingsplan opgenomen indien dit planologisch gewenst is. Dit is bijvoorbeeld het geval in een natuurbestemming of een waterbeschermingsgebied. Het aanpassen van het niveau van het maaiveld is nu dus vergunningsvrij en dit zal op basis van het nieuwe bestemmingsplan zo blijven. Wel kunnen grondeigenaren van diverse naast elkaar liggende percelen hier onderling afspraken over maken. De gemeente is hier echter geen partij in.

- c. Het nieuwe appartementengebouw komt op dezelfde afstand tot het marktplein te staan als het voorste deel van het bestaande gebouw. Uitsluitend de balkons en de voortuinen van de begane grond appartementen komen dicht bij het marktplein. De bestaande haag blijft in eigendom van de gemeente en zal in het kader van dit bouwplan niet worden aangepast. De locatie van de haag is uit het plangebied van dit bestemmingsplan verwijderd.

Conclusie 2

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt met betrekking tot de punten 2.a en 2.c aangepast. Voor de exacte aanpassingen wordt verwezen naar de staat van wijzigingen.

Samenvatting 3 Toelichting: Hoofdstuk 1 Inleiding

- a. In de tekening onder 1.1.1 staat het toegangshek tot de parkeerplaatsen nog op de verkeerde plaats ingetekend. Dit hek komt niet aan de schuur maar ter hoogte van de punt noord-oost gevel. Dit moet worden aangepast.

Beoordeling 3

- a. In paragraaf 1.1.1 is de tekening vervangen door de juiste situatietekening met het toegangshek ter hoogte van de punt van de noord-oost gevel.

Conclusie 3

De zienswijze is gegrond. De betreffende situatietekening is vervangen.

Samenvatting 4 Toelichting: Hoofdstuk 3 Beleidskader

- a. Paragraaf 3.3.3 Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling
De behandeling van het toetsingskader 2 a t/m f ontbreekt. Voor 1 geldt dat het dorpse karakter verlaten wordt. In 2a wordt getoetst of sprake is van een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving. Dit is juist voor de buurt van belang en ontbreekt hier naar mening van reclamanten. Ook ontbreekt hier de behandeling van de gevolgen voor omliggende percelen voor wat betreft geluid, licht drukte en privacy. De buurt heeft ook recht op een gezonde en veilige leefomgeving.
- b. Paragraaf 3.4.1 Structuurvisie Breda 2030
Volgens de structuurvisie staan de lokale karakteristieken en behoeften van de dorpen, buitengebiedsdelen en stadswijken van Breda centraal, is diversiteit aan gebiedskarakteristieken een kwaliteit voor de stad en moet er aandacht zijn voor de omgeving van het gebouw en de inpasbaarheid in deze omgeving. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. Reclamanten vragen zich af of dat dit het geval is aan de oostzijde waar woningen staan van twee verdiepingen hoog en op lager gelegen grond. Een groot complex op een klein stukje grond pal achter deze woningen. Dit zou het dorpse karakter juist om zeep helpen.
- c. Paragraaf 3.4.2 Woonvisie Breda
De stelling dat de ontwikkeling passend is in de Woonvisie wordt betwist. Hoe vergroot het toevoegen van een wooncomplex met 8 wooneenheden de leefbaarheid van het centrum van Prinsenbeek? En voor wie? Het is een complex strak ingepast tussen bestaande woningen, bestaande hoge bomen, een kerk en een energiehuisje.
- d. Paragraaf 3.4.3 Realisatiestrategie Prinsenbeek 2016-2025
Hier wordt onder meer verwezen naar de Dorpsraad. Dat is een niemand bindende en niet gekozen club, die niemand vertegenwoordigt, maar waar de uitspraken en handtekeningen wel van gebruikt worden door de gemeente tegen de bewoners. Deze ontwikkeling is niet opgenomen in de realisatiestrategie. De conclusies (lees stellingen) bij de beoordeling worden betwist. Hoe en voor wie wordt de leefbaarheid vergroot?
- e. Paragraaf 3.4.4 Bomenbeleid, 2016
Zien reclamanten graag veranderd in: "Waardevolle bomen en beplanting in het plangebied zijn blijkens de 'Bomenkaart' van de gemeente Breda niet aanwezig. Derhalve heeft geen omgevingsvergunning voor het vellen, verplanten of rooien van bomen of houtopstanden te worden aangevraagd. Aan de westzijde van het plangebied grenzen waardevolle bomen (12 van de 18 platanen in twee rijen) die wel op de 'Bomenkaart' van de gemeente Breda staan. Deze waardevolle bomen blijven met het planvoornemen behouden"

