



Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan 'Boeimeer, Park Langendijk' (vml Amphia zkh)

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 'Boeimeer, Park Langendijk' ingediende zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Boeimeer, Park Langendijk' d.d. 27 juni 2023 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Boeimeer, Park Langendijk' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2019213008-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen' in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Boeimeer, Park Langendijk';
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Park Langendijk Breda' d.d. 27 juni 2023 ten opzichte van het concept beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota Breda.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

12 OKT. 2023

, voorzitter

, griffier



Raadsvoorstel

Vaststelling bestemmingsplan 'Boeimeer, Park Langendijk' (vml Amphia zkh)

Aantal bijlagen: 6

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Boeimeer, Park Langendijk' ingediende zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Boeimeer, Park Langendijk' d.d. 27 juni 2023 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Boeimeer, Park Langendijk' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2019213008-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen' in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Boeimeer, Park Langendijk';
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Park Langendijk Breda' d.d. 27 juni 2023 ten opzichte van het concept beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota Breda.

Portefeuillehouder:
Weth. Quaars

Samenvatting

Aanleiding voor het maken van het bestemmingsplan is het verzoek tot herontwikkeling van het terrein van het voormalig Amphia ziekenhuis Langendijk aan de Langendijk/Diaconessenweg door ontwikkelaar BPD. In de maatwerkafweging die in het kader van het handelingsperspectief voor het huidige bestuursakkoord is gemaakt, is dit plan als een lopend project aangemerkt aangezien reeds anterieure overeenkomsten met BPD en Thebe waren getekend. Bij lopende projecten is ingezet op spoedige realisatie, conform besluitvorming vanuit de taskforce 30/40/30 waarover uw raad per brief d.d. 9 november 2022 is geïnformeerd. Het plan voorziet in een duurzame invulling van een voormalige ziekenhuislocatie middels een groene woonbuurt dat een verbinding vormt tussen de bestaande wijk Boeimeer en het Zartpark. Het plan voldoet aan de beleidskaders, zoals de omgevingsvisie, het groenkompas en het parkeerbeleid.

Met de ontwikkeling van het inmiddels grotendeels gesloopte ziekenhuis worden door BPD maximaal 293 woningen gerealiseerd, waarvan 178 appartementen en 115 grondgebonden woningen, als volgt verdeeld per segment:

	Aantal	Percentage (afgerond)
Sociaal (huur)	52	17
Middelduur (huur)	62	21
Vrije sector (koop)	179	62
Totaal	293	100

Aantallen op basis van maximaal planologische mogelijkheden.

Daarnaast maakt nieuwbouw van woonzorgcomplex Aeneas aan de Zart, eigendom van Thebe, onderdeel uit van de ontwikkeling. Thebe realiseert in de nieuwbouw maximaal 145 zorgwoningen met maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte horeca. In totaal bevat het gehele plangebied daarmee maximaal 438 wooneenheden.

In juni 2020 hebben BPD en de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met als doel het doorlopen van een haalbaarheidsstudie. BPD heeft in deze fase Thebe betrokken bij de planvorming en de mogelijkheden van een eventuele uitbreiding van het plangebied met de percelen van Thebe onderzocht. Hiermee is een integrale planontwikkeling ontstaan waarvan de nieuwe huisvestingsopgave van Thebe onderdeel uitmaakt. Dit heeft geresulteerd in de ontwikkelingsvisie Park Langendijk. Het college heeft op 1 december 2020 op basis van de ontwikkelvisie besloten dat sprake is van een haalbaar plan.



Het plan past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Boeimeer' waarin het terrein de bestemming 'Maatschappelijk' heeft. Hierin is wonen niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan 'Boeimeer, Park Langendijk' opgesteld.

Begin 2022 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en het plan vrijgegeven voor terinzagelegging. Tevens is een ontwerpbesluit hogere waarde geluid en een concept beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd. Deze stukken maken als bijlagen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 13 mei 2022 tot en met 23 juni 2022 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen zien enkel op het ontwerpbestemmingsplan.

De zienswijzen zien op meerdere ruimtelijke en milieu-planologische aspecten. Naar aanleiding van de zienswijzen hebben gesprekken plaatsgevonden met een aantal bewoners uit het tegenover gelegen appartementencomplex van Alwel op de hoek Zaart/Langendijk. De zienswijzen en de gesprekken hebben geleid tot een planaanpassing waardoor de bouwhoogte van de nieuwbouw is verlaagd. Eveneens is, naar aanleiding van een zienswijze, nogmaals gesproken met een afvaardiging van de bewoners uit de Vriesdongen. Dit heeft niet direct geleid tot aanpassingen, al is het stedenbouwkundig plan in een eerdere fase al aangepast naar aanleiding van gesprekken met omwonenden.

Naast aanpassingen als gevolg van de zienswijzen zijn er ambtshalve wijzigingen aangebracht, onder meer naar aanleiding van het nadere uitwerking van de bouwplannen en actualisering van de diverse onderzoeken. De toelichting, regels en verbeelding zijn hierop aangepast. Om deze reden dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

Aan uw raad wordt nu de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Boeimeer, Park Langendijk' voorgelegd.

Crisis- en herstelwet

Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet is op deze procedure van toepassing. Dit betekent dat de appellante in het beroepschrift tegen de vaststelling van het bestemmingsplan 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. Daarnaast is in de Crisis- en herstelwet geregeld dat de bestuursrechter binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet doen.

Beoogd effect van het besluit

Met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Boeimeer, Park Langendijk' kan het bouwplan voor de herontwikkeling van het terrein van het voormalige Amphia ziekenhuis aan de Langendijk, tot nieuwe woonbuurt worden uitgevoerd. Onderdeel van de ontwikkeling is nieuwbouw van woonzorgcomplex Aeneas van Thebe.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling door uw raad wordt het bestemmingsplan toegestuurd aan de provincie. Na (uiterlijk) 6 weken wordt de besluitvorming bekend gemaakt en start de beroepstermijn van 6 weken.

Bekendmaking geschiedt door een publicatie in het Gemeentebled 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 door de afdeling Veiligheid & Leefomgeving worden verleend aan BPD/Thebe. Daarna kan gestart worden met de bouw.



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 zienswijze kenbaar te maken. Er zijn binnen de termijn van de ter visie legging vijf zienswijzen ingediend. Reclamanten worden op de hoogte gesteld van de besluitvorming.

Motivering

De locatie is al langere tijd aangemerkt als ontwikkellocatie. Door de vorige eigenaar, Amphia, is in 2012 een haalbaarheidsstudie (plan Urbis) uitgevoerd, voornamelijk om de waarde van haar eigen locatie (dus zonder Thebe) te bepalen. Dit plan bestond uit ca. 271 woningen en is uitgangspunt geweest voor de tenderprocedure die Amphia in 2017 heeft gevoerd. In 2018 heeft BPD de locatie van Amphia aangekocht.

In juni 2020 hebben BPD en de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met als doel het doorlopen van een haalbaarheidsstudie. Dit heeft geresulteerd in de ontwikkelingsvisie Park Langendijk. BPD heeft in deze fase Thebe betrokken bij de planvorming en de mogelijkheden van een eventuele uitbreiding van het plangebied met de percelen van Thebe onderzocht. Hiermee is een integrale planontwikkeling ontstaan waarvan de nieuwe huisvestingsopgave van Thebe onderdeel uitmaakt. In het ontwerpbestemmingsplan waren voorsnog twee opties opgenomen voor de nieuwbouw, namelijk nieuwbouw ten zuiden van het huidige complex en nieuwbouw op de bestaande locatie. BPD en Thebe hebben inmiddels overeenstemming over een ruilmodel waarbij Thebe nieuw bouwt op de plot ten zuiden van de huidige locatie van het woonzorgcentrum. Hierdoor hoeft tijdens de bouw geen tijdelijke locatie betrokken te worden en hoeven de bewoners slechts éénmaal te verhuizen. Na verhuizing naar de nieuwe plot bouwt BPD vrije sector en sociale huurwoningen op de vrijkomende locatie van Thebe. Het vast te stellen bestemmingplan maakt deze ruil planologisch mogelijk.

Het college heeft op 1 december 2020 een besluit genomen over de ontwikkelvisie. Geconcludeerd is toen dat de ontwikkelingsvisie ruimtelijk, maatschappelijk en financieel- economisch in beginsel haalbaar is. Hierna is het participatietraject voortgezet, zijn de werkzaamheden aan een nieuw bestemmingsplan opgestart en zijn anterieure overeenkomsten met BPD en Thebe gesloten.

Programma

Voor de ontwikkeling is een maatwerkafweging gemaakt in het handelingsperspectief om te komen tot de doelstelling uit het bestuursakkoord om 6.000 woningen in harde plancapaciteit te hebben conform de verdeling 30% sociaal, 40% middensegment en 30% vrije sector. In de maatwerkafweging is onder meer gekeken naar een evenwichtige verdeling van woonprogramma over de gemeente, status van de voortgang en te maken snelheid. Voor deze ontwikkeling is de programmering uit de ontwikkelvisie behouden aangezien hierover reeds op 31 maart 2022 en 7 april 2022 anterieure overeenkomsten met BPD en Thebe zijn gesloten en vervolgens het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Dit plan is daarom als een lopend project aangemerkt. Bij lopende projecten is ingezet op spoedige realisatie. Uw raad is over het handelingsperspectief per brief d.d. 9 november 2022 geïnformeerd. De volgende stap om te komen tot realisatie van het bouwplan is het vaststellen van het bestemmingsplan.

Het programma is vastgeklekt op maximaal 293 woningen, waarvan minimaal 50 appartementen in het sociale huursegment en minimaal 62 in het middeldure huursegment. 179 woningen betreffen vrije sector koopwoningen. Dit telt op tot in totaal 291 woningen. Planologisch is er ruimte om twee eenheden extra te realiseren, deze dienen dan in het sociale huursegment te vallen. De maximale planologische invulling van het programma is in onderstaande tabel weergegeven. De realisatie en instandhouding van het minimaal aantal sociale en middeldure huurwoningen is geborgd in de regels van het bestemmingsplan, conform de doelgroepenverordening en de afspraken in de aok.

	Aantal	Percentage (afgerond)
Sociaal (huur)	52	17
Middelduur (huur)	62	21
Vrije sector (koop)	179	62
Totaal	293	100

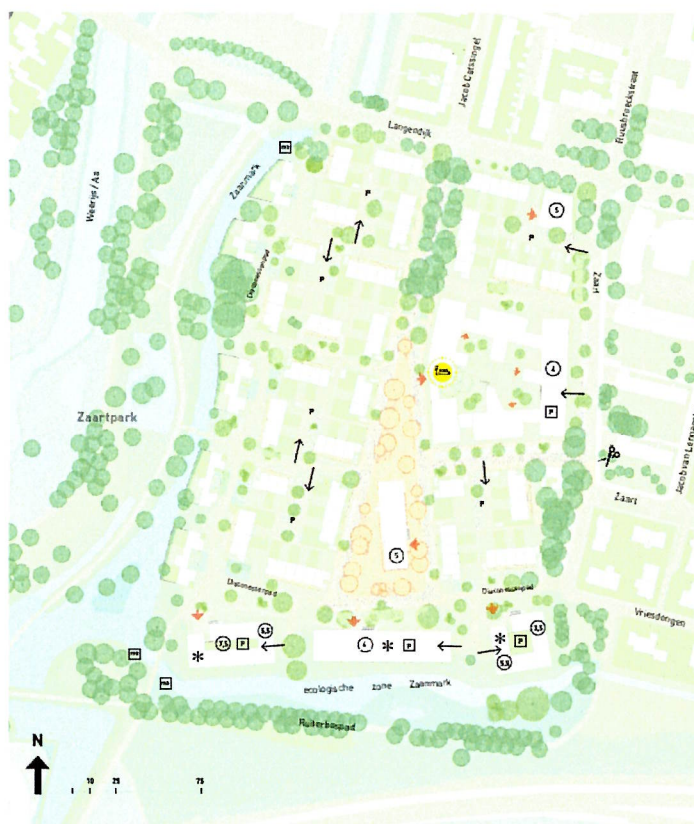
Daarnaast realiseert Thebe een specialistisch woonzorgcentrum met 145 zorgwoningen gericht op de doelgroepen: jonge mensen met dementie, niet aangeboren hersenletsel (NAH), ouderen met dementie, somatiek en high care palliatieve zorg. Thebe streeft naar maximale flexibiliteit en wil zoveel mogelijk doelgroep onafhankelijk bouwen. Hiermee moeten wisselingen in doelgroepen en aantallen opgevangen worden. De zelfstandige wooneenheden hebben een eigen (slaap)kamer en een eigen voordeur. Tevens zijn er ca. 10 gemeenschappelijke woonkamers voor ontmoeting voorzien. Daarnaast zijn er behandel- en ondersteunende ruimtes en komt er een gasterij/grand café die ook toegankelijk is voor bewoners uit de omgeving.

Stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan is gebouwd op de historie en de bestaande waarden van het terrein met omgeving en tegelijkertijd een aantrekkelijk toekomstbeeld geschetst: Park Langendijk wordt een schakelpunt van Boeimeer naar beekdal, van reuring naar rust. Met ruimte voor hoogwaardige woningen tussen bestaand en nieuw groen en wandelroutes en uitzichtpunten. Er wordt aan de zuidkant van het plan een brede strook water en (ecologisch) groen toegevoegd tussen de nieuwe appartementen en het talud van de Zuidelijke rondweg. Met deze ontwikkeling wordt de verbinding met het Zaaipark herdefinieerd; een plek voor nieuwe ontmoetingen en verblijf, een plek waar nieuw en oud samenkomt.

Identiteitsdrager van het gebied is het voormalige behandelhuis (/Diaconessenhuis). In de oorspronkelijke opzet van het stedenbouwkundig plan zou het gebouw als geheel behouden blijven en getransformeerd ten behoeve van appartementen. Transformatie blijkt echter op financiële en technisch-functionele gronden (duurzaamheid) niet haalbaar. Conform de afspraken in de anterieure overeenkomst hierover is gemotiveerd gekozen voor sloop en nieuwbouw, waarbij de footprint gelijk blijft. De nieuwe voorgevel van het gebouw wordt qua vormgeving geïnspireerd op het oorspronkelijke beeld van de kapel van het behandelhuis en blijft daarmee een prominente blikvangersrol spelen. Op deze manier wordt het een identiteitsdrager die de link legt met de geschiedenis van de plek. De nieuwbouw met karakteristieke gevel staat centraal in de driehoekvormige ruimte. In onderstaande afbeelding is het stedenbouwkundig plan weergegeven.

- Legenda**
- ⊙ afwijkende maximale bouwhoogte in lagen, basis is 3 bouwlagen
 - * indicatie positie hoogste flank
 - parkeervoorziening gebouwd (halfverdiept)
 - parkeerhof
 - ▭ bouwveldgrens
 - indicatie toegang collectieve parkeervoorziening
 - privétuin
 - secundaire verkeersstructuur: voetganger dominant
 - primaire verkeersstructuur: auto dominant
 - brink verhard, onverhard
 - bestaande boom
 - nieuwe boom / beplanting
 - rode esdoorn
 - Ⓜ indicatie positie ontmoetingsruimte / 'grand café' Thebe
 - ♦ indicatie positie hoofdentree appartementsgebouw / Thebehof
 - ♦ indicatie gebouwentrees Thebe
 - ✂ knip voor autoverkeer in de Zaaft
 - ▭ inlaatplaats maaiboot





Beeldkwaliteit

Kenmerkend voor Park Langendijk is de stedenbouwkundige configuratie van alzijdig georiënteerde open bouwblokken en groene randen met vrijstaande appartementsgebouwen en alzijdige woningclustertjes. Centraal is de brink gelegen met daarop de nieuwbouw van het voormalige Diaconessenhuis. Om de kwaliteiten te borgen is naast het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan 'Park Langendijk Breda' d.d. 27 juni 2023 is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan maakt na vaststelling door de gemeenteraad onderdeel uit van de Welstandsnota. De criteria uit het beeldkwaliteitsplan worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gehanteerd bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwplan.

Uitsluiting vergunningvrij bouwen oeverzone

Aan de westkant van het plangebied, de 'oeverzone', worden woningen gerealiseerd, waarvan de achtertuinen doorlopen tot aan de beek aan de rand van het Zaartpark. Het Zaartpark en het ten zuiden van het plangebied gelegen groen en water zorgen voor een groenblauwe omkadering van Boeimeer. Het gebied kent zowel een ecologische, hydrologische als (extensieve) recreatieve waarde. De huidige relatie tussen het plangebied en het beekdal/Zaartpark is echter enkel een geografische. Het plan heeft de ambitie om dit te verbeteren en in te spelen op de omliggende kwaliteiten. Daarom wordt een 'blauw-groene' zone voor aan de zuidelijke en de westelijke randen beoogd: de Parkoever. De Parkoever maakt een wandeling mogelijk langs de rand van het beekdal. En de Parkoever schept de condities voor bijzondere woon-, gebruiks- en verblijfplekken met een directe zichtrelatie naar het Zaartpark.

De bedoeling is dat deze zone aan de westkant van het plangebied extensief bebouwd wordt om dit groenblauwe karakter te waarborgen. Binnen deze zone zijn daarom slechts enkele kleinschalige clusters met enkele woningen voorzien en mogelijk gemaakt. Er zijn specifieke bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de bebouwing van deze woningen moet worden gebouwd. Het is met het oog op het bewerkstelligen en behouden van een mooie, groene overgang tussen het beekdal en de rest van het plangebied wenselijk dat de rest van de achtererven niet kan worden volgebouwd met bouwwerken. Daarnaast voorkomt het bouwen op korte afstand van de watergang ook dat de waterhuishoudkundige belangen in het geding komen. De vergunningvrije bouw mogelijkheden zouden al met al onevenredige afbreuk kunnen doen aan de te behouden groenblauwe waarden als kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Daarom is het vergunningsvrij bouwen op bouwpercelen bij de woningen hier expliciet uitgesloten door deze gronden niet aan te merken als 'erf', zoals bedoeld in het Besluit omgevingsrecht.

Milieuaspecten en locatiecondities

Vanuit de directe omgeving zijn er verschillende aspecten die bepalend zijn voor de planopzet. Zo is er de geluidsbelasting van de Zuidelijke Rondweg (Graaf Engelbertlaan). Daarnaast is er aandacht geschonken aan een landschappelijke overgang naar het beekdal/Zaartpark. Ongewenste bouw mogelijkheden dienen hier voorkomen te worden. Bij de planopzet is specifiek rekening gehouden met al deze aspecten om tot een goede ruimtelijke ordening te komen. Uit de diverse diverse milieu- en gebiedsonderzoeken die zijn uitgevoerd blijkt dat bij de realisatie van het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Hieronder worden een aantal relevante aspecten toegelicht.

Gezondheid

Park Langendijk wordt een gezonde wijk. Daarom is het centrale thema bij de planvorming 'Gezondheid'. Dit moet leiden tot een leefomgeving die als prettig wordt ervaren en die uitnodigt tot gezond gedrag en waar de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is. Zo wordt de nieuwe beplanting mede geselecteerd op geneeskrachtige, vruchtdragende en eetbare eigenschappen voor mens en dier. En worden huizen ontworpen met veel lichttoetreding, een comfortabel binnenklimaat, gezonde lucht en een scherp ontworpen relatie tussen binnen en buiten.

Park Langendijk wordt een buurt met een eigen signatuur waarin bewoners meedenken over de invulling van speel- en verblijfsplekken en waar natuur-inclusieve en klimaat-adaptieve maatregelen integraal onderdeel zijn van de ontwerp oplossingen.



Er wordt gestreefd naar een integrale benadering van de duurzaamheidsopgave. Duurzaamheid gaat verder dan het bedenken van op zich zelf staande oplossingen voor energiebesparing en de inzet van duurzame energiebronnen. Het gaat in Park Langendijk juist over het behoud en de ontwikkeling van biodiversiteit dankzij een vanzelfsprekende integratie van duurzaamheidsmaatregelen in onze leefomgeving. Voor het gebied is door de planontwikkelaars een viertal pijlers gehanteerd om een duurzame, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving te maken. Gezamenlijk vormen ze belangrijke ambities voor de integrale duurzaamheidsopgave:

1. **Energie:** energie-neutrale woningen waar energie lokaal wordt opgewekt en gebruikt. Gekozen wordt voor duurzame slimme energieconcepten, gericht op het voorkomen en verduurzamen van energiegebruik en het afstemmen van vraag en aanbod van energie.
2. **Klimaat & Landschap:** creëren van klimaat-adaptieve en natuur-inclusieve leefomgevingen. De gebieden zijn aantoonbaar adaptief: bestand tegen wateroverlast, droogte en hitte. Ze bevorderen de biodiversiteit dankzij hun natuurlijke en waterrijke inrichting.
3. **Mobiliteit:** integratie van de mobiliteit van de toekomst in de gebiedsontwikkeling. Er is meer ruimte voor andere (mobiliteits-) functies dan alleen auto's. Autogebruik wordt ontmoedigd en (elektrische) deelmobiliteit gestimuleerd.
4. **Circulair:** de grondstoffenbank van morgen wordt aangelegd. Door het gebruik van biobased, gerecycled en herbruikbaar materiaal, wordt bijgedragen aan gezonde woningen en gebieden en blijft de milieudruk zo laag mogelijk. Het behoud en hergebruik van materialen staat centraal bij de ontwikkeling van de toekomstige nieuwbouwwijk Park Langendijk op het voormalige ziekenhuisterrein Amphia.

Conform bovenstaande wordt het ziekenhuis momenteel circulair gesloopt. Dat betekent dat materialen en grondstoffen die vrijkomen weer hoogwaardig worden toegepast. Daarnaast vond op zaterdag 12 maart 2022 het struikroven plaats op de locatie. Planten die op het terrein staan, werden gratis beschikbaar gesteld aan omwonenden uit de wijk Boeimeer. Zo blijft een deel van het groen van dit unieke stuk Breda behouden in de tuinen in de wijk Boeimeer.

Het Groenkompas is een van de onderleggers geweest voor het stedenbouwkundig plan Park Langendijk. Een eerste berekening laat zien dat het plan Park Langendijk goed scoort volgens de regels van het Groenkompas. Bij de architectonische uitwerking zal nader aandacht worden besteed aan vergroening van gevels en/of integratie van nestvoorziening in de bebouwing. Kennis en expertise van Natuurplein de Baronie wordt hiervoor ingezet. Per bestemmingsvlak 'Groen' mag maximaal 20% verhard oppervlak worden gerealiseerd. Voor het terrein centraal in het plangebied mag dit percentage hoger zijn, gelet op de hier beoogde inrichting en functie. Verhard oppervlak moet worden gecompenseerd met waterbergingsvoorzieningen. Daartoe is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Platte daken worden vergroend, creëren een biotoop voor allerlei vogels en insecten en tegelijkertijd houden ze water langer vast waardoor afwateringssystemen minder snel overbelast raken bij piekbuien. Het groene, informele karakter van de buitenruimte is afgestemd op de natuurlijke kwaliteiten van het naastliggende beekdal. Door langzame verdamping van vergroende daken wordt hittestress tegengegaan en de pakketdikte zorgt ervoor dat hitte in de zomer buiten blijft en warmte in de winter binnen. Een ander voorbeeld is de integratie van inbouw nestkasten voor vogels en vleermuizen in gevels. Architectuur wordt zo naast onderkomen voor mensen ook habitat voor dieren. In Park Langendijk wordt op verschillende vlakken gezocht naar eenvoudige voorzieningen aan gebouwen, of maatregelen in de openbare ruimte die de biodiversiteit en de leefbaarheid in de buurt vergroten. Het gezamenlijke pakket aan maatregelen zorgt op buurtniveau voor een prettige en gezonde leefomgeving.

