



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Binnenstad, Marksingel 1'

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;

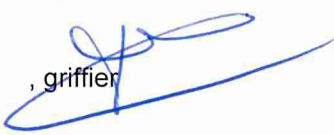
Besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad, Marksingel 1' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Binnenstad, Marksingel 1' d.d. november 2022 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Binnenstad, Marksingel 1' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2019201007-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Binnenstad, Marksingel 1' in bijgevoegd raadsvoorstel;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

16 MAART 2023


, voorzitter


, griffier



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Binnenstad, Marksingel 1'

Aantal bijlagen: 6

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad, Marksingel 1' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Binnenstad, Marksingel 1' d.d. november 2022 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Binnenstad, Marksingel 1' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2019201007-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Binnenstad, Marksingel 1' in bijgevoegd raadsvoorstel;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Portefeuillehouder:
Weth. Quaars

Samenvatting

Bestemmingsplan

Aanleiding voor het bestemmingsplan is dat er een initiatiefplan is ingediend om medewerking te verlenen aan de bouw van 33 woningen op de verdiepingen en een extra te realiseren bouwlaag aan de Marksingel 1 in Breda.

Op 10 juli 2019 is besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit initiatiefplan. Vervolgens is het initiatiefplan aangepast aan de gestelde voorwaarden en is op basis hiervan het ontwerpbestemmingsplan met de benodigde onderzoeken opgesteld.

Het initiatiefplan past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad', waarin de locatie de bestemming 'Gemengd-1' heeft. Tevens ligt de planlocatie binnen het paraplubestemmingsplan 'Herziening Beschermd Stadsgezicht' waarin het is bestemd als 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'. In de bestemming 'Gemengd-1' is bepaald dat er maximaal één woning per bouwlaag is toegestaan en is een maximale goothoogte van 10 meter en een maximale bouwhoogte van 14 meter toegestaan. Tevens zijn de gevraagde veranderingen aan het gebouw zichtbaar vanaf de openbare weg.

Om aan deze ontwikkeling medewerking te kunnen verlenen, dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad, Marksingel 1' heeft van 31 mei 2022 tot en met 11 juli 2022 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Binnenstad, Marksingel 1' samengevat weergegeven. Bij iedere samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpplan, deze aanpassingen zijn opgenomen in het raadsvoorstel.

Kostenverhaal

Tussen de gemeente Breda en de ontwikkelaar is op 14 juli 2020 een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over onder meer de plankosten. Op 17 maart 2022 is een aanvullende allonge gesloten. Besloten kan daarom worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.



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 zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet doen.

Beoogd effect van het besluit

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Binnenstad, Marksingel 1' biedt een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot het bouwen van 33 woningen op de verdiepingen van het pand. Deze toevoeging voorziet in een provinciale, regionale en gemeentelijke behoefte aan meer woningen in het bestaand stedelijk gebied. Het plan past daarmee in het relevante provinciale en gemeentelijke beleidskader.

Kostenverhaal

Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst en een aanvullende allonge is verzekerd.

Uitvoering van het besluit

Bevoegd gezag

De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de afdeling Veiligheid en Leefomgeving te zijner tijd de omgevingsvergunning verlenen.

Vooroverleg

Het wettelijk verplicht vooroverleg is gevoerd met onder andere de provincie, het waterschap Brabantse Delta en de overige betrokken instanties. De reactie van de genoemde instanties zijn, daar waar nodig, verwerkt in het bestemmingsplan en de samenvatting ervan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Communicatie en participatie

Voor participatie met de directe omgeving is voor het plan een participatieverslag opgesteld. Hierin is beschreven dat gekozen is voor participatieniveau 1: raadplegen. In november 2021 zijn omwonenden geïnformeerd over het project en uitgenodigd om op het plan te reageren. Deze opmerkingen zijn door initiatiefnemer meegenomen in de verdere uitwerking van het plan. De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd in het Gemeenteblad en via overheid.nl. Omwonenden zijn via een Breda Bericht geïnformeerd over de procedure.

De zienswijzen die tijdens de terinzagelegging naar voren zijn gebracht hebben geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Aan de raad wordt nu de vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan 'Binnenstad, Marksingel 1' voorgelegd.

Motivering

Bouwplan

Het plan gaat uit van een herontwikkeling van het bestaande kantoorgebouw naar woningbouw op de hoek van de Marksingel 1/ Nieuwe Ginnekenstraat 38-40. De gemengde functies op de begane grond van het pand worden behouden. Op de bestaande drie verdiepingen worden 30 appartementen gerealiseerd binnen de kaders van de bestaande bebouwing. Daarnaast komt er een extra, terugliggende bouwlaag bovenop het gebouw waarin 3 penthouses zijn voorzien. In totaal komen er 33 appartementen variërend in oppervlakte van 33 m² tot 152 m². Er komen 17 middeldure huur appartementen en 10 middeldure en 6 dure koopappartementen. Parkeren zal plaatsvinden op het achterterrein.



Situatietekening beoogde ontwikkeling vanuit Nieuwe Ginnekenstraat

Toetsing gemeentelijk beleid

De beoogde ontwikkeling voorziet in de herbestemming van een kantoorlocatie naar 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 gemeentelijk beleid. Er worden 33 woningen gerealiseerd. 17 van de 33 woningen (50 procent) worden in het middeldure huur segment gerealiseerd. Gelet op de ligging van de locatie in een centrumstedelijke gemengde woonomgeving is transformatie naar wonen en de daarmee gepaard gaande woningbouwvermeerdering op deze locatie wenselijk en passend binnen het beleid. Dit sluit aan bij de groeiende behoefte aan woningen geschikt voor een- en tweepersoonshuishoudens in Breda, zoals ook verwoord in de Aanvulling van de Woonvisie (2016). Gezien de woonopgave van Breda om woningen voor middeninkomens te realiseren, ook voor het centrumgebied, wordt 50% van de woningen gerealiseerd in het middeldure huur segment.

Dit initiatiefplan is ingediend ten tijde van het voorgaande bestuursakkoord 'Lef en Liefde'. Er is destijds een positieve uitspraak gedaan op dit initiatiefplan over de wenselijkheid van deze woningen. Hier is zoals hierboven beschreven ook een grote behoefte aan. Wij staan voor een betrouwbare overheid. Uit oogpunt van behoorlijk bestuur geven wij gevolg aan reeds gemaakte afspraken zoals vastgelegd in de anterieure overeenkomst en de aanvullende allonge. Ten tijde van het vastleggen van deze afspraken was het bestuursakkoord 'Lef en Liefde' van toepassing en daarmee leidend hierin. De bouw van deze woningen kan op korte termijn voor een deel bijdragen aan het wenselijke aanbod in het betaalbare segment op de woningmarkt. Uw raad is per raadsbrief van 9 november 2022 geïnformeerd over de wijze waarop wij als gemeente omgaan met reeds gemaakte afspraken in lopende ruimtelijke ontwikkeltrajecten. Daarbij wordt gestuurd om de gemaakte afspraken met betrekking tot de prijscategorieën van de woningen te handhaven en zo snel mogelijk de bouw van de woningen mogelijk te maken.

Duurzaamheid

Voor woningen geldt een EPC-eis vanuit het Bouwbesluit. De realisatie van de woningen wordt zo duurzaam mogelijk uitgevoerd en er zal klimaatbestendig gebouwd gaan worden. De appartementen zullen gasloos zijn. De kleinere appartementen zullen elektrisch worden verwarmd. De grotere appartementen zullen middels een lucht/water warmtepomp worden verwarmd. Hiermee is het tevens mogelijk eventueel te koelen.



Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad, Marksingel 1' heeft van 31 mei 2022 tot en met 11 juli 2022 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. Deze zienswijzen hebben onder andere betrekking op participatie, parkeren en het woon- en leefklimaat.

Met betrekking tot het aspect parkeren heeft er een nieuwe toets aan de Nota Parkeernormen Breda 2021' plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat de parkeerbehoefte voor de voorgenomen planontwikkeling geheel op eigen terrein opgelost kan worden. Het is niet meer noodzakelijk om een aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte op te vangen, waardoor het eerder uitgevoerde parkeerdrukonderzoek ook niet meer relevant is voor deze planontwikkeling. Reclamanten merken op dat de participatie niet in de gewenste vorm heeft plaatsgevonden. Naar onze mening heeft de initiatiefnemer voldoende overleg gevoerd met de omgeving en heeft hiermee voldaan de voorwaarden die opgenomen zijn in de Participatieleidraad. De zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Binnenstad, Marksingel 1' samengevat weergegeven. Bij ieder punt van de zienswijze is de reactie van de gemeente opgenomen. De zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond en hebben geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Binnenstad, Marksingel 1'

Toelichting

- Paragraaf 2.2, afbeeldingen zijn vervangen voor nieuwe afbeeldingen
- Paragraaf 3.1.2, 3.2.3 en 3.3.3 zijn aangepast. Er is opgenomen dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en gemotiveerd wordt dat het bestemmingsplan voldoet aan 3.1.2, lid 2 van het Bro.
- Paragraaf 4.9 is aangepast:
 - o De toelichting over de inrichting van het parkeerterrein is verduidelijkt (paaltjes, nutsgebouw, toegangshek)
 - o De paragraaf parkeren is aangepast
- In bijlage 1 (m.e.r. beoordelingsnotitie) is een aantal aspecten (paragraaf 4.4.4, 5.2.4, 5.2.5 en 5.4) verduidelijkt/aangevuld en de goede link wordt opgenomen op ruimtelijkeplannen.nl.
- Bijlage 5 'parkeerdrukonderzoek' is verwijderd uit dit bestemmingsplan, de overige bijlagen zijn door genummerd.
- Er zijn nieuwe AERIUS berekeningen uitgevoerd, die als bijlage bij het bestemmingsplan zijn gevoegd.

Regels:

- Artikel 1.90 is aangepast naar "middeldure huur 'Een huurwoning voor middeldure huur zoals bedoeld in de Verordening doelgroepen sociale woningbouw & middenhuur gemeente Breda en wijzigingen daarvan.'
- Artikel 10.1 (parkeren) is aangepast naar:

'a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, veranderen of uitbreiden van gebouwen, of het afwijken van de planregels over het toegestane gebruik, wordt getoetst of in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen en fietsen. Hierbij wordt rekening gehouden met de omvang van het gebouw en de activiteiten die plaatsvinden in het gebouw.

b. Het benodigde aantal parkeerplaatsen voor motorvoertuigen en fietsen wordt vastgesteld aan de hand van de Nota Parkeernormen Breda 2021. Als de Nota Parkeernormen Breda 2021 wordt gewijzigd, dan moet worden voldaan aan die gewijzigde beleidsregels;

c. De onder a. genoemde parkeergelegenheid moet in stand worden gehouden;

d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a.:

1. als voldaan wordt aan de voorwaarden die daarvoor gelden in de Nota Parkeernormen Breda 2021 en wijzigingen daarvan; of

2. als het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

3. voorzover op andere wijze in de nodige parkeer- en stallingsruimte is voorzien.'



