



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Ijpelaar, Croystraat 8', bouw 24 appartementen

Aantal bijlagen: 3

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Ijpelaar, Croystraat 8' naar voren gebrachte zienswijze ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Ijpelaar, Croystraat 8' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2019211001-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Ijpelaar, Croystraat 8''.
3. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Portefeuillehouder:
Weth. de Beer

Samenvatting

Aanleiding voor het maken van het ontwerpbestemmingsplan is het verzoek voor de bouw van een complex met 24 appartementen op de locatie Croystraat 8. Hier staat momenteel een bedrijfspand van KPN. Er zal op een andere plek een nutsgebouw (een wijkcentrale) op het perceel komen te staan. De grond waar het nutsgebouw komt blijft eigendom van KPN.

Op 20 april 2017 heeft uw college besloten positief tegenover herontwikkeling van de locatie te staan.

Het verzoek past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Ijpelaar', waarin de locatie de bestemming 'Bedrijf', dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de aanduiding 'nutsvoorziening' heeft. In deze bestemmingen is de realisatie van woningen niet toegestaan.

In 2019 is het project opgepakt door de ontwikkelaar en in december 2019 is het plan met omwonenden besproken. Naar aanleiding van de opmerkingen is het plan op een aantal punten aangepast.

Op 30 maart 2021 is ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en is het plan vrijgegeven voor de terinzagelegging. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 april t/m 26 mei 2021 ter visie gelegen. Er zijn gedurende deze termijn drie zienswijzen ingediend tegen dit plan. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Aan uw raad wordt nu de vaststelling van het bestemmingsplan 'Ijpelaar, Croystraat 8' voorgelegd.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan 'Ijpelaar, Croystraat 8' biedt het juridische kader om op het perceel een appartementencomplex en een nutsgebouw te bouwen.

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.

Het besluit heeft gevolgen voor omwonenden in de omgeving van de locatie. 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 zijn binnen de termijn van de ter visie legging drie zienswijzen ingediend. Reclamanten worden op de hoogte gesteld van de besluitvorming.

Motivering

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 april t/m 26 mei 2021 ter visie gelegen. Er zijn gedurende deze termijn drie zienswijzen ingediend tegen dit plan.

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

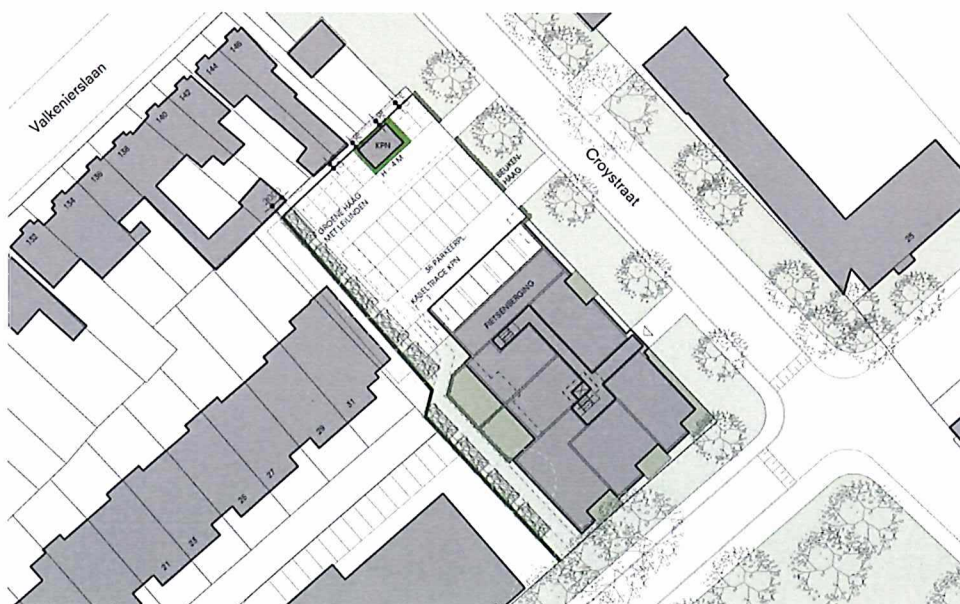
Bouwplan

Aan de Croystraat 8 te Breda, op de hoek van de Croystraat en Mathenessestraat staat een bedrijfsgebouw van KPN. Dit gebouw, wat voorheen dienst deed als KPN wijkcentrale, is niet meer nodig. Er is alleen nog maar een kleiner nutsgebouw nodig waarin alle apparatuur past die nodig is voor de nieuwe wijkcentrale. Deze krijgt elders op de locatie een plek. De overige grond komt vrij voor ontwikkeling.

De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De nieuwe invulling van het plangebied bestaat uit een appartementengebouw met 24 appartementen in de koopsector. Het bouwvolume van de nieuwbouw is vergelijkbaar met het bouwvolume van het bestaande gebouw. Qua bouwhoogte en aantal bouwlagen wordt aangesloten bij de naastgelegen appartementencomplexen aan de Ter Hoogestraat. Het gebouw bestaat uit vier bouwlagen, waarbij de vierde bouwlaag wordt uitgevoerd als setback. Het gebouw is binnen het perceel in de zuid-oostelijke hoek geprojecteerd. Hiermee wordt aangesloten op de rooilijn van de appartementencomplexen langs de Mathenessestraat. Hiermee wordt ook zoveel mogelijk afstand aangehouden tot de achtertuinen van de grondgebonden woningen aan de Valkenierslaan en Ter Hoogestraat.