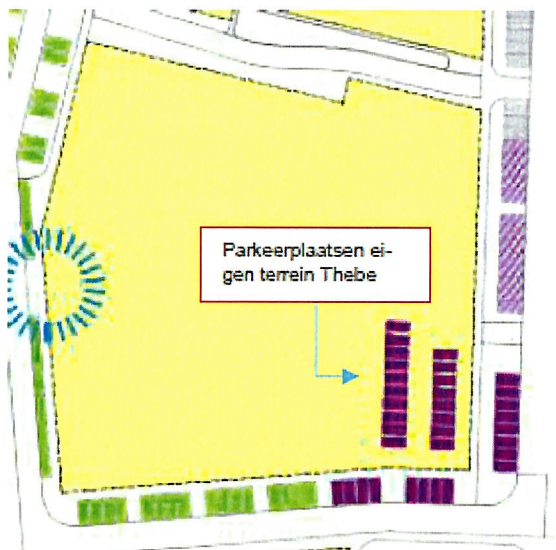
Verkeer en parkeren

In de huidige situatie en ten tijde van het Amphia ziekenhuis, ontsluit het terrein aan de noordkant via de Langendijk en aan de zuidkant via de Diaconessenweg op de Zuidelijke Rondweg. Zodra de aansluiting naar de zuidelijke rondweg voor de bouw niet meer functioneel is zal de aansluiting worden weggehaald. De nieuwe woonbuurt heeft een ontsluiting aan de noordkant rechtstreeks op de Langendijk. Daarnaast komt er een aantakking op de Zaart. Door een knip in de Zaart, ter hoogte van het kruispunt Zaart - Vriesdongen, te maken wordt het autoverkeer altijd direct afgewikkeld op de Langendijk. De knip geldt niet voor voetgangers en fietsers. Het autoverkeer van de nieuwe woonbuurt ontsluit daarmee volledig via de Langendijk.

In het verkeersonderzoek dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd is in beeld gebracht wat de toekomstige verkeergeneratie van de nieuwe woonbuurt bedraagt en hoe zich dat verhoudt tot het verkeer op de Langendijk ten tijde van het functionerende ziekenhuis. De verkeersgeneratie van het ziekenhuis is aan de hand van de telgegevens van de slagbomen van het voormalige ziekenhuis in beeld gebracht. Dit geeft een feitelijk en reëel beeld van de verkeersgeneratie op de Langendijk ten tijde dat het ziekenhuis in bedrijf was. Het blijkt dat de nieuwe woonbuurt leidt tot een kleine afname in verkeersbewegingen over de Langendijk vergeleken met het ziekenhuis. De ontwikkeling leidt per saldo dus niet tot extra verkeersbewegingen op de Langendijk.

Op basis van de Nota parkeernormen Breda 2021 volgt op het maatgevende moment (werkdag nacht) een parkeerbehoefte voor bewoners van 259 parkeerplaatsen. Het parkeren vindt grotendeels plaats op eigen terrein, door middel van parkeerhoven binnen de bouwblokken van de grondgebonden woningen en middels (half-verdiepte) parkeergarages onder de appartementengebouwen. In totaal worden er 220 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Op het moment van de maatgevende parkeerbehoefte is er dus een kleine overloop van parkeren door bewoners in het openbaar gebied. In het openbaar gebied worden 99 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op de werkdagnacht, waar een tekort te zien is in het aantal parkeerplaatsen voor bewoners op eigen terrein, is de parkeervraag van bezoekers laag, dus kunnen de bewoners die niet op eigen terrein kunnen parkeren in de openbare ruimte parkeren. En andersom, op het drukste moment voor bezoekers (zaterdagavond) zijn er 88 parkeerplaatsen benodigd voor bezoek. Op dit moment is er geen parkeerbehoefte vanuit bewoners. Geconcludeerd wordt dat op alle momenten is voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van de reguliere woningen.

Voor het deel zorgwoningen (Thebe) moeten er volgens de parkeernormen 58 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Op eigen terrein van Thebe is daar onvoldoende ruimte voor. Dit ook niet nodig, omdat enkele parkeerplaatsen op de Zaart momenteel al worden gebruikt door Thebe en deze mogelijkheid blijft bestaan. Er worden daarnaast extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte van de Zaart gerealiseerd zodat meer gebruikers van Thebe op de Zaart kunnen parkeren. In de huidige situatie worden er 13 parkeerplaatsen gebruikt van de parkeervakken op de Zaart (zie figuur hieronder: de paars gestreepte vakken). Er worden 2 x 8 parkeerplaatsen extra gerealiseerd aan de zuidzijde van het complex en aan de Zaart (paarse vakken onder en naast het gele vlak). De parkeervraag is daarmee 29 parkeerplaatsen ($58 - 13 - 16 = 29$). Aangezien er op het drukste moment (zaterdagavond, zie boven) 11 parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar zijn, moeten er nog 18 parkeerplaatsen op eigen terrein bij Thebe moeten worden gerealiseerd ($29 - 11 = 18$). Deze zijn voorzien op eigen terrein van Thebe (paarse vlakken in het gele vlak). Kortom, de parkeerbalans voor de auto voor de gehele ontwikkeling valt positief uit.





Geluid

Voor het plan is een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai uitgevoerd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege de Graaf Engelbertlaan (maximaal 58 dB) sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en het noodzakelijk is om voor een deel van de woningen aan zuidzijde van het plangebied een hogere waarde vast te stellen.

Omdat bij een deel van de woningen sprake is van een geluidsbelasting die meer dan 5 dB hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, moet volgens het gemeentelijk geluidbeleid (uitvoeringseis) sprake zijn van een geluidsluwe gevel. Vanwege de opzet van het plan, de oriëntatie ten opzichte van nabij gelegen groenstructuren en de daarmee gepaard gaande verblijfskwaliteit voor bewoners blijkt het niet mogelijk om op alle posities (ca. 10% van de woningen gelegen in de eerste lijn gezien vanaf de rondweg) een geluidsluwe gevel te realiseren. Op dit punt heeft het college besloten af te wijken van het ontheffingenbeleid. Aangezien op de balkons en in de gevels wordt voorzien in bouwkundige maatregelen om de verblijfskwaliteit in de slaapkamer alsnog zo hoog mogelijk te krijgen en het geen probleem zal zijn om hierbij te voldoen aan de wettelijke eisen voor het te behalen binnenniveau, is deze afwijking van het ontheffingenbeleid akkoord bevonden. Daarnaast is de algehele verblijfskwaliteit hoog door de aanwezige groenstructuren. In het besluit hogere waarde is dit nader gemotiveerd. Dit besluit is inmiddels door het college genomen en maakt als bijlage bij de regels onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Tot slot is in de bouwregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels. In het eindbeeld hebben de drie appartementengebouwen aan de zuidkant van het plangebied een afschermende werking. Deze gebouwen worden echter niet allemaal in de eerste fase gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een tijdelijke situatie, waarin niet overal in het plangebied aan de normen wordt voldaan. De voorwaardelijke verplichting voorziet erin per woning de eventueel noodzakelijke maatregelen moeten worden gerealiseerd, rekening houdend met de minimaal te realiseren bebouwing aan de zuidkant.

Ecologie

Uit de quick-scan flora & fauna en aanvullende onderzoeken naar de huismus en vleermuis blijkt dat in het plangebied nestlocaties van de huismus en meerdere zomerverblijfplaatsen, een massawinterverblijfplaats en meerdere paarterritoria van de gewone dwergvleermuis en één zomerverblijfplaats van de laatvlieger aanwezig zijn. De werkzaamheden omtrent de sloop zijn ontheffingsplichtig.

Inmiddels is voor het verwijderen van de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in het hele plangebied op 10 november 2022 een ontheffing verkregen van de Omgevingsdienst Brabant-Noord. De ontheffing geldt niet voor de verblijfplaatsen in de zusterflat, waar onder andere een massawinterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en zomerverblijfplaats van de laatvlieger zijn aangetroffen. Ten behoeve van het massawinterverblijfplaats is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Voor de verblijfplaatsen in de zusterflat is op 23 december 2022 een ontheffing aangevraagd. Deze aanvraag loopt nog. Uit vooroverleg met de ODBN is gebleken dat de aanvraag met de aanvullende gegevens en voorgestelde maatregelen haalbaar is. De planning en fasering van de sloop en bouw is hierop aangepast en BPD heeft in voldoende mate aangetoond dat sprake is van een haalbaar en uitvoerbaar bestemmingsplan.

Stikstof

Voor de ontwikkeling is een stikstofonderzoek uitgevoerd waarin zowel de gebruiksfase als de bouwphase is berekend. Hierbij is rekening gehouden met alle activiteiten die op het terrein plaatsvinden gefaseerd over verschillende jaren. De meest representatieve jaren zijn berekend, waarbij tevens rekening is gehouden met intern salderen (gasverbruik ziekenhuis en gebouw Thebe plus wegverkeer ziekenhuis). Aangezien de depositie niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar bedraagt kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Er geldt geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming.

Hoogbouw Effect Onderzoek

Op grond van de hoogbouwvisie is een Hoogbouw Effect Onderzoek (HEO) uitgevoerd. In de hoogbouwvisie staat een aantal criteria benoemd die aan bod moet komen in het HEO. Deze aspecten zijn beschreven en daarnaast is onderzoek verricht naar mogelijke windhinder en schaduwwerking als gevolg van de nieuwbouw.



Ook de planaanpassingen gedurende het proces of naar aanleiding van de participatie en zienswijzen zijn verwerkt in de onderzoeken. Daarnaast heeft de hoogbouw aan de zuidzijde van het plangebied een geluidwerende functie, wat terugkomt in het akoestisch onderzoek (zie kopje geluid). Alle onderzoeken in kader van het HEO zijn als bijlagen bij het bestemmingsplan gevoegd.

M.e.r.-beoordeling

De ontwikkeling moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals omschreven in het Besluit milieueffectrapportage. Op 16 februari 2022 is daarom een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. De aanmeldnotitie is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. De conclusie van deze m.e.r.-beoordeling is dat het project geen nadelige gevolgen heeft voor het milieu, voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Het college heeft dan ook begin 2022 besloten geen milieueffectrapportages op te stellen voor de ontwikkeling.

Conclusie

Met de ontwikkeling van het terrein van het voormalige Amphia ziekenhuis wordt een groene woonbuurt gerealiseerd waarmee de wijk Boeimeer wordt verbonden met het Zaartpark. Het plan voorziet in de woningbehoefte van de stad Breda en sluit aan bij de regionaal afgestemde woningbouwplannen. Er vindt een integrale ontwikkeling plaats door het woonzorgcentrum in de ontwikkeling mee te nemen. Op deze manier wordt een modern en duurzaam woonzorgcentrum gerealiseerd.

Het plan past daarmee in de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Breda 2040 (vastgesteld op 21 oktober 2021), de Woonvisie Breda (vastgesteld in december 2013) en de aanvulling op de woonvisie (2016). Het plan sluit zowel aan bij het profiel van de wijk Boeimeer in de vorm van sociale huurappartementen en middeldure huurappartementen en grondgebonden woningen in het vrije markt segment als aanvulling op de bestaande woningvoorraad van in de stad.

Participatie

Conform de participatieleidraad van de gemeente Breda is voor deze ontwikkeling een participatieplan opgesteld waarin wordt beschreven hoe de participatie plaatsvindt. In het participatieplan staat beschreven wie belanghebbenden zijn en op welke wijze en op welk participatieniveau zij betrokken worden. Het participatieplan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Tijdens de participatie zijn alle opmerkingen verzameld in een matrix met daarbij vermeld hoe is omgegaan met de opmerkingen. De matrix is opgenomen in het participatieverslag. Ook zijn er verschillende omwonendenavonden georganiseerd, die deels fysiek zijn gehouden, maar deels ook online (vanwege corona). Van die bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt, die separaat bij het verslag zijn gevoegd. Het participatieverslag is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Op verschillende onderdelen hebben planaanpassingen plaatsgevonden als gevolg van input vanuit omwonenden. Volledigheidshalve wordt verwezen naar het participatieverslag.

Wettelijk vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de volgende instanties:

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (provincie);
2. Waterschap Brabantse Delta;
3. Veiligheidsregio Midden en West-Brabant;
4. Breda Gelijk;
5. Natuurplein de Baronie;
6. Wijkraad Boeimeer.