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 in zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Vervolgens kan het vastgestelde bestemmingsplan worden bekendgemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep tegen het bestemmingsplan instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij naast beroepschriften ook verzoeken om voorlopige voorzieningen worden ingediend. Een verzoek om voorlopige voorziening heeft een 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). Aangezien de Crisis- en herstelwet van toepassing is op dit plan moet in het beroepschrift aangeven worden welke beroepsgronden aangevoerd worden tegen het besluit. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan een omgevingsvergunning worden verleend.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Bekendmaking

Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven via de website www.officielebekendmakingen.nl.

Financieel

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

Risicomanagement

Er zijn geen relevante risico's te benoemen die voortvloeien uit het voorgestelde besluit.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

1. Raadsbesluit
2. Advies college aan Agendacommissie
3. Informatieblad Ruimte
4. Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Binnenstad, Marksingel 1'
5. Geanonimiseerde zienswijzen
6. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Binnenstad, Marksingel 1' d.d. november 2022

Te tekenen document(en)

1. Vaststellingsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,

burgemeester

gemeentesecretaris

ZIENSWIJZENNOTA BESTEMMINGSPLAN

‘Binnenstad, Marksingel 1’

November 2022

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Binnenstad, Marksingel 1' voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor de herontwikkeling en optopping van de verdiepingen van een voormalig kantoorpand naar woningen op de hoek Marksingel / Nieuwe Ginnekenstraat. Voorliggende zienswijzennota hoort bij het bestemmingsplan 'Binnenstad, Marksingel 1' en bestaat uit de volgende twee onderdelen:

A. Zienswijzennota

Deel A betreft de samenvatting en beantwoording van de ontvangen zienswijzen.

B. Staat van wijzigingen

Deel B bevat het overzicht met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

A. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Binnenstad, Marksingel 1'

Procedure

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 31 mei 2022 het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad, Marksingel 1' (NL.IMRO.0758.BP2019201007-ON01) ter inzage gelegd. Gedurende zes weken bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van 33 woningen op de verdiepingen van het pand op de hoek Marksingel / Nieuwe Ginnekenstraat.

De terinzagelegging liep van 31 mei 2022 tot en met 11 juli 2022. Er zijn in totaal twee zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht.

De gemeenteraad is het bevoegd gezag om een besluit te nemen op de zienswijzen die zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat beschreven. Bij iedere beschrijving is de reactie van de gemeente opgenomen. 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 indieners van de zienswijzen niet openbaar gemaakt. De indieners worden aangeduid als reclamant 1 of 2.

Beantwoording zienswijzen

Algemeen

Allereerst wordt opgemerkt dat er een nieuwe toets aan de Nota Parkeernormen Breda 2021' heeft plaatsgevonden. Hieronder is de nieuwe toetsing opgenomen. Hieruit blijkt dat de parkeerbehoefte voor de voorgenomen planontwikkeling geheel op eigen terrein opgelost kan worden. Het is niet meer noodzakelijk om een aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte op te vangen, waardoor het eerder uitgevoerde parkeerdrukonderzoek ook niet meer relevant is voor deze planontwikkeling. Onderstaande tekst zal opgenomen worden in de toelichting van het bestemmingsplan en het parkeerdrukonderzoek zal verwijderd worden als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Parkeren

Het gemeentelijk parkeerbeleid van de gemeente Breda is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Breda 2021'. Het is niet noodzakelijk om het parkeren voor de plintfuncties van dit pand mee te nemen in de parkeerbehoefte, aangezien hier planologisch geen wijzigingen in plaats vinden. Feitelijk vindt na herontwikkeling het parkeren voor de plintfuncties plaats in de openbare ruimte, zoals in de bestaande situatie ook het geval is. Het beoogde woonprogramma zorgt voor een behoefte aan parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte wordt berekend aan de hand van de parkeernormen en dient binnen het plangebied te worden opgevangen. Per woningtype en woninggrootte gelden verschillende parkeernormen. In de parkeernormen wordt onderscheid gemaakt tussen parkeren voor bewoners en bezoekers. Op basis van de aanwezigheidspercentages van deze twee groepen mag een correctie worden toegepast. Het maatgevende moment is daarbij de werkdagavond waarop 90% van de bewoners en 80% van de bezoekers aanwezig zijn. Dit resulteert in een parkeerbehoefte zoals is weergegeven in onderstaande tabel.

Parkeerberekening Marksingel 1												
nieuwe functie	omvang	norm	pp		werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	wekdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Wonen (appartemente >90 m2)	6	0,8	4,8		2,4	2,4	4,32	3,84	4,8	2,88	3,84	3,36
Wonen (appartement 70 - 90 m2)	2	0,6	1,2		0,6	0,6	1,08	0,96	1,2	0,72	0,96	0,84
Wonen (appartement <70 m2)	25	0,5	12,5		6,25	6,25	11,25	10	12,5	7,5	10	8,75
Bezoekersdeel woningen	33	0,1	3,3		0,33	0,66	2,64	2,31	0	1,98	3,3	2,31
totaal					9,6	9,9	19,3	17,1	18,5	13,1	18,1	15,3
totaal bewoners deel (zonder bezoekers)					9,25	9,25	16,65	14,8	18,5	11,1	14,8	12,95

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de parkeerbehoefte inclusief correctie van de aanwezigheidspercentages 19,3, afgerond 19 parkeerplaatsen is. Op het achterterrein is een parkeerterrein aanwezig met 23 parkeerplaatsen. Drie parkeerplaatsen hiervan zijn van de eigenaar van de Nieuwe Ginnekenstraat nummer 36. Er blijven 20 parkeerplaatsen over voor de toekomstige woningen. Uit bovenstaande parkeerberekening blijkt dat er (afgerond) 19 parkeerplaatsen benodigd zijn, hiermee voldoet het plan aan de 'Nota Parkeernormen Breda 2021'.

Samenvatting zienswijze reclamant 1 (deze zienswijze is door 13 adressen van de Eerste Markstraat en de Godevaert Montensstraat ondertekend)

- a. *Participatie*: Reclamanten vinden de mate van inspraak die geboden is bij dit project teleurstellend. Reclamanten geven aan dat het merendeel van de omwonenden gedurende de planvorming nooit geïnformeerd is door de ontwikkelaar. Paragraaf 7.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan geeft aan dat belanghebbenden op de hoogte zijn gehouden met mailings en een inloopavond, maar dat is volgens reclamanten onjuist. Volgens reclamanten is het vreemd dat de bewoners van de Eerste Markstraat niet zijn betrokken in het participatieproces, aangezien zij direct belanghebbenden zijn. Nu een grote groep belanghebbenden op geen enkele wijze betrokken is in het participatieproces, voldoet het bestemmingsplan niet aan de Participatieleidraad die de gemeenteraad in 2019 heeft vastgesteld. Reclamanten verwijzen hierbij naar de volgende passage uit de Participatieleidraad: *“Als het bestuur beoordeelt dat de participatieleidraad onvoldoende is toegepast dan is de motivering om af te wijken van het bestemmingsplan onvoldoende en zal het bestuur niet instemmen met afwijking van het bestemmingsplan”*. Daarom dient de gemeenteraad de medewerking aan dit plan op te schorten of te weigeren vanwege de gebrekkige participatie.
- b. *Parkeren*: Reclamant geeft aan dat benodigde parkeerplaatsen voldoen aan de gemeentelijke parkeernota, maar dat met dit aantal parkeerplaatsen voor 11 appartementen geen parkeerplaats wordt gerealiseerd. Gezien de doelgroep van de woningen ligt het niet voor de hand dat een deel van de omwonenden geen auto zal hebben. Reclamanten maken zich zorgen dat de parkeerdruk in hun straat en de aangrenzende Marksingel verder zal toenemen, terwijl het al behoorlijk vol staat met auto's. Volgens reclamanten kan de toename van de parkeerdruk in de omgeving eenvoudig worden tegengegaan, door het pand aan de Marksingel 1 op de zogenoemde “POET-lijst” te zetten zoals vermeld in de Nota parkeernormen. De adressen die op deze lijst staan, krijgen geen parkeervergunning. Reclamanten willen dat in de plantoelichting expliciet wordt vermeld dat alle toekomstige woningen in het pand aan de Marksingel 1 op de POET-lijst worden gezet bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het verbouwen van het pand.

Daarnaast wijzen reclamanten op een aantal gebreken in het berekende aantal parkeerplaatsen.

- In de zijstraat van de Eerste Markstraat die naar het achterterrein leidt, zijn vier parkeerplaatsen ingetekend. Op die plek zijn paaltjes geplaatst, omdat anders de draaicirkel te krap is voor auto's die naar het parkeerterrein achter de Marksingel 2 gaan.
- Tevens staat er volgens reclamanten nu nog een fors nutsgebouw op de plek van twee toekomstige parkeerplaatsen. Hierdoor wordt betwijfeld of 4 van de 23 ingetekende parkeerplaatsen niet kunnen worden aangelegd of blijkt uit de toelichting in ieder geval niet hoe dit opgelost zal worden.
- Het parkeerdrukonderzoek klopt niet. Volgens reclamanten is het te toevallig dat net onder de grens van 85% wordt gebleven, daarnaast is volgens de gemeente Breda de parkeerdruk wel hoger dan 85%. De Eerste Markstraat en de Marksingel liggen in het parkeervergunningengebied 'Nonnenveld e.o.' en voor zover reclamanten weten geldt er vanwege de te hoge parkeerdruk een wachtlijst voor een parkeervergunning. Het is tegenstrijdig dat uit het parkeerdrukonderzoek zou blijken dat de parkeerdruk niet te hoog is, terwijl er mensen op de wachtlijst staan voor een parkeervergunning. Bovendien is het door die wachtlijst niet mogelijk dat 2 auto's in openbaar gebied zouden parkeren, omdat die momenteel geen parkeervergunning kunnen aanvragen.
- Er is ten onrechte uitgegaan van de bestaande situatie. Het college van B&W heeft een akkoord gegeven op de definitieve herinrichting van de Marksingel en Chassésingel. Hierdoor zullen 18 parkeerplaatsen verdwijnen. Het parkeerdrukonderzoek is daarom ten onrechte gebaseerd op de huidige situatie langs de Marksingel, er zijn parkeerplaatsen meegeteld die ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan niet meer zullen bestaan. De gemeenteraad moet uitgaan van de feiten en omstandigheden zoals die op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan bestaan en feit is dat er op dat moment minder parkeerplaatsen zullen zijn dan waar de parkeertelling van is uitgegaan.