Beoordeling 4

- a. Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling is een artikel uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In dit artikel zijn voorwaarden opgenomen waaraan een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen een Stedelijk gebied dient te voldoen. Onder lid 1 sub b is opgenomen dat het om een duurzame stedelijke ontwikkeling dient te gaan en onder lid 2 sub a t/m f is opgenomen wat verstaan wordt onder een duurzame stedelijke ontwikkeling. De beoordeling van dit deel van het toetsingskader is aangevuld in paragraaf 3.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.
- b. Door de bouwhoogte van het appartementengebouw te beperken tot twee bouwlagen, in tegenstelling tot de bestaande bebouwing aan de Markt die vaak uit drie of vier bouwlagen bestaat, past het gebouw qua maat en schaal bij de bestaande woningen aan de oostzijde van het plangebied. Hierbij wordt verwezen naar paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan:
"Verder is de bestaande woonbebouwing aan de Peperbos van belang geweest bij de totstandkoming van het stedenbouwkundige ontwerp. De nieuwbouw sluit aan op de achtertuinen van de Peperbos. Zorgvuldigheid is van belang om het woongenot van de bewoners niet te verstoren. Het nieuwe bouwplan is ingeperkt tot maximaal 2 bouwlagen en, waar de huidige bebouwing op een verhoging staat, wordt de nieuwbouw op maaiveld gerealiseerd. Hierdoor past de bebouwing qua hoogte in zijn omgeving. De nieuwe bebouwing komt verder van de percelen aan de Peperbos te staan dan de huidige bebouwing. Het vergroten van de afstand verhoogd de privacy van de bewoners. Ook het ontwerp van het gebouw is zo dat de privacy gewaarborgd wordt door de kozijnhoogte zo te bepalen dat inkijk in de achtertuinen van de Peperbos niet mogelijk is."
- c. Aan de toevoeging van appartementen in de middeldure sector binnen het centrumgebied van Prinsenbeek is veel behoefte. Zo wordt ook de gewenste doorstroming vanuit bestaande eengezinswoningen bevorderd. Het toevoegen van een woonfunctie op deze plek draagt bij aan de leefbaarheid van de Markt. Anders dan het ingetogen karakter van de huidige pastorie past het meer permanente gebruik van de appartementen bij de dynamiek van deze dorpse centrumlocatie.
- d. De Realisatiestrategie Prinsenbeek 2016-2025 is in overleg met de Dorpsraad (nu Dorpsplatform) en ontwikkelende partijen tot stand gekomen. Het is echter een beleidsstuk van de gemeente en is vastgesteld door de gemeenteraad. Het is dus expliciet geen document dat is opgesteld door het Dorpsplatform. De herontwikkeling van de locatie Markt 34 maakt geen onderdeel uit van de realisatiestrategie als te ontwikkelen locatie aangezien de herontwikkeling van de locatie bij het opstellen van de realisatiestrategie nog niet in beeld was. Wel is in de realisatiestrategie opgenomen dat naast de beschreven locaties het wenselijk is om locaties tot ontwikkeling te brengen die zijn gelegen binnen de GWI-zone, gezien de behoefte aan woningen voor senioren. Uit onderzoek is gebleken dat onder meer behoefte is aan woningen voor kleinere huishoudens om te voorzien in de behoefte aan woningen voor ouderen. Ook is er behoefte aan appartementen. Het toevoegen van woningen voor de juiste doelgroepen wordt de doorstroming en de leefbaarheid binnen Prinsenbeek bevorderd.
- e. Met de gewenste aanpassing van de tekst kan worden ingestemd. De tekst is conform het voorstel van reclamanten aangepast in het bestemmingsplan.

Conclusie 4

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt met betrekking tot de punten 4.a en 4.e aangepast. Voor de exacte aanpassingen wordt verwezen naar de staat van wijzigingen.