De oppervlakten van de appartementen variëren van circa 75 m² tot circa 155 m². Twee appartementen op de begane grond beschikken over een tuin. De overige appartementen op de begane grond beschikken over een terras. De appartementen op de verdiepingen beschikken over een balkon.

Aan de noordwestkant van het plangebied zijn de benodigde parkeerplaatsen voorzien.



Situatietekening toekomstige situatie



Impressie zuidoostgevel – aanzicht vanaf Mathenessestraat

De vier bestaande bomen langs de Mathenessestraat - ter hoogte van het plangebied en het naastgelegen appartementencomplex - worden gerooid. Eén van deze bomen staat dicht bij de nieuwbouw. Over de overige bomen zorgen voor verminderd zonlicht op en uitzicht vanuit het naastgelegen appartementengebouw. Hier zijn in het verleden klachten over binnengekomen. Hiervoor komen vier nieuwe bomen terug. Dit wordt een boomsoort die smaller en transparanter is dan de huidige bomen en onder andere minder schaduw werpt op de bestaande appartementencomplexen aan de Ter Hoogestraat.

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.

Het plan betreft een relatief kleinschalig plan binnen het stedelijk woonmilieu in de wijk IJpelaar. Voor de gewenste invulling zijn diverse (mixen van) woningtypes en huur of koop besproken. In de wijk IJpelaar is reeds een ruim aanbod van huurappartementen, onder andere in de sociale sector. Voor het plan Croystraat 8 is, als aanvulling op het bestaande aanbod, gekozen voor wat ruimere appartementen in de middeldure en dure koopsector.

Door de verschillen in woonoppervlakte met bijbehorende buitenruimtes, oriëntatie van de appartementen en buitenruimten voorziet het nieuwbouwplan in voldoende variatie. Hierdoor kan aangesloten worden bij de specifieke vraag.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Voor woningen geldt een EPC-eis vanuit het Bouwbesluit. Verder worden conform nieuwe wetgeving de woningen gasloos gebouwd. Tijdens de technische uitwerking worden de mogelijkheden voor het toepassen van sedumdaken en/of zonnepanelen verder uitgewerkt. Verder zullen maatregelen getroffen worden ten behoeve van de benodigde waterinfiltratie in de vorm van de toepassing van infiltratiekratten of de aanleg van halfverharding.

Participatie

Communicatie tot nu toe

Initiatiefnemer heeft de omwonenden vroegtijdig betrokken bij het plan. Op 2 december 2019 is een informatieavond gehouden en zijn omwonenden uitgenodigd om mondeling en schriftelijk op het plan te reageren. Deze opmerkingen zijn in de bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen en zijn door initiatiefnemer meegenomen in de verdere ontwikkeling van het plan. Ook heeft de gemeente op deze avond diverse typen bomen laten zien die aan de Mathenessestraat geplant kunnen worden als vervanging van de huidige vier bomen.

Naar aanleiding van de opmerkingen van omwonenden heeft de ontwikkelaar met diverse direct omwonenden apart gesproken en is het initiatief aangepast tot het ontwerp zoals dit nu voorligt. Belangrijke wijzigingen in het plan zijn het aanleggen van een achterpad/brandgang voor de woningen aan de Valkenierslaan, het laten vervallen van een aanbouw om zo een bredere groenstrook aan de



westzijde te kunnen maken en het planten van leilinden aan de westzijde ter afscherming van het zicht.

Qua boomkeuze voor de Mathenessestraat bleek er bij bewoners een duidelijke voorkeur voor een smallere, transparante boom.

Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan konden mensen via de gemeentelijke website vragen stellen, een gesprek aanvragen of een officiële zienswijze indienen. Er zijn diverse vragen gesteld die beantwoord zijn. Met één omwonende is door de gemeente en de ontwikkelaar een persoonlijk gesprek gevoerd.

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.

Zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn in deze paragraaf per onderwerp zienswijze 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 zijn vier zienswijzen binnen de termijn van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan ingediend en deze zijn derhalve ontvankelijk. Eén van de zienswijzen is later ingetrokken, zodat er drie zienswijzen behandeld zullen worden.

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

Zienswijze 1 en 2 (dezelfde brief en inhoud)

De zienswijze richt zich op de locatie van het nieuwe KPN nutsgebouw. Het bestemmingsplan laat een oppervlakte van 25 m² en een hoogte van 4 meter toe. De locatie is achter de achtertuinen van reclamanten gelegen. Een dergelijk uitzichtvervuilend, geluidsoverlast- en waarschijnlijk straling gevend gebouw in de directe omgeving is niet acceptabel. Het gebouw zal een deel van de zon en het licht in de tuinen wegnemen. Daarnaast ontstaat er door het KPN nutsgebouw een dode hoek op het nieuwe parkeerterrein (niet zichtbaar vanaf de straat), wat zorgt voor een verhoogde inbraakkans. Het parkeerterrein is namelijk openbaar toegankelijk.