- c. *Toegangshek*: Op de afbeelding die in de toelichting is opgenomen, is ook een hekwerk met poort ingetekend aan het begin van de zijstraat die uitkomt op de Eerste Markstraat. De woningen aan de oneven kant van de Eerste Markstraat hebben een achterom die uitkomt op die zijstraat. De bewoners maken gebruik van die zijstraat om bij hun achtertuin te komen. Het is volgens reclamanten onaanvaardbaar om die zijstraat af te sluiten met een hek.
- d. *Ladder voor duurzame verstedelijking*: In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesteld dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat daarom artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro niet van toepassing is. Volgens reclamanten is er wel sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, aangezien er 28 woningen worden toegevoegd. (hierbij wordt verwezen naar een uitspraak van de Raad van State). Er is volgens reclamanten hierdoor ten onrechte geen toepassing gegeven aan artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro.
- e. *Bezonning*: Het bestemmingsplan staat een bouwhoogte van 18 meter toe en het vigerende bestemmingsplan een bouwhoogte van 14 meter. Gezien de ligging is ten onrechte niet onderzocht welke effecten een extra bouwlaag heeft op de bezonning van de tuinen en woningen aan de Eerste Markstraat.
- f. *Ruimtelijke kwaliteit*: Volgens reclamanten wordt het bestaande pand ook wel het lelijkste pand van Breda genoemd. Volgens reclamanten was het logischer geweest om ook een beeldkwaliteitsplan op te stellen, zodat bij de vergunningverlening beter gestuurd kan worden op het uiterlijk van het nieuwe pand.

Beoordeling zienswijze reclamant 1

- a. Allereerst wordt opgemerkt dat we het betreuren dat reclamanten vinden dat de participatie niet in de door reclamanten gewenste vorm heeft plaatsgevonden. De gemeente stimuleert bij ruimtelijke ontwikkelingen vroegtijdige participatie. Hiervoor is de participatieleidraad vastgesteld. De gemeente streeft een zo hoog mogelijk participatieniveau na. In een participatieplan wordt door een initiatiefnemer beschreven hoe omwonenden en belanghebbenden bij de uitwerking van het plan worden betrokken. Van het uitgevoerde participatietraject wordt een participatieverslag opgesteld. De initiatiefnemer van de Marksingel 1 heeft op 1 november 2021 een informatieavond voor de omgeving gehouden. Hiervoor zijn 40 adressen uitgenodigd. Een deel van de bewoners van de Eerste Markstraat (huisnummer 13 t/m 17) is hiervoor ook uitgenodigd. Het klopt dat abusievelijk een deel van de Eerste Markstraat niet is uitgenodigd door de initiatiefnemer. Echter, de belangen van deze bewoners zijn wel meegenomen in het planproces. Het is onjuist dat er geen participatie heeft plaatsgevonden. Naar onze mening heeft de initiatiefnemer voldoende overleg gevoerd met de omgeving en de initiatiefnemer heeft hiermee de participatieleidraad voldoende toegepast.
- b. Vanwege de beperkte parkeercapaciteit op straat, was het gebied al aangewezen als gereguleerd gebied. Hierdoor komen toekomstige bewoners niet in aanmerking voor een parkeervergunning in het gebied. Voor de voorgenomen ontwikkeling heeft een nieuwe toets plaatsgevonden aan de 'Nota Parkeernormen Breda 2021'. Hieruit blijkt dat er 19 parkeerplaatsen benodigd zijn. Er zijn 20 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar. Hiermee voorziet het plan in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en hoeft niet verwacht te worden dat meer parkeerplaatsen gebruikt hoeven te worden dan die op eigen terrein aanwezig zijn.

Voor wat betreft de genoemde gebreken in het berekende aantal parkeerplaatsen kan het volgende worden aangegeven:

- De genoemde paaltjes, die in de zijstraat van de Eerste Markstraat die naar het achter terrein leidt, betreffen paaltjes die op privé terrein staan. De paaltjes zijn in 2020 geplaatst. In de toekomstige situatie zullen de paaltjes weggehaald worden en zijn er hier parkeerplaatsen voorzien. Er is in de toekomstige situatie echter geen sprake van een te krappe situatie. Het blijft mogelijk om een draaicirkel te kunnen maken richting het parkeerterrein van de Marksingel 2. Wel dienen in- en uitrijdende auto's op elkaar te wachten, maar dat is nu ook al het geval. Het betreft geen onacceptabele verkeerssituatie. Tevens is de eigenaar van het parkeerterrein van de Marksingel 2 geïnformeerd door de initiatiefnemer over de planontwikkeling. De toelichting van het bestemmingsplan zal hierop verduidelijkt worden.
 - Reclamanten geven aan dat er in de huidige situatie een nutsgebouw staat op de plek van twee toekomstige parkeerplaatsen. Dat is correct. Het betreffende transformatorhuis gaat verplaatst worden binnen het plangebied of kan zelfs misschien geheel komen te vervallen, waardoor alle benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Hierover is de initiatiefnemer in overleg met de eigenaar van het transformatorhuis. In ieder geval zullen er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. De toelichting van het bestemmingsplan zal hierop verduidelijkt worden.
 - Voor de voorgenomen ontwikkeling heeft een nieuwe toets plaatsgevonden aan de 'Nota Parkeernormen Breda 2021' zoals onder het kopje algemeen is beschreven. Hieruit blijkt dat er 19 parkeerplaatsen benodigd zijn. Er zijn 20 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar. Hiermee voorziet het plan in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Het is niet meer noodzakelijk om een aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte op te vangen, waardoor het eerder uitgevoerde parkeerdrukonderzoek ook niet meer relevant is voor deze planontwikkeling. Het parkeerdrukonderzoek zal daarom verwijderd worden als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Voor wat betreft de wachttijd op een parkeervergunning in het parkeervergunningengebied 'Nonnenveld e.o.' kan aangegeven worden dat op dit momenteel (september 2022) geen wachtlijst is voor een parkeervergunning.
 - Voor wat betreft het wel/ niet uitgaan van correcte cijfers van de bestaande situatie zoals opgenomen in het parkeerdrukonderzoek, kan gesteld worden dat dat aspect niet meer relevant is. Voor de voorgenomen ontwikkeling heeft een nieuwe toets plaatsgevonden aan de 'Nota Parkeernormen Breda 2021' zoals onder het kopje algemeen is beschreven. Hieruit blijkt dat er 19 parkeerplaatsen benodigd zijn. Er zijn 20 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar. Hiermee voorziet het plan in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Het is niet meer noodzakelijk om een aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte op te vangen, waardoor het eerder uitgevoerde parkeerdrukonderzoek ook niet meer relevant is voor deze planontwikkeling. Het parkeerdrukonderzoek zal daarom verwijderd worden als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.
- c. Het voorgestelde hek is een suggestie vanuit de initiatiefnemer. Ook met een hek zijn er opties mogelijk waarbij de achtertuinen bereikbaar blijven. Dit is ook een voorwaarde vanuit de gemeente. Er is nu nog geen duidelijkheid of er wel/geen hek komt. Zodra de initiatiefnemer verder is met de planuitwerking, zal hierover afstemming plaats vinden met de betreffende bewoners. De toelichting van het bestemmingsplan zal hierop aangepast worden.
- d. Het is correct zoals reclamant stelt dat er voor dit plan wel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De motivering hiervoor was al opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan in het kader van een "goede ruimtelijke ordening". Er was al een onderbouwing opgenomen in paragraaf 3.1.2, paragraaf 3.2.3 en paragraaf 3.3.3 in de toelichting van het bestemmingsplan waaruit blijkt dat voor de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen. Tevens is het plangebied gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied en wordt er gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. Hierbij is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en duurzame verstedelijking en voldoet het bestemmingsplan hiermee aan artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. De toelichting van het bestemmingsplan zal hierop aangepast worden.

- e. Met het vaststellen van de bebouwingsmogelijkheden (bouwvlak, bouwhoogte, afstanden tot perceelsgrenzen) is in het bestemmingsplan rekening gehouden met de omliggende percelen. De voorgestane wijziging ten opzichte van de geldende planologische mogelijkheden gaat van een maximale bouwhoogte van 14 meter naar 18 meter. Reclamanten stellen dat niet is onderzocht welke effecten een extra bouwlaag heeft op de bezonning van de tuinen en woningen aan de Eerste Markstraat. Deze situatie is geanalyseerd door de bestaande mogelijkheden conform het vigerende bestemmingsplan te vergelijken met de mogelijkheden van het toekomstige bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat er op enkele momenten gedurende het jaar (voor- en najaar) minder zon in de tuinen/woningen komt. Gezien het beperkte effect van de extra bouwlaag op de bezonning van de tuinen en woningen van de bewoners van de Eerste Markstraat kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een onaanvaardbare schaduwwerking van de extra bouwlaag. De resultaten van de bezonning zijn opgenomen als bijlage 1 bij de nota zienswijzen.
- f. Het plan is al voor besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De CRK heeft een positief advies onder voorwaarden afgegeven voor deze ontwikkeling. Daarnaast is voor dit pand een dubbelbestemming 'Waarde- Beschermd stadsgezicht' opgenomen. De ligging van een pand binnen het Beschermd stadsgezicht houdt in dat bij veranderingen in of aan dat gebouw extra aandacht dient te worden geschonken aan de cultuurhistorische betekenis en dat die betekenis zorgvuldig in de bouwplannen moet worden ingebracht. Bij het (ver)bouwen aan panden binnen het Beschermd stadsgezicht moet aan meer regels worden voldaan dan bij andere panden. Hiermee is voldoende gewaarborgd dat er gestuurd kan worden op het uiterlijk van het gebouw.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond en heeft geleid tot aanpassingen van de toelichting van het bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze reclamant 2

- a. *Onevenredige bouwmogelijkheden: aantasting van woon- en leefklimaat door verlies aan bezonning, privacy, hinder en situering:*
Volgens reclamant is er sprake van bijna een verdubbeling van een maximale goothoogte van 10 meter naar een bouwhoogte van 18 meter. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om buiten het bouwvlak onder meer balkons te realiseren tot een oppervlakte van 10 m². De achtergelegen woningen en (achter)tuinen worden op deze manier nog meer ingeklemd door een groot gebouw met aantasting van bezonning, privacy en situerings(waarde) tot gevolg.
Niet alleen de enorme nieuwe bouwmogelijkheden zijn een probleem, ook het intensievere gebruik als woningen betekent een grote inbreuk op de privacy en het woon- en leefklimaat van omwonenden. De woningen worden immers permanent gebruikt en niet alleen tijdens kantooruren. Een dergelijke verruiming van de bouw- en gebruiksmogelijkheden is onevenredig in een gebied dat in belangrijke mate voor particuliere bewoning wordt gebruikt en is bestemd. Ook zijn er grote zorgen over de hinder tijdens de bouwfase. Er is sprake van een smalle doorgang van bouwmaterialen en bouwverkeer naar de bouwlocatie en de historische panden aan de Eerste Markstraat zijn daar ook niet op berekend.
- b. *Verkeer en parkeren:* Op grond van de opgenomen planregels wordt de toetsing aan de dan geldende parkeernormen vooruitgeschoven naar de toetsing van de bouw omgevingsvergunning. Door het aspect parkeren op deze manier te regelen is niet geborgd dat in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien. In de plantoelichting ontbreekt een onderbouwing voor de verkeersgeneratie en het parkeren voor de gemengde functies in de plint. Uit het parkeerdrukonderzoek blijkt dat de bezettingsgraad uitkomt op 84,6. Reclamant stelt dat niet is onderbouwd waarom voor de gehanteerde telmomenten is gekozen en niet is onderbouwd waarom dit parkeerdrukonderzoek representatief zou zijn (ook gelet op de corona pandemie)