Samenvatting 5 Toelichting: Hoofdstuk 4 Doelstelling van het bestemmingsplan

- a. Paragraaf 4.2 Stedenbouwkundige opzet
Hier is opgenomen dat de bestaande woonbebouwing aan de Peperbos van belang is geweest bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp en het gebouw zo ontworpen is dat de privacy gewaarborgd wordt door de kozijnhoogte zo te bepalen dat inkijk in de achtertuinen van de Peperbos niet mogelijk is. Belangrijk is dat vast komt te liggen dat:
 - In de noord- en oostgevel op de eerste verdieping komen geen ramen lager dan 1,80 meter.
 - De raampartijen in de noord- en oostgevel zijn voorzien van privacy lamellen als getekend in het ontwerp.

- Voor zowel de oostelijke als noordgevel geldt dat de privacy van de omwonenden wel degelijk wordt geschonden en op deze wijze nog en klein beetje beschermd wordt.

Beoordeling 5

- a. Het veranderen van de gevel indeling en het aanbrengen of verwijderen van privacy lamellen is aan de achtergevel of aan een niet naar de weg gekeerde zijgevel vergunningsvrij ongeacht of dat het bestemmingsplan hierover iets zou regelen. In de regels van het bestemmingsplan worden de hoogte van de kozijnen en het aanbrengen van de privacy lamellen om deze reden niet vastgelegd. In de omgevingsvergunning zal worden vastgelegd dat in de noord- en oostgevel op de eerste verdieping geen ramen komen lager dan 1,80 meter en dat de raampartijen in deze gevels voorzien worden van privacy lamellen. Daarnaast worden deze afspraken vastgelegd in de koopovereenkomsten van de appartementen en in de bepalingen van de op te richten VVE van het appartementencomplex. Hierdoor wordt privaatrechtelijk geborgd dat deze afspraken ook na realisatie van het gebouw blijven gelden.

Conclusie 5

De zienswijze is ongegrond.

Samenvatting 6 Toelichting: Hoofdstuk 5 Planologisch relevante (milieu)aspecten

- a. Paragraaf 5.3 Water
Uitgangspunten zijn dat nieuwbouw hydrologisch neutraal moet worden uitgevoerd, hemelwater separaat binnen de plangrenzen wordt verwerkt en het plan geen slechtere waterhuishoudkundige situatie mag opleveren dan in bestaand beleid is vastgelegd. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd in een lange droge periode, waardoor de metingen niet representatief zijn. De tuinen van de lager gelegen percelen aan de Peperbos zijn doorgaans behoorlijk nat en het grondwater staat hoog. Er is niet gemeten op het terrein achter de pastorie, omdat dat toen afgesloten was. Dit is wel het terrein dat voor de omwonenden belangrijk is. De zorgen van reclamanten zijn dat hun tuinen sterk gaan vernatten met mogelijke wateroverlast, omdat hun woningen en tuinen +/- 60 tot 70 cm lager liggen dan het peil waarop gebouwd gaat worden. Zij vrezen hierdoor uitstroom vanuit de retentieopvang en mogelijk afstromend water.
- b. Paragraaf 5.7 Akoestiek
 - Bijlage 6 gaat over wegverkeerslawaaï en bijlage 7 over raillawaaï. Er is naar mening van reclamanten niet cumulatief gerekend, terwijl ze in de praktijk samenkomen. Van belang zijn de A16, de Backer en Ruebweg, de viaducten, de omliggende wegen, de geluiden uit de omgeving (portieren etc.) en de HSL en de spoorlijn Breda-Lage Zwaluwe. Voor omwonenden komen er twee nieuwe geluidsbronnen bij: de weerkaatsing van de nieuwbouw en de geluiden vanuit de nieuwbouw (van de bewoners en de auto's van die bewoners). De berekeningen laten zien dat het geluidniveau op diverse meetpunten al tegen het maximum aanzitten en zelfs er over heen gaan, als alleen gekeken wordt naar bijvoorbeeld de A16. Wanneer de overige geluidsbronnen er dan bij opgeteld gaan worden zal dat alleen maar meer zijn.
 - De weerkaatsing van het geluid wordt als marginaal weggeschreven en wordt er alleen rekening gehouden met één geluidsbron de A16. Dit is niet correct. De conclusie moet zijn dat het geluidniveau het maximum al overschrijdt en dat de nieuwbouw dit nog doet toenemen. Bij noordelijke wind valt het geluid van de A16 nog relatief mee en in de tuinen hebben reclamanten dan het meeste last van het geluid dat door de kerk weerkaatst wordt. Nu komt er een nieuw pand dat gaat weerkaatsen bij.
 - Het pand Peperbos 7 is hoger dan in de berekeningen wordt aangenomen.
 - Er is geen zekerheid over de hoeveelheid geluid die af gaat komen van de nieuwbouw. Welke warmtepomp wordt waar geplaatst? Komen er andere installaties die geluid gaan geven zoals de luchtverversings-/luchtventilatie installaties?
 - Aan de raad wordt gevraagd: welk geluidsniveau is nog aanvaardbaar? Voor het nieuwe complex en voor de omwonenden? In 2021 worden de geluidsnormen naar verwachting naar beneden bijgesteld. Wordt hier rekening mee gehouden? Wordt akkoord gegaan met gebrekkige rapportages, aangezien er slecht met een deel van het geluid wordt gerekend. Kan en moet er niet veel meer aan waarborgen gevraagd en gegeven worden om het geluid door reflectie te reduceren? Kan bijvoorbeeld de geluidswal langs de A16 worden verhoogd? Wordt er op basis van onvolledige rapportage overgegaan tot het geven van een ontheffing?
- c. Paragraaf 5.8 Bedrijven en milieuzonering