Van de instanties die in kennis gesteld zijn van dit bestemmingsplan, is alleen een reactie ontvangen van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant, sector Risico- en Crisisbeheersing. De brandweer heeft op 16 maart 2022 laten weten in te kunnen stemmen met de inhoud van het bestemmingsplan en bijbehorende documenten. Verzocht wordt om bij het vervolgproces, in het belang van het realiseren van een veilige en gezonde leefomgeving, de veiligheidsregio vroegtijdig te (laten) betrekken bij:

- Het (voor)ontwerp van bovengrondse en ondergrondse infrastructuur;
- De inrichting van de openbare ruimte;
- De totstandkoming van de verschillende bouwwerken.



Zienswijzen

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 13 mei 2022 het ontwerpbestemmingsplan 'Boeimeer, Park Langendijk' ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. De inzage termijn liep van 13 mei 2022 tot en met 23 juni 2022. Er zijn in totaal vijf zienswijzen tijdig ingediend, allen gericht op het ontwerpbestemmingsplan.

Voor de zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag om hier een besluit op te nemen. De ingediende zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'zienswijzennota bestemmingsplan Boeimeer, Park Langendijk' d.d. 27 juni 2023 samengevat weergegeven en van een beoordeling voorzien. 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.

Conclusie

De zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond. Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De aanpassingen zijn echter niet zodanig dat het bestemmingsplan niet ter vaststelling aangeboden kan worden.

In bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Boeimeer, Park Langendijk' is een Staat van wijzigingen opgenomen waarin de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan staan vermeld.

Juridisch

Consequenties

Na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het plan naar de provincie gestuurd. Na 6 weken, of zoveel korter indien de provincie akkoord is, wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt en kan hiertegen gedurende 6 weken beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). Aangezien de Crisis- en herstelwet van toepassing is op dit plan moeten appellanten in het beroepsschrift aangeven welke beroepsgronden aangevoerd worden tegen het besluit.

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Indien er beroepsschriften 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 op het verzoek om een voorlopige voorziening is besloten. Pas nadat de AbRvS uitspraak heeft gedaan op de beroepen treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking.

Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan een omgevingsvergunning worden verleend. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld ter aanpassing van de gebiedsgerichte welstandscriteria. De aanvraag omgevingsvergunning zal hieraan getoetst worden.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is op grond van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan. Tevens is de gemeenteraad het bevoegd gezag om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als welstandskader op grond van het bepaalde in artikel 12 en 12a van de Woningwet.

Bekendmaking

Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen gedurende 6 weken ter visie worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven via het Gemeenteblad en overheid.nl.

Financieel

Voor het plan is een anterieure overeenkomst gesloten met BPD waarin het kostenverhaal en eventuele planschade is afgedekt. Voor de nieuwbouw van Aeneas is een separate anterieure overeenkomst gesloten met Thebe. Het maken van een exploitatieplan is om deze reden niet nodig.



De overeenkomsten bevatten eveneens afspraken met betrekking tot het borgen van sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen, parkeren en de transformatie en/of nieuwbouw van het Diaconessenhuis.

Risicomanagement

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

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Meegezonden bijlagen

- Raadsbesluit;
- Advies college aan Agendacommissie;
- 5 geanonimiseerde zienswijzen;
- Zienswijzennota bestemmingsplan 'Boeimeer, Park Langendijk';
- Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Boeimeer, Park Langendijk';
- Informatieblad Ruimte;

Te tekenen document(en)

- Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester

, gemeentesecretaris

**ZIENSWIJZENNOTA
BESTEMMINGSPLAN
BOEIMEER, PARK LANGENDIJK**

27 JUNI 2023

Inleiding

Het bestemmingsplan Boeimeer, Park Langendijk voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor de herontwikkeling van het voormalig ziekenhuis Amphia Langendijk en de locatie van Thebe (Aeneas) tot maximaal 293 woningen en een cluster met 145 zorgwoningen, maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte horeca. Voorliggende zienswijzennota hoort bij het bestemmingsplan Boeimeer, Park Langendijk en bestaat uit de volgende twee onderdelen:

A. Zienswijzennota

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

B. Staat van wijzigingen

In deel B is het overzicht met wijzigingen opgenomen.

A. Zienswijzennota bestemmingsplan Boeimeer, Park Langendijk

Procedure

Burgemeester en wethouders van Breda hebben van 13 mei 2022 tot en met 23 juni 2022 het ontwerpbestemmingsplan Boeimeer, Park Langendijk (NL.IMRO.0758.BP2019213008-ON01) ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Er zijn in totaal zeven zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan. Twee zienswijzen zijn buiten de termijn ingediend en daarom niet ontvankelijk. De indieners van deze twee zienswijzen hebben wel ambtelijk een reactie ontvangen en de inhoud komt deels terug in de overige zienswijzen.

Voor de zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag om hier een besluit op te nemen. De vijf tijdig ingediende zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat weergegeven. Bij iedere samenvatting 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.

Zienswijzen beantwoording

Zienswijze indiener 1

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamant stelt dat er procedurefouten zijn gemaakt. Reclamant noemt de volgende zeven zaken waaruit dit blijkt: 1. Voldongen feit – gelopen race; door de volgorde van dingen (verkoop, plan maken, verhuizing ziekenhuis, sloop) wordt de gemeente(raad) buitenspel gezet en regelgeving aan de laars gelapt. 2. op 7 juni 2022 gestart met sloopwerkzaamheden 3. verdwijnen ziekenhuis heeft betrekking op hele stad/regio 4. ontwikkeling zou in twee fasen moeten plaats vinden (stap één is verwijderen maatschappelijke doeleinden; stap twee is nieuwe invulling) 5. inloopbijkomenst te laat in termijn terinzagelegging 6. bezwaren (vanaf 2017) telkens genegeerd 7. ook bij andere sloop- en herstructureringsopgaven worden bezwaarmakers genegeerd.	1. Een gebiedsontwikkeling met de omvang van Park Langendijk kent een lange voorbereiding en aanlooptijd voordat dit in een bestemmingsplan verankerd kan worden. In dit geval heeft de vorige eigenaar, Amphia, al in 2012 een haalbaarheidsstudie verricht. Deze studie is in overleg met de gemeente het uitgangspunt geweest voor de verkooptender die Amphia heeft doorlopen. De nieuwe eigenaar, BPD, heeft de studie als basis gebruikt voor de nadere verkenningen en uitwerkingen. In juni 2020 hebben gemeente en BPD een intentieovereenkomst gesloten. Daarbij is door de gemeente een aantal ontwikkelvoorwaarden geformuleerd: - verbindt Boeimeer met het Zaaipark; - maak groen - blauwe bewoonde randen met robuuste openbare plekken; - gebruik nieuwe bebouwing als geluidbuffer afkomstig van de rondweg; - de huidige aantakking op de zuidelijke rondweg komt te vervallen; - de hoofdontsluiting van de nieuwe buurt is via de Langendijk; - behoud waardevolle boomstructuren; - hoogbouw vergelijkbaar qua hoogte met Sculptura is niet gewenst, beperkte hoogtes t/m 7 lagen op plint zijn voorstelbaar; - zet de voor Boeimeer kenmerkende karakteristieken in als ontwerptool (denk bijvoorbeeld aan hoe kaprichingen zijn ingezet en de aanwezige typologische diversiteit); - doe onderzoek naar een mogelijk hergebruik van het oorspronkelijke hoofdgebouw. Resultaat van deze intentieovereenkomst is de ontwikkelvisie Park Langendijk. Het college van B&W heeft op 1 december 2020 besloten dat op basis van de ontwikkelvisie sprake is van een haalbaar plan. In de op 21 oktober 2021 vastgestelde Omgevingsvisie Breda 2040 heeft de gemeenteraad het terrein aangewezen als ontwikkelgebied. Lopende het traject zijn diverse aanpassingen doorgevoerd, mede naar aanleiding van suggesties van omwonenden of andere belanghebbenden, zoals het toevoegen van middeldure huurwoningen. Daarnaast is de nieuwbouw van Thebe (Aeneas) onderdeel geworden van de planvorming. Dit was in

	eerste instantie niet het geval. Geconcludeerd wordt dat het doorlopen proces zorgvuldig, met oog voor de omgeving, tot stand is gekomen en dat op meerdere momenten in verschillende stappen besluitvorming heeft plaatsgevonden. Het beeld dat de gemeente(raad) voor een voldongen feit is komen te staan wordt niet herkend. 2. Op 7 juni 2022 hebben inderdaad sloopwerkzaamheden plaatsgevonden. Sloopwerkzaamheden kunnen apart worden uitgevoerd indien de eigenaar daarvoor een zogenaamde sloopmelding doet. Op 28 maart 2022 is de sloopmelding akkoord bevonden door de gemeente. Op 12 april 2022 is de startmelding van de sloop, als onderdeel van de sloopmelding, door de ontwikkelaar naar de gemeente verzonden. Voor de sloop zijn de daarop van toepassing zijnde wet- en regelgeving toegepast. De sloop van de bestaande bebouwing staat los van het bestemmingsplan wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden van het plangebied regelt. 3. Het samenvoegen van twee aparte vestigingen naar één centraal topklinisch ziekenhuis op de locatie Molengracht is een keuze die primair gemaakt is door Amphia. De gemeente is hierbij betrokken geweest en heeft de ontwikkeling tot één (regionaal) ziekenhuis gesteund en gefaciliteerd. Zowel voor het vervullen van de zorgfunctie als het functioneren van de stad is het beter één ziekenhuis te hebben. Het klopt dat dit effect heeft op de regio. In onze ogen is dit een positief effect, aangezien betere en passendere zorg verleend kan worden in een modern ziekenhuis. 4. De transformatie van de voormalige ziekenhuislocatie naar een woonlocatie heeft in twee fasen plaatsgevonden, zie ook onder 1. Het is echter pas mogelijk de planologische wijziging door te voeren als er een concreet stedenbouwkundig plan is en alle relevante milieu- en omgevingsonderzoeken zijn uitgevoerd. 5. Het ontwerpbestemmingsplan is op 13 mei 2022 ter inzage gelegd. De inloopavond heeft op 2 juni 2022 plaatsgevonden. Dat is op ongeveer de helft van de termijn waarbinnen zienswijzen ingediend konden worden. Dit is niet ongebruikelijk. Voor het indienen van zienswijzen is de wettelijke termijn aangehouden. 6. BPD heeft een uitvoerig participatieproces gevoerd. Dit proces heeft men gedocumenteerd en als bijlage bij
--	---

	het bestemmingsplan gevoegd. Omdat er altijd verschillende belangen spelen, lukt het nooit om aan alle suggesties en/of bezwaren gehoor te geven. Dat is uiteraard ook geen doel op zich. Dat bezwaren zijn genegeerd is niet het beeld dat daarbij naar voren komt. Wij betreuren het als dit gevoel is ontstaan bij reclamant. Het adres van reclamant valt onder het verspreidingsgebied dat BPD heeft gehanteerd bij het versturen van uitnodigingen voor de participatiebijeenkomsten (zie ook p. 12 van het participatieplan). Ons hebben geen signalen bereikt dat een ander verspreidingsgebied is gehanteerd. 7. Dit bestemmingsplan gaat over de ontwikkeling van park Langendijk. Andere plannen of opgaven in de stad maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Wij herkennen het beeld dat bezwaren zijn genegeerd niet, maar betreuren het als dit beeld is ontstaan.
b. Reclamant geeft aan dat de bouwsector onder druk staat wat ten koste gaat van gemeentelijke, sociale en maatschappelijke voorzieningen. Reclamant suggereert daarnaast dat er illegale praktijken plaatsvinden (sluizen en witwassen). Reclamant maakt zich zorgen over de overlast tijdens de bouw	Geen van de door reclamant genoemde aspecten is onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan. Ten aanzien van het verdwijnen van voorzieningen merken wij op dat met de nieuwbouw van het Amphia ziekenhuis aan de Molengracht een modern, regionaal en toekomstbestendig ziekenhuis is gerealiseerd. Daarnaast maakt het bestemmingsplan de nieuwbouw van Thebe (Aenas) mogelijk, waarmee een modern en toekomstbestendig verzorgingshuis wordt gerealiseerd. Het plan voorziet in de behoefte naar woningen, in verschillende segmenten. Het plan maakt een verbinding met het Zaaipark en de groenstructuur aan de zuidkant. Er wordt, kortom, een hoogwaardig plan gerealiseerd waar ook een maatschappelijke voorziening onderdeel van uit maakt. Voor de bouwfase worden later in het proces, in het kader van de omgevingsvergunning, met de aannemer afspraken gemaakt met betrekking tot veiligheid, routing bouwverkeer en beperken overlast.
c. Reclamant gaat uitgebreid in op de ontwikkeling van het Amphia ziekenhuis en Aeneas. De ontwikkeling van één groot ziekenhuis is onverantwoord, mocht er onverhoopt iets gebeuren. Daarnaast is de omgeving 'vervuild' met negatieve energie, wat niet gezond is voor toekomstige bewoners. Reclamant stelt dat verhuizing van de bewoners van Aeneas een aanslag is op de geestelijke en lichamelijke	Allereerst wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan de gebruiks- en bouwmogelijkheden regelt in het plangebied. Een aantal punten uit dit onderdeel van de zienswijze zien niet op aspecten die geregeld worden in het bestemmingsplan maar bevatten beschouwingen op maatschappelijke vraagstukken waarvan de gemeente via deze weg kennis neemt. Ten aanzien van het samenvoegen van de ziekenhuizen Amphia Langendijk en Amphia Molengracht tot één regionaal ziekenhuis wordt verwezen naar de beantwoording onder a.3. Met het stedenbouwkundig plan voor de nieuwe woonbuurt is getracht een gezonde wijk te