- c. *Beschermd stadsgezicht*: Reclamant stelt dat de commissie Ruimtelijke Kwaliteit in februari 2020 dit plan beoordeeld heeft en daar een positief oordeel onder 9 voorwaarden heeft gesteld. Hierdoor staat (2,5 jaar later) niet vast of er te zijner tijd een omgevingsvergunning zal worden verkregen.
- d. *Laddertoets*: In de plantoelichting wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, terwijl er volgens reclamant wel sprake is van een stedelijke ontwikkeling.
- e. *M.e.r. beoordelingsnotitie ontbreekt*: In de plantoelichting wordt verwezen naar bijlage 1 (m.e.r. beoordelingsnotitie). Echter de link op ruimtelijke plannen betreft de link naar lijst met toegestane bedrijven. Daarnaast stelt reclamant dat het plan geen bijlagen bij de toelichting bevat.
- f. *Effecten geluid en verkeer/parkeren op woningen niet onderbouwd*: Er wordt in het akoestisch onderzoek niet ingegaan op de geluideffecten van met name verkeer en parkeren en stemgeluid.
- g. *Natuurbescherming*: Bij de plantoelichting zit een memo van 6 april 2020 over de uitgevoerde AERIUS calculatie. Op grond van de regeling natuurbescherming geldt echter de AERIUS calculator versie 2021.
- h. *Geen follow up aan participatie*: Hoewel in de plantoelichting wordt gesteld dat de zorgen van omwonenden over geluidweerkaatsing van de achtergevel alsmede de aantasting van de privacy uitdrukkelijk worden betrokken bij de planuitwerking is reclamant daar niets van gebleken. Daarnaast stelt reclamant dat de mogelijkheden voor participatie minimaal waren.

Beoordeling zienswijze reclamant 2

- a) Het is onjuist dat er sprake is van bijna een verdubbeling van een maximale goothoogte van 10 meter naar een bouwhoogte van 18 meter. Conform het vigerende bestemmingsplan is op de verbeelding een maximale goothoogte van 10 meter opgenomen. In de regels is onder 9.2.1 onder j het volgende opgenomen "Daar waar geen maximale bouwhoogte is aangegeven bij de aanduiding 'minimale-maximale goothoogte', mag de bouwhoogte maximaal 4 meter meer bedragen dan de goothoogte". Hierdoor is er conform het vigerende bestemmingsplan een bouwhoogte van 14 meter toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan wordt een maximale bouwhoogte van 18 meter toegestaan. Dit betekent een toename van de bouwhoogte van 4 meter. Daarnaast was in het vigerende bestemmingsplan ook een mogelijkheid opgenomen om buiten bouwvlak te bouwen. Deze mogelijkheid is één-op-één overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan en betreft dus geen verruiming van de (bouw)mogelijkheden. Er is sprake van een toename van de bouwhoogte, maar beperkter dan door reclamant wordt geschetst. De voorgestane bouwmogelijkheden sluiten goed aan op de directe omgeving en achten wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt alleszins aanvaardbaar. Het toestaan van woningen op deze locatie is gelet op de omliggende omgeving zeker geen uitzonderlijke situatie. Wij begrijpen dat bij deze nieuwe ontwikkeling het gevoel bij reclamant kan ontstaan dat er sprake is van aantasting van het woongenot. Er is sprake van een binnenstedelijke inbreidingslocatie, waarbij met dit bouwplan invulling wordt gegeven aan de concrete behoefte aan woningen. Wij zijn van mening dat er geen onevenredige inbreuk wordt gepleegd op het woon- en leefklimaat van de bewoners in de omgeving. Wij hechten veel waarde aan de belangen van de huidige inwoners, echter het woon- en leefklimaat van reclamanten wordt niet onevenredig aangetast dat daarom afgezien zou moeten worden van de realisatie van woningen op deze locatie.

Met de ontwikkeling van de Marksingel 1 wordt het voormalig kantoorgebouw getransformeerd naar een woongebouw, waarbij het bestaande gebouw wordt uitgebreid met één bouwlaag. De functies die op de begane grond al toegestaan waren op basis van het vigerende bestemmingsplan, zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Voor de begane grond vinden er geen wijzigingen plaats. De afstand van het gebouw tot de woning van reclamant wordt daarbij niet gewijzigd. Naar onze mening zal de ervaren inperking van de privacy niet van dien aard zijn dat sprake is van een onevenredige aantasting in de privacy. Daarbij wordt in ogenschouw genomen dat in het bestaande gebouw (met een gemengde bestemming) ook diverse functies kunnen worden uitgeoefend op de begane grond en verdiepingen, waardoor een volledige privacy in de huidige situatie evenmin gegarandeerd is.

Voor wat betreft de eventuele gevolgen voor het woongenot, moet er allereerst worden opgemerkt dat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht, ook niet als het geldende plan ter plaatse geen bebouwing toestaat (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2014:3260). Daarnaast zijn wij van mening dat, mede gezien de afstand van minimaal 14 meter, er geen sprake is van een onevenredige inbreuk op de privacy en het uitzicht. In dit geval is op basis van een zorgvuldige belangenafweging gekomen tot dit ontwerpbestemmingsplan. Niet valt uit te sluiten dat als gevolg van de realisatie van de woningen er eventueel enige vermindering van privacy en het uitzicht ervaren zal worden. Indien reclamanten van mening zijn dat het besluit zal leiden tot een waardevermindering van de gronden of de woning, kan hiervoor afzonderlijk een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Hiertoe bestaat gedurende vijf jaar de mogelijkheid vanaf het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Voor wat betreft de hinder tijdens de bouwfase kan dit inderdaad tijdelijk enige vorm van overlast met zich mee brengen. Te zijner tijd zal de initiatiefnemer ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning een verzoek indienen voor het bouwverkeer en de bouwplaats inrichting. Dit zal vervolgens binnen de gemeente worden besproken waarna het met de initiatiefnemer zal worden afgestemd. We hebben begrip voor uw zorg over de route van het bouwverkeer en de zorgen over de kans op schade aan de woningen. De initiatiefnemer heeft aangegeven voor de start van de werkzaamheden een 0-meting uit te voeren. Het bestemmingsplan is echter geen instrument om hierover afspraken over vast te leggen.

- b) Het is onjuist dat het aspect parkeren naar achteren wordt geschoven. Voor de voorgenomen ontwikkeling heeft een nieuwe toets plaatsgevonden aan de 'Nota Parkeernormen Breda 2021' zoals onder het kopje algemeen is beschreven. Hieruit blijkt dat er 19 parkeerplaatsen benodigd zijn. Er zijn 20 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar. Daarnaast is in de regels het aspect parkeren geborgd middels een planregeling. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is nu al aangetoond dat voorzien kan worden in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Zoals onder de gemeentelijke beantwoording onder 2a ook al is gesteld, waren de functies op de begane grond al toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Deze mogelijkheden zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Voor de begane grond vinden er geen planologische wijzigingen plaats, waardoor er ook niet hoeft te worden ingegaan op de aspecten verkeersgeneratie en parkeren. Voor wat betreft de telmomenten en het feit dat het parkeerdrukonderzoek niet representatief zou zijn, kan gesteld worden dat dat aspect niet meer relevant is. Het is niet meer noodzakelijk om een aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte op te vangen, waardoor het eerder uitgevoerde parkeerdrukonderzoek ook niet meer relevant is voor deze planontwikkeling. Het parkeerdrukonderzoek zal daarom verwijderd worden als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.
- c) Het is correct dat de CRK een positief oordeel met negen voorwaarden heeft gegeven over dit bouwplan. De voorwaarden kunnen naar onze mening meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan en de voorwaarden zijn niet van zodanige aard dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld.

- d) Voor de gemeentelijke reactie wordt verwezen naar de gemeentelijke beantwoording onder 1d.
- e) Het is correct dat de link op ruimtelijke plannen voor wat betreft bijlage 1 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan niet klopt. Abusievelijk is de link verkeerd aangemaakt, waardoor verwezen is naar de lijst van bedrijven in plaats van de m.e.r.-beoordelingsnotitie. Volledigheidshalve is op 28 juli 2022 de betreffende bijlage alsnog per e-mail doorgestuurd naar de gemachtigde van reclamant en is hem de mogelijkheden geboden om zijn zienswijze aan te vullen op dit punt. Op 29 augustus 2022 is een aanvullende zienswijze ontvangen. Hierin wordt gesteld dat een procedureel gebrek niet wordt geheeld door onderhandse toezending en dat de m.e.r.-beoordelingsnotitie inhoudelijk onvoldoende is. Voor wat betreft het gestelde conform de procedure, in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan was de conclusie uit de m.e.r.-beoordelingsnotitie opgenomen. Alleen de bijlage zelf (de m.e.r.-beoordelingsnotitie) was abusievelijk niet digitaal te raadplegen. Omdat de conclusie al wel opgenomen was in de toelichting van het bestemmingsplan en reclamant kennis heeft kunnen nemen van de bedoelde bijlage, is het ontbreken van deze bijlage niet van dusdanige aard dat de ruimtelijke procedure niet vervolgd kan worden. Bij het vastgestelde bestemmingsplan zal de betreffende bijlage uiteraard wel op de juiste wijze digitaal gekoppeld en gepubliceerd gaan worden. Voor wat betreft het gestelde dat de m.e.r.-beoordelingsnotitie inhoudelijk onvoldoende is, kan aangegeven worden dat een m.e.r.-beoordeling voor een activiteit onder de drempel van in de D-lijst (waar voor dit project sprake van is) vormvrij is. Uit de betreffende m.e.r.-beoordelingsnotitie voor de Marksingel 1 kan geconcludeerd worden dat dit project geen aanzienlijke milieugevolgen tot gevolg heeft. Wel is een aantal onderdelen (paragraaf 4.4.4, 5.2.4, 5.2.5 en 5.4) uit deze bijlage verduidelijkt/aangevuld. Een aangepaste versie van bijlage 1 is als bijlage bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen.

Het is verder onjuist dat de toelichting geen enkele bijlage bevat. Alle andere bijlagen staan op www.ruimtelijkeplannen.nl en die bijlagen zijn ook in te zien.