Hier wordt getoetst of er voor het nieuwe complex hinder is te verwachten. Moet deze toets niet ook voor de omgeving gelden?

Beoordeling 6

- a. Naast het grondwateronderzoek in het project wat inderdaad een momentopname betreft, zijn er voor de grondwaterstanden langdurige meetreeksen beschikbaar onder andere uit het gemeentelijk grondwatermeetnet. Bij een analyse van deze data uit 2016, dus voordat we de droge zomers hadden, is voor de locatie een gemiddeld hoogste grondwaterstand bepaald op NAP+1,6m.

Op basis van de hoogtekkaart is dit minimaal 1 meter onder het laagste maaiveld.

Als er dus, na regenval, sprake is van natte tuinen is de oorzaak hiervan niet een hoge grondwaterstand, maar slecht waterdoorlatende lagen in de bodem.

Het water wat valt in de tuin kan onvoldoende afstromen naar het grondwater. De grondwaterstanden op deze locatie worden beïnvloed door de Bosloop aan de oostzijde van het Peperbos. Deze heeft een drainerende werking, wat wil zeggen dat grondwater via de bodem en de wanden in de waterloop terecht komt en dan in noordelijke richting naar de rivier de Mark afwatert.

De retentie voor water van de nieuwbouw betreft een compensatie voor de toename aan verhard oppervlak op het perceel. Deze retentie zorgt er voor dat de ontwikkeling hydrologisch neutraal is. Water dat voorheen op onverharde oppervlakken rechtstreeks in de bodem kon trekken wordt nu ingezameld en kan in de retentievoorziening alsnog in de bodem zakken. Daarmee wordt (verdere) verdroging van de bodem lokaal tegengegaan en wordt ook voorkomen dat het oppervlaktewatersysteem (de Bosloop) niet overbelast wordt door versnelde afvoer van water vanaf deze ontwikkeling. Per saldo blijft de hoeveelheid water die lokaal de grond in trekt gelijk aan de oude situatie. Met een infiltratieonderzoek is aangetoond dat de ondergrond geschikt is om water te infiltreren.

b.