gesteldheid van de bewoners en dat sprake is van 'paniekvoetbal' aangezien zowel het Amphia als Aeneas in de periode 2005-2010 grondig zijn gerenoveerd en uitgebreid. Tot slot wordt aangegeven dat de zorgpremies met 550% zijn gestegen vanaf 2000 en inmiddels onbetaalbaar zijn voor minima. In dat kader wordt opgemerkt dat sociale huurwoningen worden gesloopt en enkel onbetaalbare woningen worden gebouwd en te veel dure appartementen.	creëren, door (zorg)woningen in een parkachtige omgeving te realiseren welke de omliggende natuur omarmd. Dat sprake zou zijn van negatieve energie is geen aspect dat onderdeel uitmaakt van de planologie aangezien het ontbreekt aan harde, meetbare parameters op dit gebied. De verhuizing van Aeneas heeft inderdaad impact op de bewoners. Om deze reden is ervoor gekozen om eerst de nieuwbouw te realiseren en vervolgens de bewoners te verhuizen. Op deze manier hoeven zij slechts éénmaal hoeven te verhuizen waarmee de overlast voor hen zoveel als mogelijk is, wordt beperkt. Daarna kan de sloop van de oudbouw plaatsvinden. Het plan Park Langendijk bevat de mogelijkheid om maximaal 293 woningen en 145 zorgenheden (zorgwoningen) te realiseren. Er worden minimaal 50 sociale huurwoningen en minimaal 62 middeldure huurwoningen gerealiseerd. Het beoogde programma speelt daarmee in op de woningbehoefte in Breda. Dit blijkt onder meer uit de Omgevingsvisie Breda en uit de 'Gebiedsprofielen Wonen'. De ontwikkelaar heeft met woningcorporatie WonenBreda een intentieovereenkomst gesloten voor het overnemen van de sociale huur woningen. De bouw én instandhouding van voldoende sociale en middeldure huurwoningen is planologisch geborgd in het bestemmingsplan. Het plan komt overeen met de in de zienswijze uitgesproken wens voor de realisatie van betaalbare woningen in de stad.
d. De natuur in het Zaaipark en het Mastbos dient te worden beschermd. Gebruikers dienen te worden geweerd. Het verkeersplan gaat uit van een ongewijzigde verkeersstroom, er worden geen klimaatdoelen gehaald of grondstofverspilling tegen gegaan. Reclamant stelt dat het woningtekort een bedenkfel is van de bouwsector en in feite niet bestaat.	Zowel de gemeente als de ontwikkelaar onderschrijven het belang van aanwezige natuur zowel in als rond het plangebied. Voor de ontwikkeling zijn de benodigde ecologische onderzoeken uitgevoerd (quick-scan flora & fauna en vervolgonderzoek naar de huismus en vleermuizen) en wordt indien nodig een ontheffing Natuurbeschermingswet aangevraagd. Opgemerkt wordt dat het plan een versterking van de natuur realiseert. Het nieuwe woongebied wordt verbonden met de naastgelegen natuur, daar waar voorheen het terrein van het ziekenhuis veel meer een harde barrière vormde tussen de stad en de omliggende natuur. De opmerking met betrekking tot de ongewijzigde verkeersstroom klopt niet. De in-/uitrit van/naar de Zuidelijke Rondweg wordt afgesloten. Dat betekent dat het verkeer van/naar de nieuwe woningen via de Langendijk wordt ontsloten. Uit berekeningen van de verkeersgeneratie voor de nieuwe ontwikkeling, op basis van CROW-kengetallen, en het ziekenhuis, op basis van feitelijke slagboomtellingen, blijkt dat de ontwikkeling leidt tot minder verkeer op de Langendijk dan toen het ziekenhuis nog in bedrijf was. Er vindt uiteindelijk een afname van verkeersbewegingen plaats.

	Voor de stelling dat er geen sprake is van een woningtekort geldt dat in het bestemmingsplan, aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking, is gemotiveerd dat zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin behoefte is aan de geplande woningen. Uit de zienswijze blijkt niet dat deze onderbouwing onjuist zou zijn.
e. Reclamant gaat uitgebreid in op de in de ogen van reclamant ongewenste ontwikkeling van een deel van de begane grond van het complex Langendijk 27-61 tot instelling van tweedelijns medisch specialistische zorg. Het complex ligt tegenover het plangebied.	Het bestemmingsplan Park Langendijk regelt de gebruiks- en bouw mogelijkheden in het betreffende plangebied. Het complex Langendijk 27-61 dat reclamant aanhaalt valt niet binnen het plangebied. Al dan niet gewenste ontwikkelingen op deze plek hebben geen invloed op de planvorming voor Park Langendijk.
f. Reclamant heeft de garageboxen in Boeimeer geïnventariseerd (200). Gesteld wordt dat dit kostbare bouwgrond voor woningen, studentenkamers en kleine winkelpandjes is.	Veel van de garageboxen zijn in gebruik als parkeerplaats of als opslag en hebben een functie bij bestaande woningen. Dit betreft momenteel geen bouwgrond voor woningen en heeft geen betrekking op het bestemmingsplan Park Langendijk.
g.	

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze indiener 2

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamant stelt dat de afsluiting van de Diaconessenweg (en Zaart) maakt dat al het verkeer na voltooiing over de Langendijk zal moeten. Dit is ongewenst aangezien deze zeer drukke weg al nodige overlast geeft voor bewoners van aanliggende huizen (geluid, parkeren, opstoppen, etc.). Reclamant stelt voor de toegang naar de Graaf Engelbertlaan via de Diaconessenweg open te laten voor betere verspreiding van verkeer. Ook gezien de nieuwbouw ter hoogte van de Bontekoestraat, welke ook toename in verkeer gaat betekenen na realisatie.	Het uitgangspunt bij de ontwikkeling van Park Langendijk is dat de ontwikkeling geen extra verkeersdruk op de Langendijk mag geven. Uit berekeningen van de verkeersgeneratie voor de nieuwe ontwikkeling, op basis van CROW-kengetallen, en het ziekenhuis, op basis van feitelijke slagboomtellingen, blijkt dat de ontwikkeling leidt tot minder verkeer op de Langendijk dan toen het ziekenhuis nog in bedrijf was. Er vindt dus een afname van verkeersbewegingen plaats. Daarom is het mogelijk om het verkeer over de Langendijk af te wikkelen. De aansluiting op de Zuidelijke Rondweg kan daarbij komen te vervallen. De Zuidelijke Rondweg is met de Noordelijke Rondweg één van de belangrijkste wegen voor de bereikbaarheid van de stad. Het is het doel van de gemeente om deze wegen zo goed mogelijk door te laten stromen. Dit komt ook ten goede aan de bewoners van de stad; als deze wegen niet goed functioneren zal het verkeer andere, minder geschikte routes gaan zoeken. Voor het verdere verloop van de Graaf Hendrik III laan inclusief de kruispunten Langendijk en Zaart is een nieuw ontwerp in voorbereiding. Er is een schetsontwerp gemaakt

	waarbij rekening is gehouden met de verkeersafwikkeling en veiligheid. Met deze aanpassing kunnen we de situatie op de kruising verbeteren en toekomstbestendig maken. De verkeerstoename vanwege de nieuwbouw (herstructurering) rond de Bontekoestraat (tegenwoordig Kartinistraat) is in het kader van het bestemmingsplan 'Heuvel, omgeving Hudsonstraat' in beeld gebracht. Gebleken is dat dit leidt tot een beperkte toename van het verkeer, dat zich redelijk verspreid naar de omliggende gebiedsontsluitingswegen afwikkelt. Voor de Langendijk zal naar verwachting het verkeer met 100 motorvoertuigen per etmaal toenemen. Dit leidt niet tot knelpunten. Daarnaast neemt het verkeer in totaliteit af vanwege de ontwikkeling van Park Langendijk (in vergelijking met het volledig functionerende ziekenhuis).
--	---

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze indiener 3 (Natuurplein de Baronie)

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamant geeft aan niet tegen de nieuwbouw van Park Langendijk te zijn, maar wel tegen een aantal onduidelijkheden in de toelichting en regels waarmee volgens reclamant de bestaande NNB en EVZ, met de daarbij behorende bescherming voor flora en fauna, onvoldoende beschermd zijn.	De gemeente is verheugd te vernemen dat de ontwikkeling in de basis op goedkeuring van reclamant kan rekenen. In de totstandkoming van het plan en het participatieproces is hierop ingezet door de ontwikkelaar en gemeente door reclamant in een vroegtijdig stadium te betrekken bij de planvorming. Onder de overige punten van de beantwoording wordt ingegaan op de genoemde onduidelijkheden in de toelichting.
b. Reclamant verwijst naar een passage op blz. 62 van de toelichting: <i>'En de Parkoever schept de condities voor bijzondere woon-, gebruiks- en verblijfsplekken met een directe zichtrelatie naar het Zaartpark'</i> . Reclamant vraagt zich af of het groen tussen de extensieve bebouwing wordt ingericht voor recreatieve gebruiks- en verblijfsplekken, met als gevolg verstoring van de ecologie. In de bestaande situatie is sprake van een robuuste groenstrook aanwezig die in overleg met de ontwikkelaar zoveel mogelijk behouden blijft. Reclamant is daarom van mening dat deze zone niet als gebruiks- en verblijfsplek ingericht kan worden.	Reclamant en ontwikkelaar hebben overleg gevoerd over de (ecologische) inrichting van de parkoevers. Uitgangspunt daarbij is langdurige bescherming van het struweel. Door gefaseerde realisatie van de zichtlijnen blijft er te allen tijde voldoende geschikte biotoop voor de huismus aanwezig is. Overeenkomstig dit overleg en het stedenbouwkundig plan is tussen de bebouwing aan de oeverzone de bestemming 'Groen' opgenomen. Binnen deze bestemming is extensief recreatief medegebruik toegestaan. Dit is als volgt gedefinieerd: <i>recreatief medegebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten, dat geen specifiek beslag legt op de ruimte, behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterspaden en dat in hoofdzaak gericht is op natuur- en landschapsbeleving.</i> De gronden tussen de woonbestemmingen van de oeverwoningen zijn dus primair bestemd als groen. Verhardingen in de vorm van fiets- en voetpaden zijn slechts ondergeschikt mogelijk waarbij een maximum geldt van 20%