- f) Vanuit het bestaande pand waren ook al geluideffecten van stemmen en verkeer/parkeren mogelijk. Reclamanten vrezen geluidsoverlast van stemmen en verkeer/parkeren vanaf het perceel waarop het plan is gelegen. Wij zijn van mening dat dit normale woongeluiden zullen betreffen, waarbij verkeersgeluid niet aanzienlijk zal zijn (bijvoorbeeld een parkerende auto) en dat dit soort geluiden vanaf het perceel aanvaardbaar zijn binnen een stedelijke omgeving.
- g) Reclamant stelt terecht dat het plan getoetst is aan een oudere AERIUS calculator. Er is op basis van de meest recente calculator een nieuwe berekening uitgevoerd. De nieuwe berekeningen komen tot dezelfde conclusie als de eerdere memo. Er zijn geen negatieve gevolgen te verwachten. De nieuwe AERIUS berekeningen zullen als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd.
- h) De initiatiefnemer heeft toegezegd in het najaar van 2022/voorjaar 2023 klankbordgroepen te gaan organiseren over de verdere uitwerking van de plannen. Hier zullen ook de aspecten waarover reclamanten zijn zorgen uit (geluidweerkaatsing en aantasting privacy) tijdens deze bijeenkomsten met de buurt aan de orde komen en gekeken worden of en op welke wijze aan deze zorgen vorm gegeven kan worden. Zoals onder de gemeentelijke beantwoording onder 2a ook is opgenomen, valt niet valt uit te sluiten dat als gevolg van de realisatie van de woningen er eventueel enige vermindering van privacy en geluidswaarneemt ervaren zal worden, waar in de klankbordgroepen geen oplossing voor gevonden kan worden.

Daarnaast wordt opgemerkt dat we het betreuen dat reclamant opmerkt dat participatie niet in de door hem gewenste vorm heeft plaatsgevonden. De gemeente stimuleert bij ruimtelijke ontwikkelingen vroegtijdige participatie. Hiervoor is de participatieleidraad vastgesteld. De gemeente streeft een zo hoog mogelijk participatieniveau na. In een participatieplan wordt door een initiatiefnemer beschreven hoe omwonenden en belanghebbenden bij de uitwerking van het plan worden betrokken. Van het uitgevoerde participatietraject wordt een participatieverslag opgesteld. De initiatiefnemer van de Marksingel 1 heeft op 1 november 2021 een informatieavond voor de omgeving gehouden. Hiervoor zijn 40 adressen uitgenodigd. Reclamant is ook hiervoor uitgenodigd en hij is ook aanwezig geweest bij de informatieavond. Naar onze mening heeft de initiatiefnemer voldoende overleg gevoerd met de omgeving en heeft hiermee voldaan de voorwaarden die opgenomen zijn in de Participatieleidraad.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond en heeft geleid tot aanpassingen van de toelichting van het bestemmingsplan.

B. Staat van wijzigingen

Toelichting

- Paragraaf 2.2, afbeeldingen zijn vervangen voor nieuwe afbeeldingen
- Paragraaf 3.1.2, 3.2.3 en 3.3.3 zijn aangepast. Er is opgenomen dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en gemotiveerd wordt dat het bestemmingsplan voldoet aan 3.1.2, lid 2 van het Bro.
- Paragraaf 4.9 is aangepast:
 - o De toelichting over de inrichting van het parkeerterrein is verduidelijkt (paaltjes, nutsgebouw, toegangshek)
 - o De paragraaf parkeren is aangepast
- In bijlage 1 (m.e.r. beoordelingsnotitie) is een aantal aspecten (paragraaf 4.4.4, 5.2.4, 5.2.5 en 5.4) verduidelijkt/aangevuld en de goede link wordt opgenomen op ruimtelijkeplannen.nl.
- Bijlage 5 'parkeerdrukonderzoek' is verwijderd uit dit bestemmingsplan, de overige bijlagen zijn door genummerd.
- Er zijn nieuwe AERIUS berekeningen uitgevoerd, die als bijlage bij het bestemmingsplan zijn gevoegd.

Regels:

- Artikel 1.90 is aangepast naar "middeldure huur 'Een huurwoning voor middeldure huur zoals bedoeld in de Verordening doelgroepen sociale woningbouw & middenhuur gemeente Breda en wijzigingen daarvan.'
- Artikel 10.1 (parkeren) is aangepast naar:

'a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, veranderen of uitbreiden van gebouwen, of het afwijken van de planregels over het toegestane gebruik, wordt getoetst of in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen en fietsen. Hierbij wordt rekening gehouden met de omvang van het gebouw en de activiteiten die plaatsvinden in het gebouw.

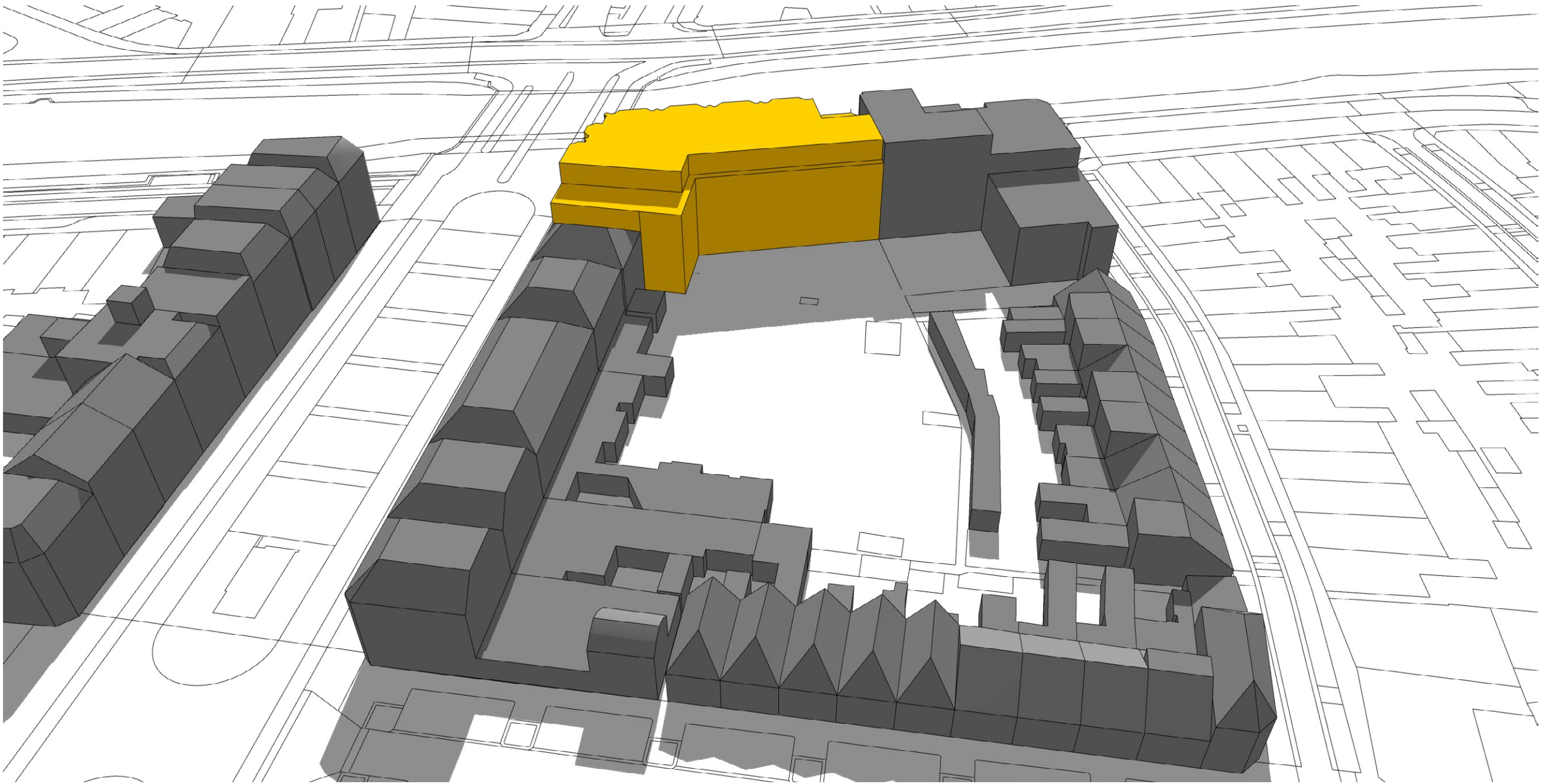
b. Het benodigde aantal parkeerplaatsen voor motorvoertuigen en fietsen wordt vastgesteld aan de hand van de Nota Parkeernormen Breda 2021. Als de Nota Parkeernormen Breda 2021 wordt gewijzigd, dan moet worden voldaan aan die gewijzigde beleidsregels;

c. De onder a. genoemde parkeergelegenheid moet in stand worden gehouden;

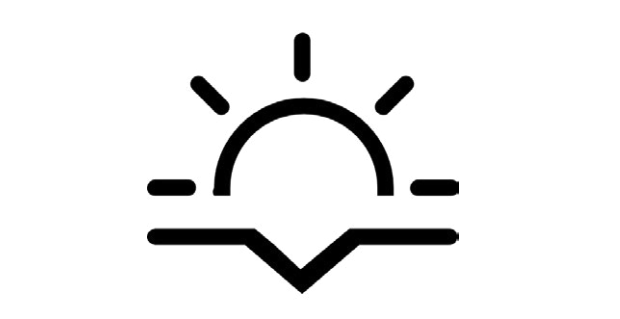
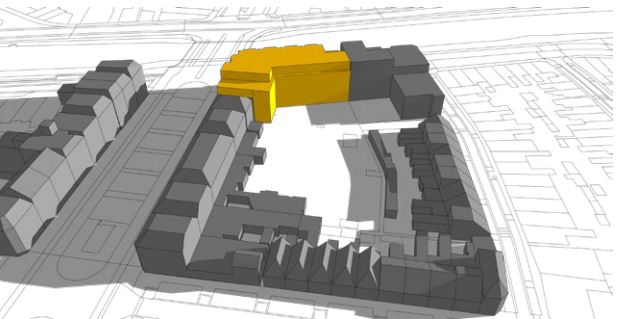
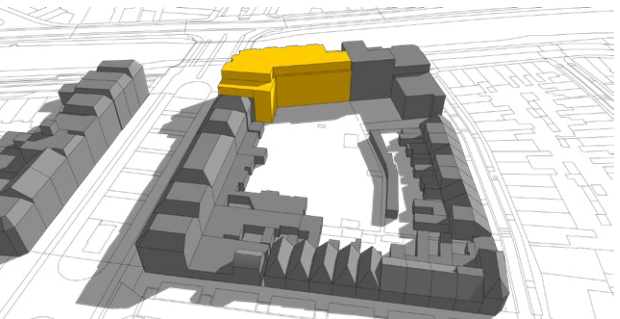
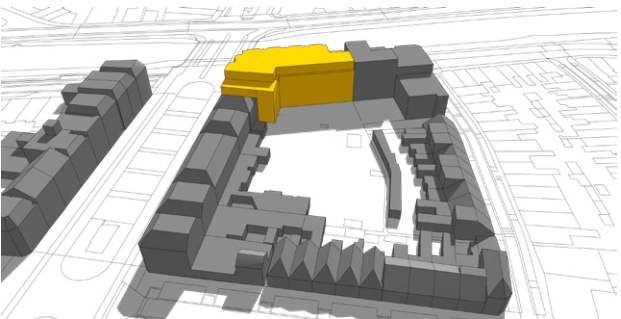
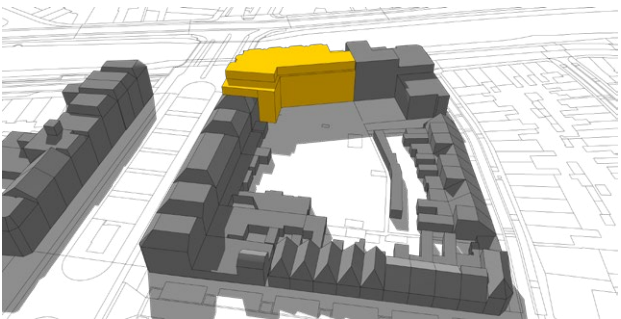
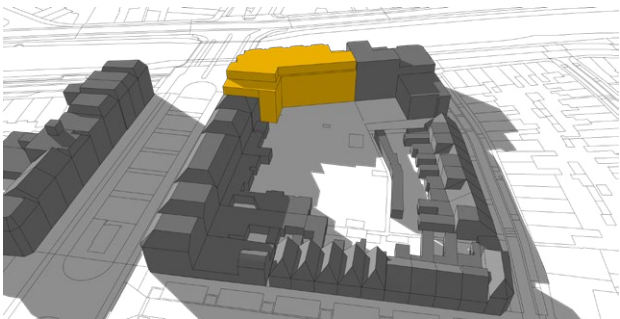
- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a.:
1. als voldaan wordt aan de voorwaarden die daarvoor gelden in de Nota Parkeernormen Breda 2021 en wijzigingen daarvan; of
 2. als het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.
 3. voorzover op andere wijze in de nodige parkeer- en stallingsruimte is voorzien.'