- De benodigde cumulatieberekening is wel uitgevoerd. De berekening is opgenomen in het Onderzoek wegverkeerslawaaï dat is opgenomen als bijlage 6 bij de toelichting. In paragraaf 3.9 van dit onderzoek is de cumulatie van de verschillende geluidsbronnen (wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï) opgenomen. Op basis van artikel 110f van de Wet geluidhinder (Wgh) (een plangebied gelegen in twee of meer geluidszones) is inzicht vereist in de geluidsbelasting als gevolg van alle geluidbronnen samen, indien de geluidsbelasting van deze geluidsbronnen in de toekomstige situatie de voorkeurswaarde overschrijdt. De cumulatieve geluidsbelasting is een indicator voor de te verwachten geluidhinder en vormt verder de basis voor berekeningen in het kader van het Bouwbesluit. De cumulatie wordt berekend met de rekenmethode van bijlage I van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012. Overige geluiden van de omgeving zoals van portieren e.d. behoeven in deze cumulatieberekening niet meegenomen te worden conform deze regelgeving. De totale gecumuleerde geluidbelasting op het nieuwe wooncomplex bedraagt maximaal 54,4 dB. Dit is voor het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse een aanvaardbare waarde.
- In het kader van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de reflectie van de nieuwbouw naar de woningen in de omgeving. Voor de berekening van de weerkaatsing van het geluid is de A16 relevant, omdat de geluidbelasting van de A16 als enige weg de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De overige geluidbronnen zijn hierdoor niet relevant. De hoogst berekende toename van de geluidsbelasting door reflectie is 0,72 dB. Dit is een verwaarloosbare toename en is met het menselijk gehoor niet waarneembaar.
- In de berekeningen is met betrekking tot de hoogte van woning Peperbos 7 uitgegaan van een hoogte van 7,91 meter. Uit de berekening volgt dat de reflectie op Peperbos 7 verwaarloosbaar is (een niet waarneembare afname van geluid). De hoogte van de woning in deze zal geen significant verschil maken.
- Geluid afkomstig van toekomstige installaties op de nieuwbouw behoeven niet meegenomen te worden in de akoestische rapportages ten behoeve van het bestemmingsplan. Hetgeen dat wettelijk volgens de Wet geluidhinder namelijk berekend dient te worden is de geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouw als gevolg van verkeerslawaaï. De aan te brengen installaties zullen qua geluidsproductie voldoen aan de eisen die gesteld worden aan dergelijke installaties en getoetst worden conform het Bouwbesluit.
- Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) dient de geluidbelasting op de nieuwbouw te worden berekend voor wat betreft verkeerslawaaï. De geluidbelasting op de al bestaande woningen hoeft niet te worden berekend. De hoogste geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouw is



afkomstig van de A16 en is 52 dB. Aangezien deze waarde hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB is een ontheffing hogere waarde nodig. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied is 53 dB en voor stedelijk gebied is dit 63 dB. Voor geluidgevoelige objecten binnen de zone van een rijksweg wordt volgens artikel 1 Wgh getoetst aan de grenswaarde voor buitenstedelijk gebied. De geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouw is lager dan deze grenswaarde. De gecumuleerde geluidswaarde van alle verkeersbronnen bij elkaar bedraagt maximaal 54,4 dB aan de achtergevel van de nieuwbouw. Gezien deze maximale gecumuleerde geluidbelasting kan gesteld worden dat het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de nieuwbouw als aanvaardbaar kan worden beschouwd. Hierbij is getoetst aan de 'kwaliteitsindicatie geluid' van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). Hierin wordt een gecumuleerde geluidbelasting van boven de 55 dB aangemerkt als een matige milieukwaliteit en boven de 60 dB als een slechte milieukwaliteit.

In het kader van de invoer van de Omgevingswet die nu verwacht wordt op 1 januari 2022 wordt de rekenmethodiek voor geluid en de regelgeving naar verwachting aangepast. Conform de regelgeving moeten we nu uitgaan van de op dit moment geldende wetgeving. Er wordt momenteel niet uitgegaan van nieuwe rekenmethodieken.

Gezien de afstand tussen de rijksweg A16 en de beoogde nieuwbouw zal ophogen van het scherm akoestisch weinig effect hebben. Hierdoor is het niet doelmatig.

Het verhogen van het scherm is stedenbouwkundig niet wenselijk en de kosten voor het verhogen van het bestaande geluidscherm tussen de rijksweg A16 zullen financieel niet draagbaar zijn voor dit project. In dit geval zal dan eerder worden gekeken naar maatregelen aan de nieuw te bouwen woningen. Het is niet de verwachting dat door het ophogen van het scherm de geluidbelasting onder de 48 dB zal komen.

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek is niet onvolledig of onjuist uitgevoerd waardoor de benodigde ontheffing hogere waarde kan worden verleend.

- c. Aangezien het bestemmingsplan geen ontwikkeling van bedrijven mogelijk maakt is onderzoek van de invloed van bedrijven op de omgeving niet aan de orde. In het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering is het uitsluitend noodzakelijk om te toetsen of de nieuw te bouwen woningen passend zijn in relatie tot de bestaande bedrijven in de directe omgeving.

Conclusie 6

De zienswijze is ongegrond.

Samenvatting 7 Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

- a. Paragraaf 8.2.1 Dialoog

Niet de ontwikkelaar heeft de omwonenden betrokken bij zijn plannen, maar dat was andersom. De dialoog loopt vandaag de dag, eind augustus 2020, nog.