	het betreffende bestemmingsvlak. Het stedenbouwkundig plan gaat verder uit van een natuurlijke oever met rietkragen. Via de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone watergang' is een strook van 5 meter vanaf de waterkant bestemd als beschermingszone waarbinnen enkel water, waterbergings- en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan. In het beeldkwaliteitsplan is daarnaast ten aanzien van de overgang van openbaar naar privé bij de oeverwoningen aangegeven dat (...) <i>bij de overgang naar het water een lage op het water aansluitende uniforme oeverstrook wordt ontworpen met schanskorven. Het doel is om hier een ecologische uitstraling en kwaliteit te ontwerpen die goed aansluit bij het beeld van de natuurlijke oevers met rietkragen zodat er landschappelijke continuïteit is. Deze strook van minstens 1 m breed is tevens schouwpad voor het waterschap.</i> Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan de ambitie vanuit het stedenbouwkundig plan om natuurlijke oevers te creëren voldoende waarborgt. Dit sluit aan bij de wens van reclamant.
c. Reclamant stelt dat de bouwvlakken van de oeverwoningen tot tegen het water lopen. Hiermee komt de wens om een mooie, groene overgang tussen het beekdal en de rest van het plangebied te realiseren onder druk te staan. Voorgesteld wordt om dit duidelijker af te bakenen op de verbeelding door een minimale afstand van 5 meter vast te leggen tot aan de oever.	Het bestemmingsvlak van de bestemming 'Woongebied' loopt tot aan het water, de bouwvlakken voor de oeverwoningen houden echter minimaal 1,40 meter afstand tot het water. In deze zone is voldoende ruimte voor een beplantingsstrook van 1 meter en een schanskorf van 40 cm. Op deze manier is er voldoende 'body' voor de beplanting en daarnaast ruimte voor een constructie/grondkering met de schanskorf. Over deze zone ligt ook de dubbelbestemming 'Waterstaat – beschermingszone watergang' (zie onder b). Op de bouwvlakken van de oeverwoningen is daarnaast de specifieke bouwaanduiding – oeverzone gelegen. Voor de gronden gelegen binnen deze aanduiding geldt dat een bouwperceel voor maximaal 70% mag worden bebouwd (artikel 6.2.1 onder e), geen vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan (artikel 6.2.4 onder e) én is het omgevingsvergunningsvrij bouwen uitgesloten (artikel 6.2.2). Geconcludeerd wordt dat de beoogde groene overgang tussen de woningen en het beekdal voldoende is gewaarborgd. Ondanks deze conclusie is de zienswijze aanleiding geweest om de situatie te heroverwegen en is besloten om voor de zone van 1,40 meter de bestemming 'Woongebied' te vervangen door de bestemming 'Groen'. Dit sluit nog beter aan op de ambitie van het plan om een groene overgang tussen het beekdal en de woningen te realiseren.
d. Reclamant wijst op enkele onduidelijkheden/tegenstrijdigheden in de toelichting en regels. Hieruit wordt geconcludeerd dat het mogelijk is aan de westelijke oever steigers of anderszins bebouwing op te richten.	Reclamant wijst terecht op enkele tegenstrijdigheden in artikel 5.1 onder b en artikel 5.2.1. Dit is aangescherpt zodat een consistente regeling ontstaat en geen ongewenste bouwmogelijkheden ontstaan. Het is inderdaad niet de bedoeling om aan de westelijke oever

Dit is onwenselijk en reclamant verzoekt om een duidelijke en eenduidige regeling op te nemen zodat er zowel met vergunning als vergunningsvrij geen bebouwing kan worden opgericht.	bebouwing in welke vorm dan ook toe te staan, op de brug die het plangebied verbindt met het Zaaipark na. In de leveringsakte wordt hiertoe een kwalitatieve verplichting (erfdienstbaarheid) opgenomen. De bestemming 'Water' en de 'specifieke bouwaanduiding – brug' aan de westzijde van het plangebied is dan ook enkel opgenomen ter plaatse van de geplande brugverbinding, zodat deze planologisch mogelijk wordt gemaakt. Deze sluiten ter plaatse aan bij de bestemming 'Groen', over een breedte van ca. 20 meter zodat nog enkele flexibiliteit in de positionering en ontwerp mogelijk is. Hierbij wordt opgemerkt dat de bestemming 'Water' niet is gelegen bij de bestemming 'Woongebied'. Voor zover er binnen de bestemming 'Water' of binnen het bestemmingsplan 'Boeimeer' dat voor het aangrenzende gebied geldt steigers en andere bebouwing mogelijk zouden zijn, betreft dit grondgebied van de gemeente en geen particulier bezit. In combinatie met de genoemde aanpassingen in de regels is voldoende verzekerd dat onderhavig bestemmingsplan niet leidt tot ongewenste bebouwing aan de westelijke oever. Reclamant verwijst in de zienswijze naar bladzijde 62 van de toelichting waarin is vermeld dat het vergunningsvrij bouwen op de bouwpercelen bij de woningen expliciet is uitgesloten. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat dit als zodanig in artikel 6.2.2 van de planregels is opgenomen.
---	---

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan is op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze indiener 4 (buurtbewoners Vriesdongen)

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamanten geven aan blij te zijn met het nieuwe woongebied Park Langendijk. Reclamanten hebben constructieve gesprekken met BPD en de gemeente gevoerd. Helaas heeft dit op één onderdeel van het plan ('de hoek Vriesdongen') niet tot een bevredigend resultaat geleid. Middels deze zienswijze worden enkele zorgpunten geuit. De zorgpunten betreffen de ligging en hoogte van het appartementencomplex wat gepland is in de zuidoosthoek van het plan grenzend aan de doorgaande straat, het speelveldje en de inrichting van de rijroutes met parkeerissues.	De gemeente is verheugd te vernemen dat de ontwikkeling in de basis op goedkeuring van reclamanten kan rekenen. In de totstandkoming van het plan en het participatieproces is hierop ingezet door de ontwikkelaar en gemeente door reclamanten in een vroegtijdig stadium te betrekken bij de planvorming. Ook de gemeente heeft de gesprekken als constructief ervaren. Helaas heeft dit niet voor een ieder geleid tot een bevredigend resultaat. De zienswijze heeft aanleiding gegeven voor nader overleg. In dit overleg is aangegeven dat de bewoners de gemeente tijdens het participatieproces te veel op de achtergrond vonden opereren. De zorgpunten zijn nader toegelicht in het overleg.
b. Zorgpunt 1: hoogte complex, inbreuk in privacy en woon- en leefcomfort.	In de zuidoosthoek van het plangebied wordt een appartementencomplex gerealiseerd van drie en vijf

Reclamanten vrezen directe inkijk en schaduwwerking als gevolg van het appartementencomplex dat bestaat uit drie en vijf bouwlagen. Een verlaging naar een tweede en derde woonlaag zou dit probleem oplossen. Reclamanten verwijzen naar het bestemmingsplan 'Boeimeer' waar voor de woningen aan de Vriesdongen een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen zonder kap geldt. Bij een recentelijke uitbouw van één van de woningen hield de gemeente vast aan de eis van één bouwlaag. Het bevreemdt reclamanten dat de gemeente hier nu in de directe nabijheid wel van afwijkt.	bouwlagen boven een half verdiepte parkeergarage. In de totstandkoming van het plan is, mede op verzoek van omwonenden, het aantal bouwlagen van de rechterzijde van het L-vormige deel teruggebracht naar drie lagen zodat er een betere overgang naar de bestaande woningen ontstaat. Gelet op de bestaande woningen aan de Vriesdongen van deels twee bouwlagen en deels twee bouwlagen met een kap ontstaat via de nieuwbouw van drie bouwlagen (oostelijke tak nieuwe complex) naar vijf bouwlagen (westelijke tak) en het middelste appartementengebouw van 6 lagen een getrapte opbouw en nette overgang met het bestaand stedelijk gebied. Een hoogte van drie bouwlagen (maximaal 12,5 meter) en op grotere afstand vijf bouwlagen (maximaal 19 meter) is niet onverantwoord gezien de afstanden die in acht zijn genomen tot bestaande bebouwing (minimaal 25 meter tot dichtstbijzijnde woning). Dit is een acceptabele afstand waardoor geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamanten. In een stedelijke woonomgeving is zicht op elkaars eigendom onvermijdelijk en in principe niet onaanvaardbaar. Getracht is om dit zo veel mogelijk te beperken. Om vijf bestaande bomen en het speelveldje te kunnen behouden is het gebouw na gesprekken met de buurt op enig moment in de planvorming 'gekanteld'. Door het behoud van de bomen vermindert de mogelijke inkijk. Om mogelijke schaduwwerking in beeld te brengen is een schaduwberekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het stedenbouwkundig plan niet tot nauwelijks tot directe schaduw leidt. Hierbij wordt opgemerkt dat het bestaande bestemmingsplan 'Boeimeer' ter plaatse (en gedeeltelijk nog verder richting het speelveldje) bebouwing tot maximaal 15 meter toestaat en verderop in het gebied tot maximaal 25 meter.
c. Zorgpunt 2: natuurlijke habitat Reclamanten geven aan dat in dit deel van de wijk veel bomen, planten en dieren voorkomen die niet andere delen van de stad aanwezig zijn. De vrees van reclamanten is dat de nieuwe bewoners van de appartementen zullen klagen over de bomen die te dichtbij staan met als gevolg dat de bomen gerooid zullen worden. Reclamanten geven aan dat de gemeente over het behoud van de bomen geen harde uitspraak of toezegging heeft gedaan. Tot slot wordt aangegeven dat in eerder	Zowel de gemeente als de ontwikkelaar onderschrijven het belang van aanwezige natuur van zowel in als rond het plangebied. Voor de ontwikkeling zijn de benodigde ecologische onderzoeken uitgevoerd (quick-scan flora & fauna en vervolgonderzoek naar de huismus en vleermuizen). Hieruit blijkt dat voor dit deel van het plangebied, rekening houdend met het broedseizoen en de algemene zorgplicht die in acht moet worden genomen, geen belemmeringen zijn voor de herontwikkeling. Ten aanzien van mogelijke toekomstige klachten over bomen die te dicht op de bebouwing (/balkons) zouden staan wordt opgemerkt dat dit een hypothetische situatie betreft. Vooropgesteld wordt dat nieuwe bewoners weten waar zij gaan wonen en hierin een afweging kunnen maken. Reclamanten verwijzen naar negatieve ervaringen bij de nieuwbouw rond de Kamer van Koophandel. Het is echter gebruikelijk en zelfs voor zover mogelijk

versies van het ontwerp geen balkons aan de noord- en oostzijde werden gesitueerd. Reclamanten zijn verrast dat dit nu is gewijzigd.	uitgangspunt om bestaande, gezonde bomen te behouden. Met reclamanten is besproken dat onderzocht wordt of de bomen kunnen worden opgenomen op de bomenkaart. Dit is mogelijk wanneer de bomen voldoen aan één van de criteria (ecologie, dendrologie, stedenbouw en/of landschap, cultuurhistorie, klimaat). Gekozen is voor een alzijdig gebouw met aan iedere zijde per bouwlaag één en soms twee balkons onder meer omdat dit woonoriëntatie op het openbaar gebied tot gevolg heeft, dus meer levendige gevels met woon- en buitenruimtes. Deze levendigheid is ook (/juist) wenselijk op de kopgevels en randen van het plangebied. Er treedt hierdoor geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat op. In de impressies vanuit de Vriesdongen die specifiek zijn opgesteld voor de omwonenden zijn deze balkons ook zichtbaar. Deze impressies zijn in oktober 2021 gedeeld met omwonenden.
d. Zorgpunt 3: speelveld Reclamanten benadrukken het sociale belang van het speelveldje voor jong en oud en vrezen dat het gebruik van het speelveldje in het gedrang komt. Gevreesd wordt dat de nieuwe bewoners zullen klagen over overlast. Voorgesteld wordt om het complex richting het zuidwesten te verplaatsen.	Zie de beantwoording onder b en c. Aanvullend wordt opgemerkt dat het belang en de meerwaarde van het sportveldje wordt onderschreven. Ook vanuit de geformuleerde ontwikkelvoorwaarden die aan BPD zijn meegegeven (zie beantwoording zienswijze 1 onder a.) is het behoud van het speelveldje positief aangezien dit aansluit bij het creëren van een groene overgang door middel van een openbare plek. De afstand tussen het complex en het naastgelegen (middelste) complex bedraagt ca. 17 meter. Verplaatsing verder naar het zuidwesten van het complex leidt ertoe dat beide complexen te dicht op elkaar komen te staan, wat negatieve gevolgen heeft vanuit stedenbouwkundig oogpunt en met het oog op woon- en leefklimaat.
e. Zorgpunt 4: parkeren Vriesdongen/Zaart Reclamanten maken zich zorgen over de parkeerintensiteit in de wijk. Verwacht wordt dat bezoekers in de Vriesdongen/Zaart gaan parkeren. De vrees is dat de situatie weer wordt als toen het ziekenhuis nog volledig in bedrijf was en dit leidde tot extreme parkeerdruk en onveilige situaties. Gevraagd wordt hoe de gemeente extra verkeer op de Vriesdongen/Zaart wil voorkomen	Park Langendijk wordt aangesloten op de Langendijk via een centrale ontsluitingslus. Deze entree tot het woongebied loopt via de bestaande eikenlaan en 'krult' om de plek van het oude diaconessehuis terug naar de Langendijk. Deze centrale ontsluiting wordt via een zijtak tevens aangesloten op de Zaart. Ter hoogte van het kruispunt Zaart - Vriesdongen wordt een knip gemaakt in de Zaart waardoor het autoverkeer altijd direct - zonder vermenging met bestaande bewoners - afgewikkeld wordt op de Langendijk. Hiermee wordt extra verkeer op het zuidelijk deel van de Zaart en de Vriesdongen voorkomen. De parkeerbalans voor de gehele ontwikkeling valt positief uit, waarmee het plan Park Langendijk voorziet in de eigen parkeerbehoefte. Bewoners hebben grotendeels een eigen parkeerplaats en de bezoekers parkeren in de openbare ruimte. De parkeerbalans is gebaseerd op de parkeernota Breda 2021 en voldoet hier aan. Parkeren door bezoekers in de Vriesdongen/Zaart is niet volledig uit te sluiten. Gelet op de positieve parkeerbalans in het plan Park Langendijk is de verwachting echter dat er wat betreft parkeren een