Schaduw analyse

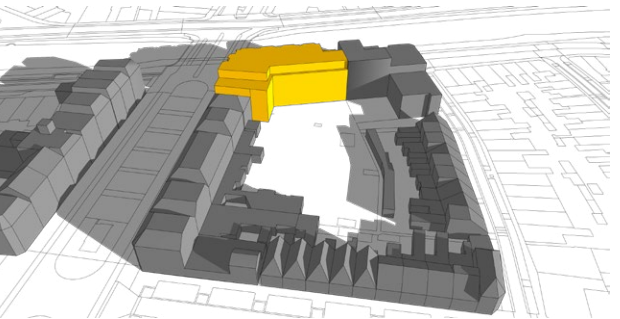
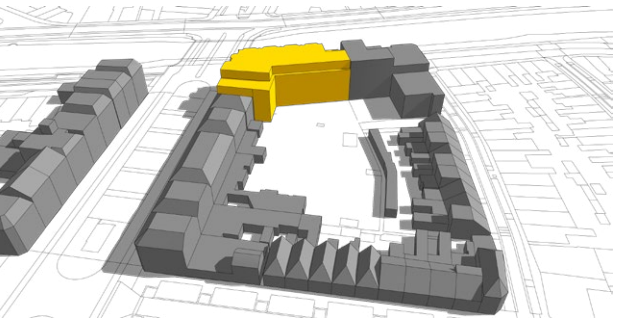
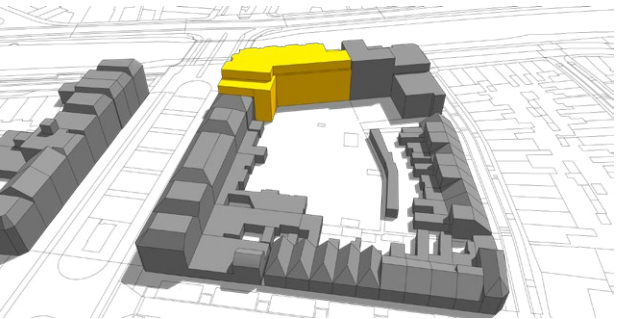
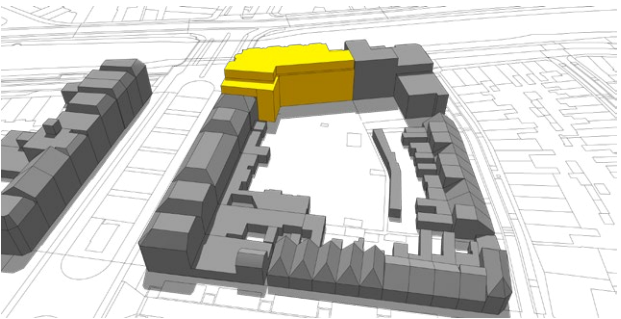
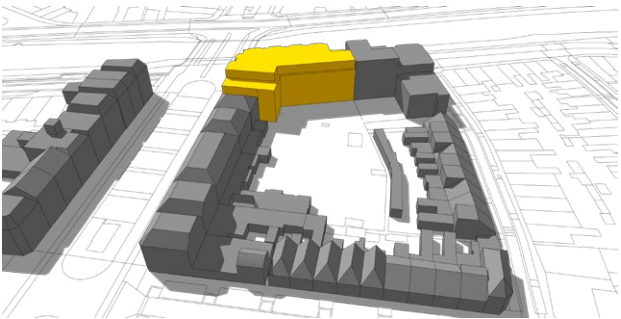
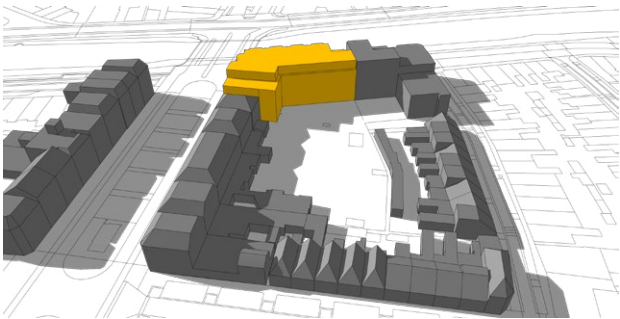
model bestaand



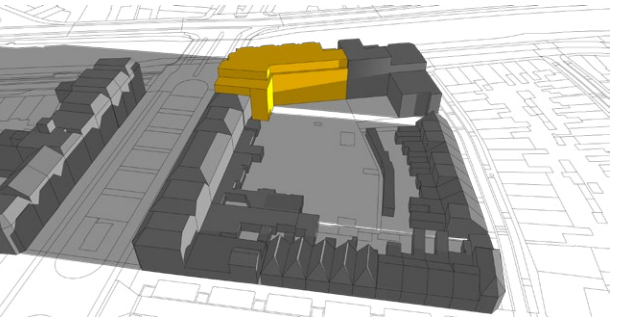
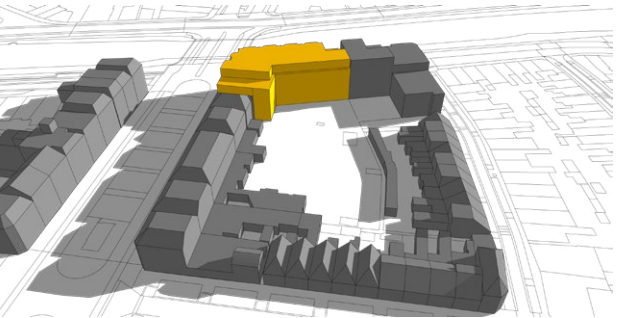
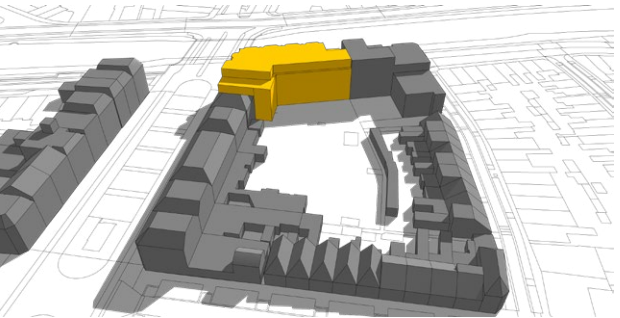
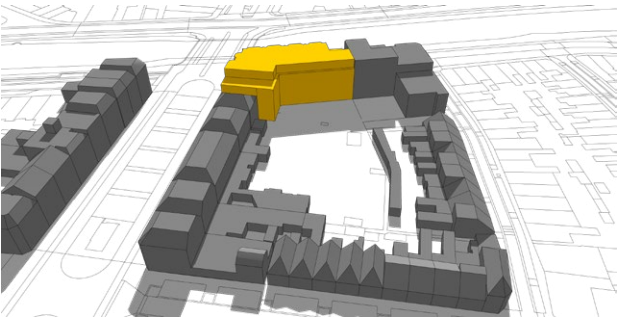
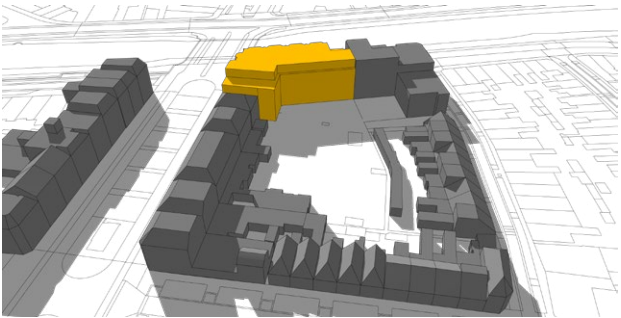
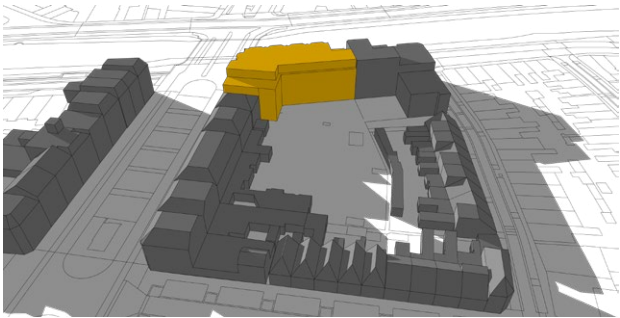
21 maart