Beoordeling 7

- a. De eerste zin van deze paragraaf is veranderd in: De ondernemer en de omwonenden hebben in een vroegtijdig stadium contact met elkaar gehad over de ontwikkeling van het initiatief. In deze is het niet belangrijk wie als eerste contact heeft opgenomen met de andere partij. Belangrijk is dat er in een vroegtijdig stadium de dialoog met elkaar over het plan is opgestart en dat dit overleg nog steeds in een goede verstandhouding met elkaar wordt doorgezet. Daarnaast is in de paragraaf de zin: "Het laatste contact tussen de omwonenden en de initiatiefnemer heeft plaatsgevonden in augustus en september 2019." verwijderd.

Conclusie 7

De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan wordt met betrekking tot dit punt aangepast. Voor de exacte aanpassingen wordt verwezen naar de staat van wijzigingen.

Staat van wijzigingen bestemmingsplan Prinsenbeek, Markt 34

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



Verbeelding

Maximale bouwhoogte	De maximale bouwhoogte is aangepast naar 6,7 meter.
Begrenzing plangebied	Het plangebied van het bestemmingsplan is aangepast op hetgeen dat in eigendom komt van ontwikkelaar en als woonbestemming ontwikkeld gaat worden.

Regels

Artikel 3.2.4 sub b	De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is aangepast van 2,25 meter naar 2,50 meter.
Artikel 6 sub d	Artikel 6 sub d: het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits: 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 20 m² bedraagt; 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt is verwijderd.

Toelichting

Paragraaf 1.1.1	De inrichtingstekening in deze paragraaf is vervangen.
Paragraaf 3.3.3	De beoordeling van het toetsingskader zoals opgenomen in artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is aangevuld.
Paragraaf 3.4.4	De tekst onder het kopje beoordeling is conform het voorstel van reclamanten aangepast in: "Waardevolle bomen en beplanting in het plangebied zijn blijkens de 'Bomenkaart' van de gemeente Breda niet aanwezig. Derhalve heeft geen omgevingsvergunning voor het vellen, verplanten of rooien van bomen of houtopstanden te worden aangevraagd. Aan de westzijde van het plangebied grenzen waardevolle bomen (12 van de 18 platanen in twee rijen) die wel op de 'bomenkaart' van de gemeente Breda staan. Deze waardevolle bomen blijven met het planvoornemen behouden."
Paragraaf 5.6.2	De tekst van de Flora en fauna paragraaf is aangepast en aangevuld naar aanleiding van het inmiddels uitgevoerde nader onderzoek naar vleermuizen en gierzwaluwen en de benodigde ontheffing van de Wet natuurbescherming.
Paragraaf 8.2.1	De eerste zin van deze paragraaf is aangepast in: "De ondernemer en de omwonenden hebben in een vroegtijdig stadium contact met elkaar gehad over de ontwikkeling van het initiatief." Daarnaast is de zin: "Het laatste contact tussen de omwonenden en de initiatiefnemer heeft plaatsgevonden in augustus en september 2019." verwijderd.

Bijlagen bij de toelichting

Nieuwe bijlagen 10 en 11	Het inmiddels uitgevoerde naderonderzoek vleermuizen en het mitigatieplan voor de benodigde ontheffing zijn toegevoegd als bijlagen 10 en 11 bij de toelichting.
--------------------------	--

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 worden bekendgemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS).

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Indien er beroepschriften worden ingediend treedt het bestemmingsplan wel in werking maar is het plan nog niet onherroepelijk. Indien er naast het beroep ook verzocht wordt om een voorlopige voorziening dan treedt het bestemmingsplan pas in werking als het verzoek om een voorlopige voorziening wordt afgewezen. Pas nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak heeft gedaan op de beroepen treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking.

Bevoegdheid

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

Bekendmaking

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

Financieel

Indien geen financiële consequenties

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer kostenverhaal en eventuele planschade is geregeld. De ontwikkeling is voor de gemeente dan ook kostenneutraal. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Meegezonden bijlagen

- Geanonimiseerde zienswijze
- Link Ruimtelijke plannen bestemmingsplan 'Prinsenbeek, Markt 34'
- Informatieblad woningbouwinitiatieven

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester

, gemeentesecretaris