	aanzienlijke verbetering in de Vriesdongen/Zaart zal optreden dan ten tijde van het volledig in bedrijf zijnde ziekenhuis.
--	--

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze indiener 5

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamant is woonachtig in appartementencomplex op de hoek Zaart-Langendijk en geeft aan dat de bewoners van dit complex onrustig worden van de plannen tegenover het complex op de plaats van het huidige Thebe//Aneas.	Naar aanleiding van de zienswijze is contact opgenomen met de indiener en heeft een overleg plaatsgevonden met de ontwikkelaar en de gemeente. In dit overleg zijn de zorgen over het appartementencomplex nader toegelicht in relatie tot de hoogte, bestaande bomen, schaduw, het verkeer en parkeren. Daarnaast is gevraagd naar de plannen van Thebe; komt hier in de toekomst (weer) een ontmoetingsruimte voor de buurt? Afgesproken is dat BPD en Thebe voor de geïnteresseerde bewoners uit het complex van indiener een nadere toelichting geeft op het plan. Deze toelichting heeft plaatsgevonden in twee bijeenkomsten waarbij Alwel (verhuurder van het complex waar indiener woonachtig is) en de gemeente eveneens aanwezig waren. In totaal hebben negen van de dertig bewoners van het complex zich op deze momenten nader laten informeren.
b. Gevraagd wordt waarom niet is gekozen voor hoogbouw ter plaatse van de huidige Zusterflat. Dit is minder belastend voor de omgeving en geeft toch het beoogde niveauverschil.	Hier liggen verschillende stedenbouwkundige overwegingen aan ten grondslag. Het aan de overzijde gelegen grasveldje zorgt voor behoorlijk wat vrije ruimte rondom het kruispunt Zaart – Langendijk Ruusbroecstraat. De reeds aanwezige gebouwaccenten en afwijkende gebouwtypologieën aan de lijn Ruusbroecstraat – Zaart zorgen voor een stedenbouwkundige setting waarin een toevoeging van een accent passend is. De nieuwbouw van Thebe en het appartementengebouw op de voorgenomen locatie versterken deze opzet. De lijn Jacob Cats singel kenmerkt zich in de bestaande situatie met rijtjes laagbouwwoningen. Met het doorzetten van de laagbouwwoningen in rijvorm langs het 'eikenlaantje' in het verlengde van de Jacob Cats singel wordt dit ruimtelijke beeld gecontinueerd. Er ontstaat op deze manier een ruimtelijk rustige en heldere inleiding van de centraal gelegen brink. Bij de keuzes voor deze stedenbouwkundige planopzet en de voorgenomen locatie voor dit betreffende appartementengebouw is gekeken naar de ruimtelijke inpasbaarheid en impact op de omgeving. Het stedenbouwkundig plan als geheel biedt enkele evidente positieve punten voor de omgeving. Op enkele plekken zal de impact op de omgeving echter ook negatieve aspecten hebben. In het ontwerpbestemmingsplan was voor deze

	specifieke situatie uitgegaan van 16 sociale huur appartementen in een gebouw van maximaal 30 meter lang (lengte van het bouwvlak aan de zijde van de Zaat) en maximaal 6 bouwlagen hoog (maximaal 21 meter). Naar aanleiding van de zienswijze en de gesprekken met de bewoners van het complex waar reclamant woonachtig is heeft de ontwikkelaar gekeken of het mogelijk is om minder woningen op deze plek te realiseren en daarmee het gebouw te verlagen. Door in de nieuwbouw van het Diaconessenhuis (bouwveld 5) meer sociale woningen te realiseren kan het noordoostelijke appartementengebouw met één bouwlaag worden verlaagd. Op deze manier wordt tegemoet gekomen aan de zienwijze van reclamant. Naast het aantal bouwlagen wordt ook de maximale bouwhoogte verlaagd naar maximaal 17 meter. Ten opzichte van de huidige gevellijn van Aenas schuift de nieuwe bebouwing ca 7,5 meter op richting de Langendijk. Dit levert een beperking van het uitzicht op vanuit de woning van reclamant. Daarbij dient te worden opgemerkt dat het bouwvlak in het huidige bestemmingsplan 'Boeimeer' ook al op deze positie lag (met een bouwhoogte van 15 meter), waarmee sprake was van onbenutte ruimte in het huidige bestemmingsplan. De gevellijn aan de Langendijk blijft op dezelfde positie. Het bouwvlak ligt daarmee op een afstand van ruim 26 meter van het bestaande wooncomplex van (eveneens) 5 bouwlagen van indiener. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het bestemmingsplan enige flexibiliteit in zich heeft. In de architectonische uitwerking kan gekozen worden voor een minder lang gebouw of meer afstand tot omliggende bebouwing, zolang het gebouw maar binnen het bouwvlak en de bouwregels past. Een afstand van 26 meter tussen twee wooncomplexen van 5 bouwlagen is in een stedelijke omgeving zeer acceptabel. Er is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant. In een woonomgeving is zicht op elkaars eigendom onvermijdelijk en in principe niet onaanvaardbaar. Getracht is om dit zo veel mogelijk te beperken door bestaande bomen zoveel mogelijk te behouden. Tot slot blijkt uit de uitgevoerde schaduwberekening dat enkel in de herfst- en winterperiode, na 18:00 uur, schaduwwerking vanuit de nieuwbouw ontstaat. Dit is dusdanige beperkte hinder dat hierdoor geen sprake is van een onacceptabele situatie.
c. Reclamant verwacht een toename van het verkeer op de Langendijk en parkeerproblemen in de omgeving	Ten aanzien van het verkeer op de Langendijk wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 3. Voor het parkeren wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 4 onder e. Aanvullend wordt opgemerkt dat voor de zorgwoningen van Thebe volgens de parkeernormen 58 parkeerplaatsen benodigd zijn. Op eigen terrein van Thebe is daar onvoldoende ruimte voor. Dit is ook niet nodig omdat enkele parkeerplaatsen op de Zaat momenteel al worden gebruikt door Thebe en deze mogelijkheid blijft bestaan. Sterker nog, er worden extra

	parkeerplaatsen gerealiseerd zodat meer gebruikers van Thebe op de Zaat kunnen parkeren. In de huidige situatie worden er 13 parkeerplaatsen gebruikt van de parkeervakken op de Zaat. Er worden 16 parkeerplaatsen extra gerealiseerd aan de zuidzijde van het nieuwe complex en aan de Zaat. De parkeervraag is daarmee 29 parkeerplaatsen ($58 - 13 - 16 = 29$). Aangezien er op het drukste moment (zaterdagavond) 11 parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar zijn, moeten er nog 18 parkeerplaatsen op eigen terrein bij Thebe moeten worden gerealiseerd ($29 - 11 = 18$). Deze worden onder het gebouw op de begane grond gerealiseerd.
--	---

Conclusie:

De zienswijze is deels gegrond. Op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt het maximaal aantal bouwlagen en de maximale bouwhoogte van het noordoostelijke appartementengebouw (bouwveld 8) aangepast. Voor de specifieke aanpassing wordt verwezen naar de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

B. Staat van wijzigingen

Zienswijzen

De volgende onderdelen worden naar aanleiding van de zienswijzen gewijzigd.

Wijzigingen op verbeelding

Bestemming 'Groen' ter plaatse van de zone tussen de watergang en de oeverwoningen	De zone van 1,4 meter tussen de watergang en de bouwvlakken binnen de bestemming 'Woongebied' is bestemd met de bestemming 'Groen' in plaats van de bestemming 'Woongebied'.
Maximaal aantal bouwlagen en maximale bouwhoogte noordoostelijk appartementengebouw (bouwveld 8)	Het maximaal aantal bouwlagen voor het noordoostelijk gelegen appartementengebouw (bouwveld 8) is verlaagd van 6 bouwlagen naar 5 bouwlagen. De maximale bouwhoogte is eveneens verlaagd van 21 meter naar 18 meter.

Wijzigingen in planregels

Artikel 5.1 Bestemmingsomschrijving 'Water'	In artikel 5.1 zijn lid a en lid b als volgt aangepast, zodat dit artikel in overeenstemming is met artikel 5.2.1 en geen ongewenste bouwmogelijkheden zoals het oprichten van tunnels, aquaducten, steigers, vlonders, trappen, pontons ontstaan: <i>a. water, waterberging- en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals oeverbeschoeiingen, kademuren, dammen en duikers;</i> <i>b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - brug' een brug</i>
Artikel 5.2.1 Bouwregels bestemming 'Water'	Artikel 5.2.1 is als volgt aangepast, zodat dit artikel in overeenstemming is met artikel 5.1 lid a en lid b en geen ongewenste bouwmogelijkheden zoals het oprichten van tunnels, aquaducten, steigers, vlonders, trappen, pontons ontstaan: 5.2.1 Algemeen <i>De gronden mogen niet worden bebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, zoals kademuren, bruggen, dammen, duikers etc.</i>

Ambtshalve wijzigingen

De volgende onderdelen worden ambtshalve gewijzigd.

Wijzigingen op verbeelding

Functieaanduiding maatschappelijk	De functieaanduiding ten behoeve van de nieuwbouw van Thebe (maatschappelijke voorzieningen, zorgwoningen en ondergeschikte horeca) binnen de bestemming 'Woongebied' is naar aanleiding van de nadere planuitwerking als volgt verkleind:
-----------------------------------	--

	 Ook het bouwvlak en de gevellijnen zijn hierop aangepast. Eveneens is een apart bouwvlak opgenomen ten behoeve van de grondgebonden woningen ten noorden van de ontwikkeling van Thebe.
Maximaal aantal bouwlagen en maximale bouwhoogte ten behoeve van gebouwen ten dienste van maatschappelijke voorzieningen en/of zorgwoningen	Naar aanleiding van de nadere planuitwerking van Thebe is op de verbeelding met maatvoeringsvlakken het maximaal aantal bouwlagen en de maximale bouwhoogte weergegeven. De planregels die hierop van toepassing waren zijn geschrapt (zie wijzigingen in planregels).
Maximaal aantal bouwlagen en maximale bouwhoogte zuidwestelijke appartementengebouw (bouwveld 14)	Op het zuidwestelijk gelegen appartementengebouw (bouwveld 14) is in het ontwerpbestemmingsplan per abuis een maximaal aantal bouwlagen van 5 opgenomen. De maximale bouwhoogte is op 19 meter gezet. Dit is niet in overeenstemming met het bouwplan dat ziet op 7 bouwlagen. Het maximaal aantal bouwlagen wordt daarom aangepast naar 7 bouwlagen en de maximale bouwhoogte naar 26 meter.
Maximaal aantal bouwlagen en maximale bouwhoogte zuidelijke appartementengebouw (bouwveld 15)	Onder het zuidelijke appartementengebouw (bouwveld 15) is een half-verdiepte parkeerkelder voorzien. Om de haalbaarheid van het plan te vergroten heeft de ontwikkelaar onderzocht of het parkeren ook inpandig op de begane grond kan worden opgelost. Indien voor deze optie gekozen wordt ontstaat er een extra bouwlaag. Om deze reden is het maximaal aantal bouwlagen verhoogd van 5 bouwlagen naar 6 bouwlagen en de maximale bouwhoogte verhoogd van 19 meter naar 23 meter.