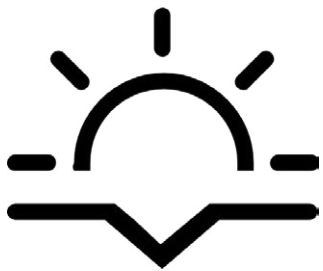
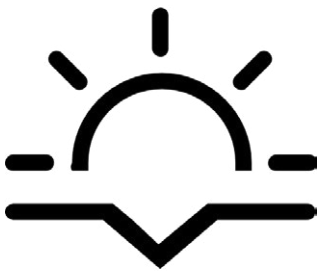
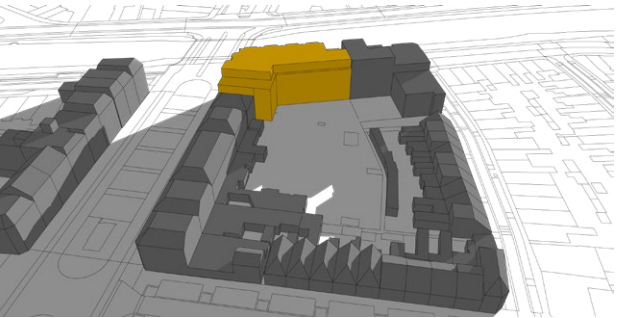
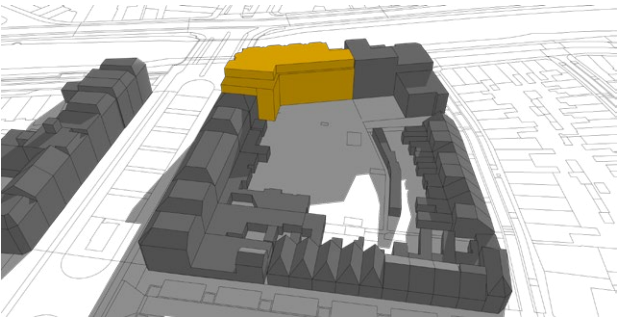
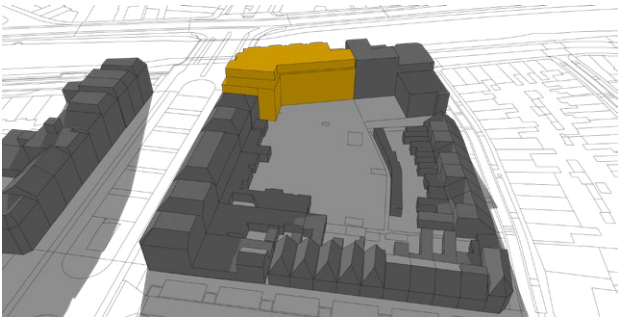
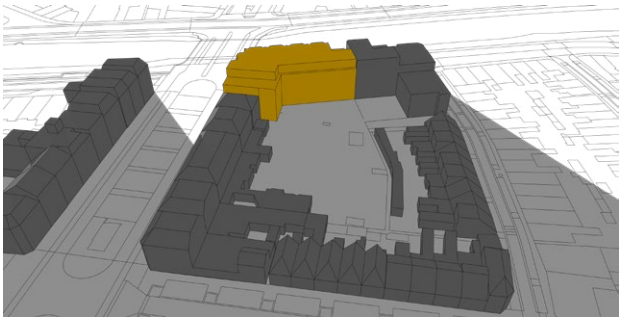
21 juni



23 september



22 december



09:00

11:00

13:00

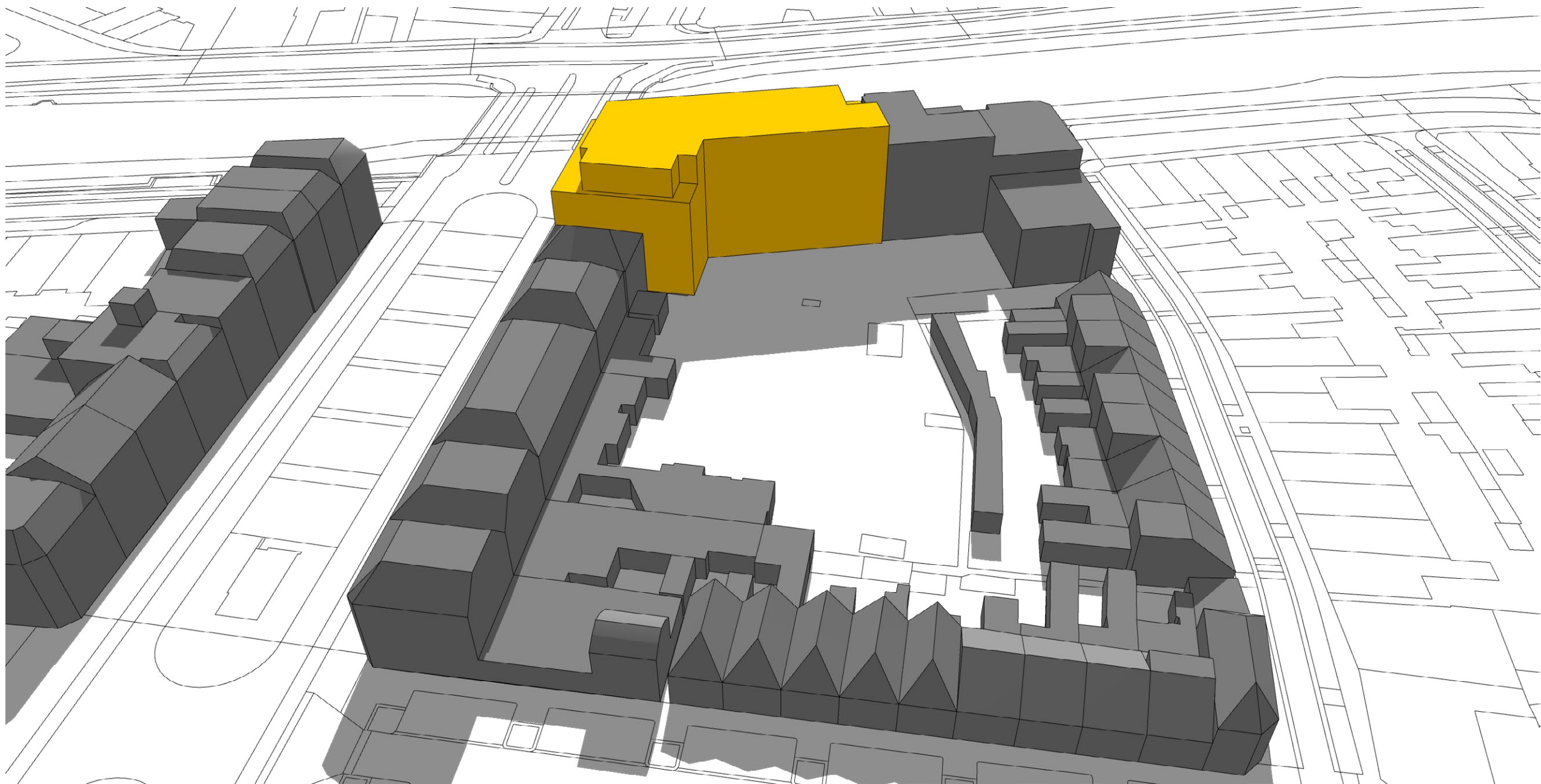
15:00

17:00

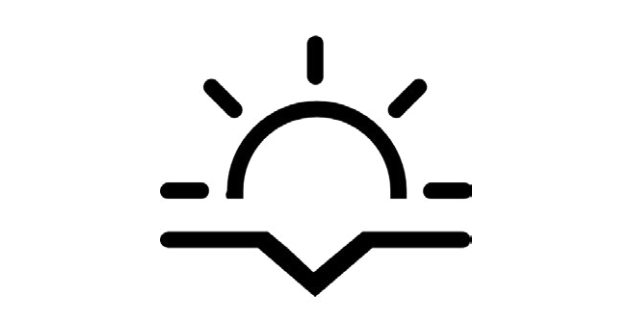
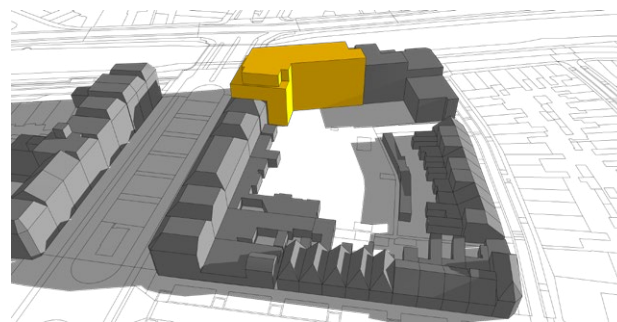
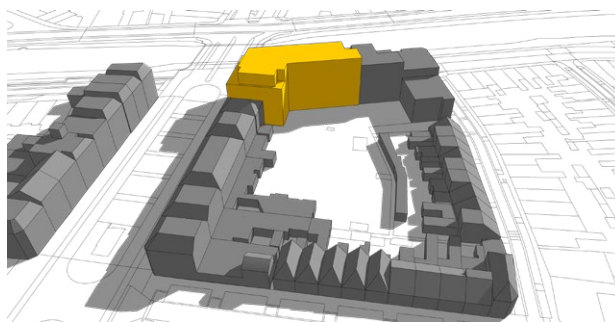
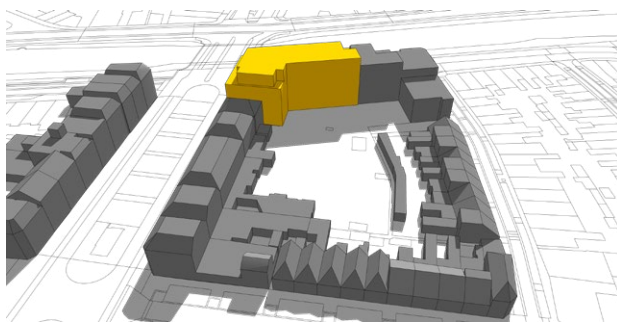
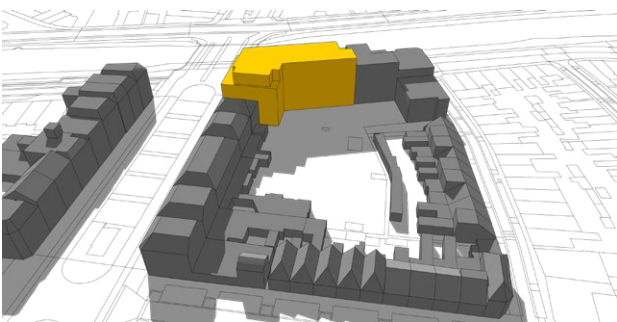
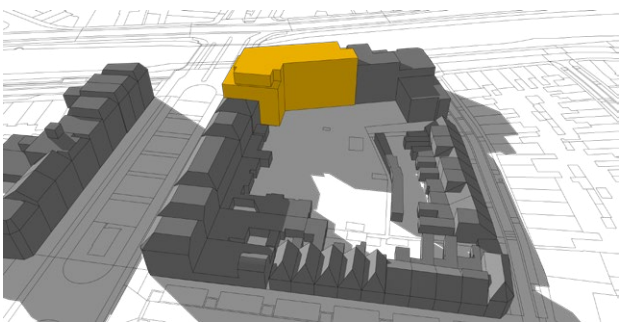
19:00/juni 20:00