Het parkeerterrein biedt voldoende andere opties voor het KPN nutsgebouw, welke ook aan de eis van KPN tegemoet komt dat het goed toegankelijk moet zijn vanaf de openbare weg.

Beoordeling 1 en 2

KPN wil een locatie die makkelijk en direct bereikbaar is vanaf de straat. Vanuit de gemeente is de eis gesteld dat het gebouw niet direct aan het zijdelingse perceelsgrens met de Croystraat mag grenzen omdat het dan in het zicht ligt. Gekozen is voor een logische locatie aan de rand van het parkeerterrein. KPN heeft op deze locatie reeds op 2 juni 2021 een nieuwe nutsgebouw (wijkcentrum) geplaatst met een lage en acceptabele geluidsproductie. Hiervoor was geen vergunning nodig omdat het past binnen de mogelijkheden van het vergunningsvrij bouwen. Het gebouw is 15 m² en heeft een hoogte van 2,4 meter.

KPN wil graag wel een ruimere bouwmogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen zien om eventueel noodzakelijke toekomstige uitbreidingen te kunnen realiseren. KPN heeft aangegeven dat de maximale bouwhoogte in het bouwvlak verlaagd kan worden naar 3,1 meter. Een brandgang scheidt de achtertuinen van reclamanten met het parkeerterrein en de locatie voor het KPN gebouw. Een directe inbraakmogelijkheid vanuit het parkeerterrein is niet mogelijk. Het parkeerterrein wordt in principe niet afgesloten. Indien dit onveilig blijkt te zijn kan de toekomstige VVE van het appartementencomplex alsnog besluiten het terrein af te sluiten.

Zienswijze 3

Reclamanten zien op de tekeningen niet goed of er balkons richting hun tuin komen. Ook willen ze, uit privacyoverweging, graag duidelijkheid over de bomen die er nu staan.

Beoordeling 3

Het appartementencomplex ligt op de hoek Croystraat – Mathenessestraat en vanuit het complex is er geen zicht op de achtertuin van reclamant. Er is vanuit bepaalde balkons wel uitzicht op de Ter Hoogestraat, op de voorkant van woningen. Het bestaande groen en bomen ten westen van de nieuwbouw zal grotendeels gerooid worden, maar ter afscherming worden aan de westzijde van het perceel langs de gehele perceelsgrens leilinden geplaatst waardoor het zicht vanuit het appartementengebouw in deze richting verzacht en/of weggenomen wordt.

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond.

Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Ijpelaar, Croystraat 8'

Onderstaand is het overzicht opgenomen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. De wijzingen zijn aangebracht naar aanleiding de verlaging van de bouwhoogte van het KPN gebouw en het vaststellen van de Nota Parkeernormen Breda 2021 op 29 april 2021.

Regels

Artikel 3.2,4 sub a	4 meter is vervangen door 3,1 meter.
---------------------	--------------------------------------

Toelichting

Paragraaf 2.2.2.	4 meter is vervangen door 3,1 meter.
Paragraaf 2.4.5. toetsingskader	Tekst is vervangen door: <i>Op 29 april 2021 heeft de gemeenteraad Breda de Nota Parkeernormen Breda 2021 vastgesteld.</i>
Paragraaf 2.4.5. beoordeling	Tekst bij 'parkeren' is vervangen door: <i>Op basis van Nota Parkeernormen Breda 2021 ligt het plangebied in het deelgebied 'schil'. Op basis van de gebiedsindeling gelden voor appartementen tussen de 70 en 90 m² een parkeernorm van 1,0 per appartement. Voor appartementen die groter zijn dan 90 m² geldt een parkeernorm van 1,2 per appartement. Van de 24 appartementen zijn er 6 kleiner dan 90 m². Voor de toekomstige situatie geldt een parkeerbehoefte van 27,6 parkeerplaatsen. In het plangebied worden in totaal 36 parkeerplaatsen gerealiseerd, allen op eigen terrein. Daarmee is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.</i>

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

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin naast het kostenverhaal ook eventuele planschade is geregeld. Het maken van een exploitatieplan is om deze reden niet nodig.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

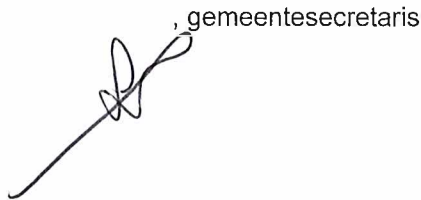
Meegezonden bijlagen

- Drie geanonimiseerde zienswijzen
- Link Ruimtelijke plannen bestemmingsplan 'Ijpelaar, Croystraat 8'
- Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Ijpelaar, Croystraat 8'

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 'Ijpelaar, Croystraat 8' naar voren gebrachte zienswijze ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan "Ijpelaar, Croystraat 8' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2019211001-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Ijpelaar, Croystraat 8'".
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 **16 SEP. 2021**

, voorzitter

, griffier