Wijzigingen in planregels

Artikel 1.44 Hospitaregeling en artikel 1.47 kamerverhuur	Definitie hospitaregeling nieuw toegevoegd (artikel 1.44) en definitie kamerverhuur aangepast (artikel 1.47 (hernummerd)) overeenkomstig bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022': <i>1.44 Hospitaregeling</i> <i>Het verhuren van kamers zonder eigen voorzieningen, zoals een badkamer en keuken, aan maximaal twee personen, door de volledige eigenaar/eigenaren van de woning of de hoofdhuurder van de woning van een woningcorporatie, die in dezelfde woning woont/wonen.</i> <i>1.47 Kamerverhuur</i> <i>Het verschaffen van woonverblijf aan meer dan één huishouden, met dien verstande dat toepassing van de hospitaregeling niet als kamerverhuur wordt aangemerkt.</i> De overige artikelen zijn hernummerd.
Artikel 1.46 Huisvesting in verband met mantelzorg en artikel 1.53 Mantelzorg	Definities huisvesting in verband met mantelzorg aangepast (artikel 1.46) en definitie mantelzorg nieuw toegevoegd (artikel 1.53) overeenkomstig bronbestand: <i>1.46 Huisvesting in verband met mantelzorg</i> <i>Huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.</i> <i>1.53 Mantelzorg</i> <i>Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.</i>
Artikel 1.54 Middeldure huurwoning	Definitie sociale huurwoning aangepast overeenkomstig bronbestand: <i>1.54 Middeldure huurwoning</i> <i>Een huurwoning voor middeldure huur zoals bedoeld in de Verordening doelgroepen sociale woningbouw & middenhuur gemeente Breda en wijzigingen daarvan.</i>
Artikel 1.68 Sociale huurwoning	Definitie sociale huurwoning aangepast overeenkomstig bronbestand: <i>1.68 Sociale huurwoning</i> <i>Een huurwoning voor sociale huur zoals bedoeld in de Verordening doelgroepen sociale woningbouw & middenhuur gemeente Breda en wijzigingen daarvan.</i>
Artikel 1.80 Zorgwoning	Definitie zorgwoning aangepast overeenkomstig bronbestand:

	1.80 Zorgwoning <i>Een woning voor mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking die begeleiding en zorg nodig hebben.</i>
Artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving bestemming 'Groen'	Naar aanleiding van het wijzigen van artikel 5.1 lid a en lid b en artikel 5.2.1 als gevolg van de zienwijzen is ook artikel 3.1 lid c aangepast zodat geen ongewenste bouwmogelijkheden zoals het oprichten van vlonders, trappen en pontons ontstaan.
Artikel 6.1 Bestemmingsomschrijving bestemming 'Woongebied'	Artikel 6.1 lid a is, overeenkomstig bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022', aangevuld met de volgende zinsnede: <i>(...), waarbij toepassing van de hospitaregeling niet als kamerverhuur wordt aangemerkt.</i>
Artikel 6.2.1 Bouwregels bestemming 'Woongebied'	Lid f (onbebouwde zone) is verwijderd in verband met de nadere planuitwerking van Thebe en de aanpassing van de verbeelding daarop. De onbebouwde zone waarin lid f voorzag is verzekerd door het toepassen van twee afzonderlijke bouwvlakken in plaats van één groot bouwvlak.
Artikel 6.2.5 Gebouwen ten dienste van maatschappelijke voorzieningen en/of zorgwoningen	Naar aanleiding van de nadere planuitwerking van Thebe zijn lid c en lid d van artikel 6.2.5 als volgt aangepast: <i>c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangeduid;</i> <i>d. Het aantal bouwlagen voor gebouwen mag niet meer bedragen dan zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangeduid;</i> Lid e en lid d zijn verwijderd en de overige subleden en verwijzingen zijn hernummerd. In sub e (hernummerd) is 'bouwperceel' vervangen door 'bouwvlak'.
Artikel 6.2.7 en artikel 10.2 Beeldkwaliteitsplan	Artikel 6.2.7 en artikel 10.2 zijn verwijderd in verband met het koppelen van het beeldkwaliteitsplan aan de toelichting in plaats van de regels. Alle verwijzingen naar artikel 6.2.7 in de afwijkingsbevoegdheden onder artikel 6.3 zijn eveneens verwijderd.
Artikel 7.2.1 Bouwregels Bestemming 'Waterstaat – Beschermszone watergang'	Naar aanleiding van het wijzigen van artikel 5.1 lid a en lid b en artikel 5.2.1 als gevolg van de zienwijzen is ook artikel 7.2.1 lid a aangepast zodat geen ongewenste bouwmogelijkheden zoals het oprichten tunnels ontstaan.
Artikel 10.1 Algemene gebruiksregels	Artikel 10.1, lid b onder 5 is, overeenkomstig bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022', aangevuld met de volgende zinsnede: <i>(...), waarbij toepassing van de hospitaregeling niet als kamerverhuur wordt aangemerkt.</i>
Artikel 12.1 Parkeren	Artikel aangepast overeenkomstig bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022'.
Bijlage 1 Besluit hogere waarden	Het besluit hogere waarden is aangepast naar aanleiding van de actualisatie van het akoestisch onderzoek (bijlage 2 van de plantoelichting).

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan 'Park Langendijk'	Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan 'Park Langendijk' is verwijderd.
---	--

Wijzigingen in plantoelichting

Algemeen	Meerdere teksten/zinnen/afbeeldingen in de toelichting zijn geactualiseerd, verduidelijkt en/of hernummerd.
Paragraaf 2.3 Toekomstige situatie	Deze paragraaf is aangepast naar de meest recente plannen voor de nieuwbouw van Thebe/Aeneas waarbij gekozen is voor de optie om nieuwbouw ten zuiden van de huidige locatie te realiseren. Tevens is de keuze voor het uitgangspunt van sloop/nieuwbouw in plaats van behoud van het Diaconessenhuis opgenomen. Deze aanpassing is ook in paragraaf 4.1 Cultureel erfgoed verwerkt.
Paragraaf 3.4 Gemeentelijk beleid	Deze paragraaf is aangevuld met een nieuw subparagraaf 3.4.5 Hoogbouwvisie Breda. Hierin zijn onder meer het uitgevoerde windhinderonderzoek en de conclusies van de schaduwberekening toegevoegd. Daarnaast is het windhinderonderzoek als bijlage bij de toelichting gevoegd en is de schaduwberekening geactualiseerd naar de aangepaste bouwhoogten (bouwweld 8 en bouwweld 15). Overige paragrafen onder 3.4 zijn hernummerd.
Paragraaf 4.2 Akoestisch onderzoek	Deze paragraaf is aangepast naar aanleiding van de actualisatie van het akoestisch onderzoek (bijlage 2).
Paragraaf 4.6 Flora en Fauna	Deze paragraaf is aangevuld met een nieuw subparagraaf 4.6.3 Ontheffing waarin de stand van zaken met betrekking de ontheffingen Wet natuurbescherming is opgenomen.
Paragraaf 4.9 Stikstofdepositie	Deze paragraaf is aangepast naar aanleiding van het gewijzigd wettelijk kader (vervallen vrijstelling realisatiefase in het kader van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering). Verder is de conclusie aangepast naar aanleiding van de actualisatie van het stikstofonderzoek (bijlage 13).
Paragraaf 4.10.1 Verkeersintensiteiten / verkeersgeneratie	Deze paragraaf is geactualiseerd ten aanzien van de verkeersgeneratie. In plaats van te rekenen met CROW-kengetallen is de verkeersgeneratie van het ziekenhuis bepaald met feitelijke slagboomtellingen van het Amphia ziekenhuis uit 2013. Dit geeft een feitelijk en reëel beeld van de verkeersgeneratie op de Langendijk ten tijde dat het ziekenhuis in bedrijf was.
Paragraaf 4.10.4 Toekomstige verkeersafwikkeling	De twee figuren in deze paragraaf met betrekking tot de verdeling verkeersgeneratie zijn vervangen door een figuur 'routes autoverkeer' zodat helder is dat ook aan de Zaart een ontsluiting van het plangebied voor het autoverkeer wordt gerealiseerd. De tekst van deze paragraaf is hier ook op aangepast. De conclusie is aangepast naar aanleiding van de actualisatie van de verkeerskundige toetsing (bijlage 11).
Paragraaf 4.14 Windhinderonderzoek	Deze paragraaf is toegevoegd naar aanleiding van het uitvoeren van het Hoogbouw Effect Onderzoek (HEO). Het windhinderonderzoek dat hiervoor is uitgevoerd is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Paragraaf 4.14 is toegevoegd aan de

	toelichting zodat de resultaten uit het windhinderonderzoek onderdeel uitmaken van de toelichting.
Paragraaf 4.15 Bezonningsstudie	Vanwege het uitvoeren van het Hoogbouw Effect Onderzoek is de schaduwberekening omgezet naar een bezonningsstudie waarin rekening is gehouden met de aangepaste bouwhoogten van bouwveld 8 (één bouwlaag minder) en bouwveld 15 (één bouwlaag hoger) zijn opgenomen. Paragraaf 4.15 is toegevoegd aan de toelichting zodat de resultaten uit de bezonningsstudie onderdeel uitmaken van de toelichting.
Paragraaf 7.4 Vaststellingsprocedure en paragraaf 7.5 Beroep	De paragrafen zijn opgenomen naar aanleiding van de resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is geactualiseerd naar aanleiding van de gewijzigde bouwhoogten van bouwveld 8 (één bouwlaag minder) en bouwveld 15 (één bouwlaag hoger).
Bijlage 11 Verkeer en parkeren	De aanpassingen in de paragrafen 4.10.1 en 4.10.4 komen voor uit aanpassing van onderliggende verkeerskundige toetsing welke geactualiseerd als bijlage 11 Verkeer en parkeren is opgenomen.
Bijlage 13 Stikstofonderzoek	Bijlage 13 Stikstofonderzoek is aangepast waarbij de realisatiefase in beeld is gebracht en de berekening van de gebruiksfase is geactualiseerd.
Bijlage 17 Bezonningsstudie	Bijlage 17 Bezonningsstudie is de geactualiseerde schaduwberekening welke al als bijlage 17 bij het ontwerpbestemmingsplan was gevoegd.
Bijlage 18 Participatie	De bijlage 18 Participatie is aangevuld met de recent gevoerde gesprekken en resultaten.
Bijlage 19 Windhinderonderzoek	Bijlage 19 Windhinderonderzoek is toegevoegd aan het bestemmingsplan vanwege het uitvoeren van een Hoogbouw Effect Onderzoek.
Bijlage 20 Beeldkwaliteitsplan 'Park Langendijk'	Bijlage 20 Beeldkwaliteitsplan 'Park Langendijk' is geactualiseerd en toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Inhoudelijk zijn de volgende wijzigingen aangebracht: - Bij de doorsnede 'getraptheid' in paragraaf 1.5 van het beeldkwaliteitsplan is verduidelijkt dat dit bouwveld 14 betreft; - De algemene uitgangspunten in paragraaf 1.2 en paragraaf 1.7 'Bouwveld 5 het Behandelhuis' is herschreven naar het uitgangspunt sloop/nieuwbouw in plaats van behoud van het Diaconessenhuis.