Schaduw analyse

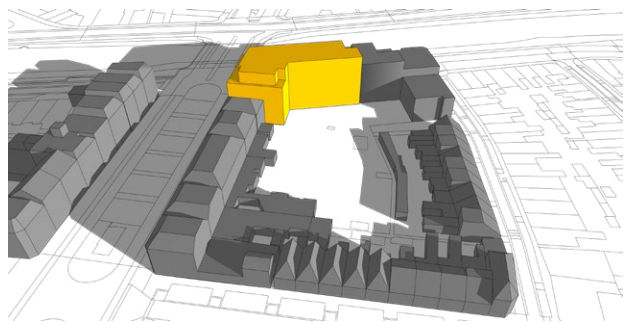
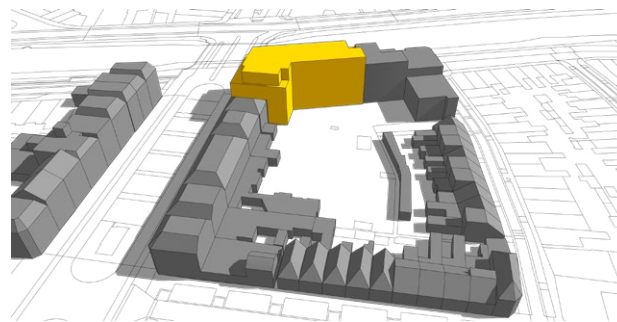
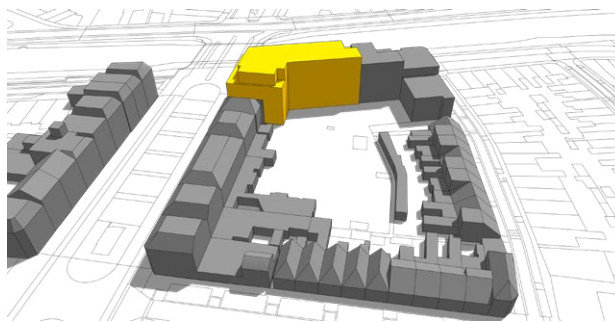
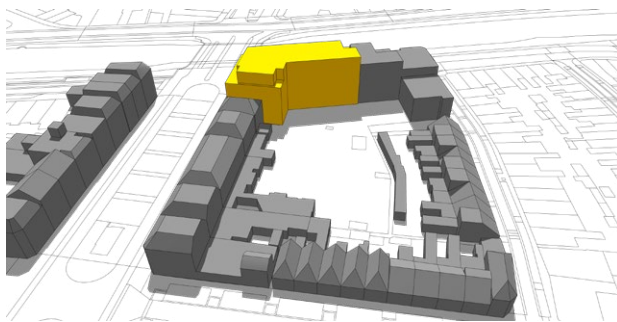
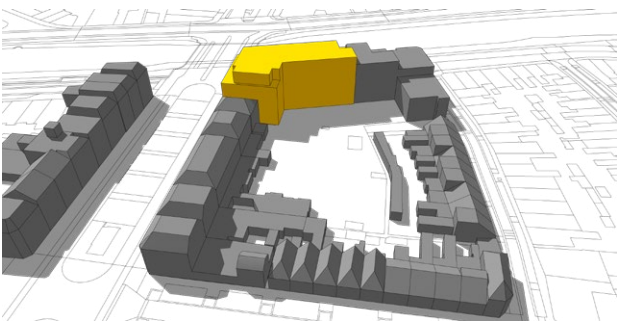
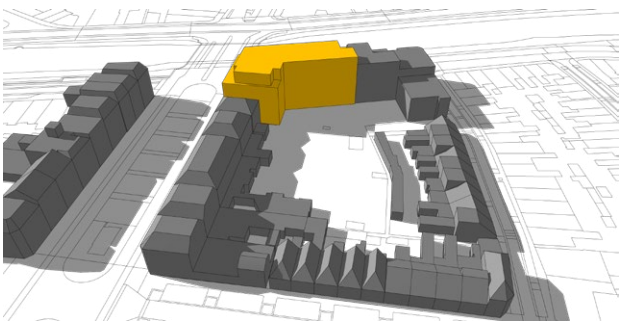
model bestemmingsplan



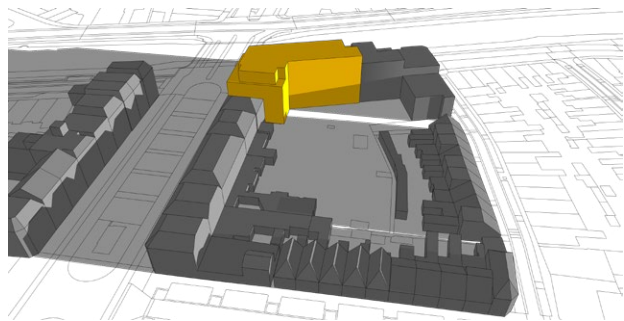
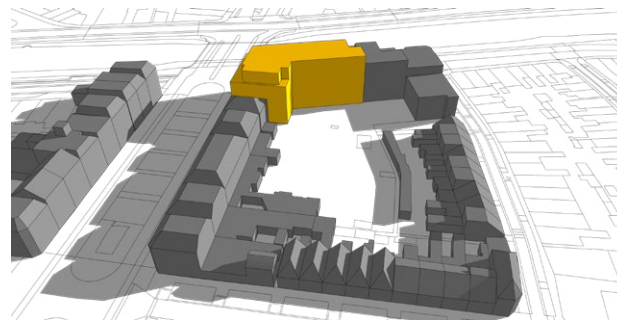
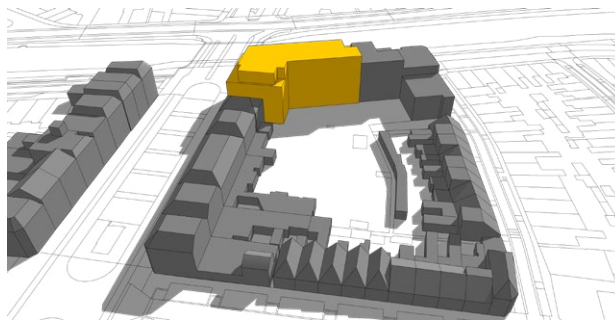
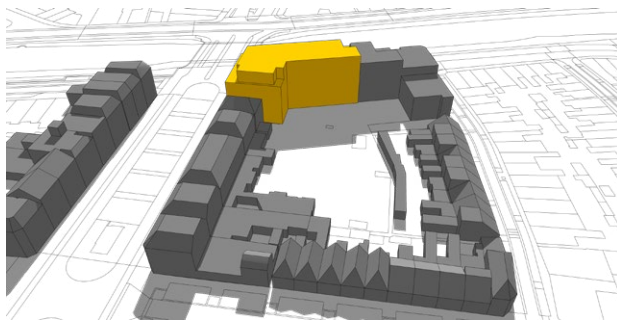
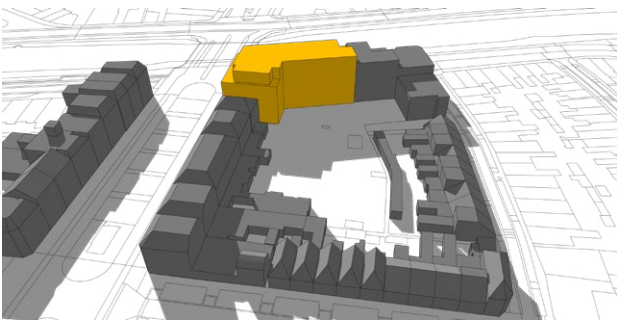
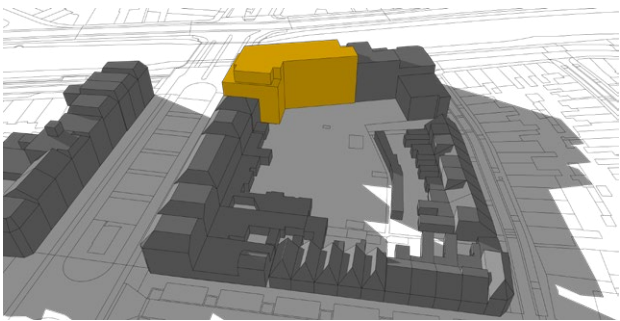
21 maart



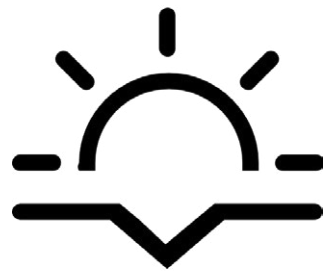
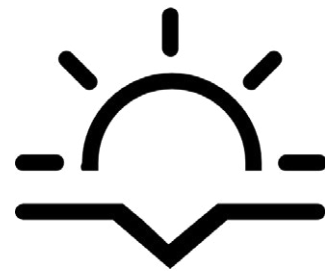
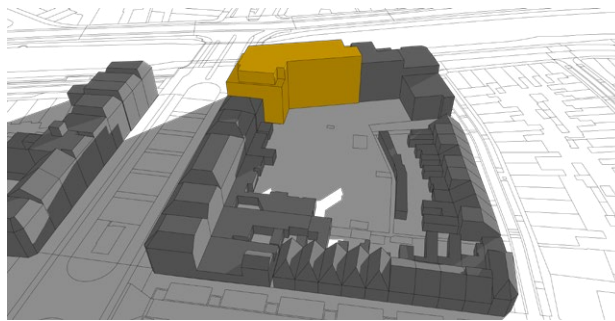
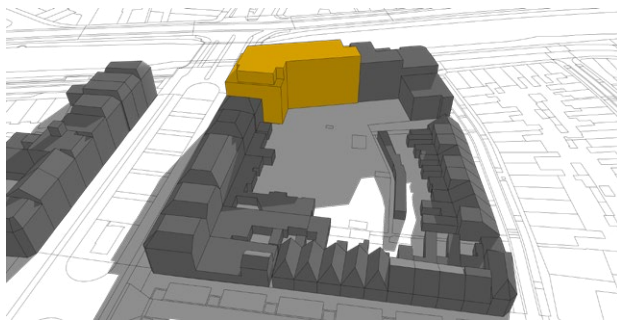
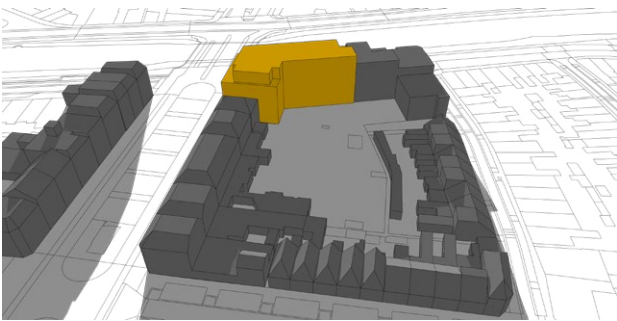
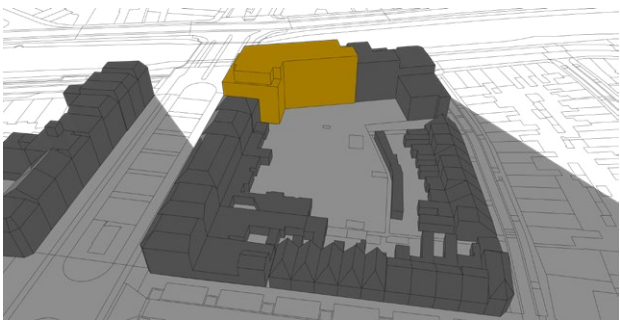
21 juni



23 september



22 december



09:00

11:00

13:00

15:00

17:00

19:00/juni 20:00