



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan Tuinzigtlaan 12 (realisatie 236 appartementen)

Aantal bijlagen: n.v.t.

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 en beeldkwaliteitsplan 'Princenhage, Tuinzigtlaan 12' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Tuinzigtlaan 12' d.d. 7 maart 2022 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Princenhage, Tuinzigtlaan 12' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2019214008-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst anderszins is verzekerd;
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Princenhage, Tuinzigtlaan 12' vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

15 JUNI 2022



voorzitter



, griffier



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan Tuinzigtlaan 12 (realisatie 236 appartementen)

Aantal bijlagen: 7

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Princenhage, Tuinzigtlaan 12' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Tuinzigtlaan 12' d.d. 7 maart 2022 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Princenhage, Tuinzigtlaan 12' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2019214008-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst anderszins is verzekerd;
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Princenhage, Tuinzigtlaan 12' vast te stellen.

Portefeuillehouder:
Weth. Van het Hof
Weth. Quaars

Samenvatting

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

Aanleiding voor het maken van het ontwerpbestemmingsplan is het verzoek voor de bouw van maximaal 236 appartementen in een nieuw te bouwen appartementencomplex aan de Tuinzigtlaan 12 in Breda. Op deze locatie was onderwijsinstelling De Rooi Pannen gevestigd. Het verzoek past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Princenhage-Haagpoort'. De locatie heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijk. Binnen deze bestemming is de bouw van woningen niet toegestaan.

Op 28 februari 2018 heeft uw college besloten medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de locatie Tuinzigtlaan 12. Hierna is in samenwerking met de ontwikkelaar het plan verder uitgewerkt. De ontwikkelaar gaf hierbij aan een andere planopzet te willen dan de voorgenomen opzet uit het initiatiefplan. Na overleg tussen gemeente en ontwikkelaar zijn in de Staf Stedelijke ontwikkeling van 12 juni 2019 nadere randvoorwaarden vastgelegd voor ontwikkeling van de locatie met betrekking tot deze andere planopzet.

Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan bevat gebiedsgerichte criteria conform de welstandsnota, ter aanvulling op het bestaande welstandsbeleid. Het beeldkwaliteitsplan wordt eveneens aan de raad ter vaststelling aangeboden.

Het ontwerpplanbestemmingsplan heeft van 27 augustus 2021 tot en met 7 oktober 2021 ter inzage gelegen. Er zijn 21 zienswijzen naar voren gebracht. In vervolg op het ontwerpbestemmingsplan is op 23 december 2021 het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Tuinzigtlaan 12 ter inzage gelegd. Voor het ontwerpbeeldkwaliteitsplan liep de inzage termijn van 24 december 2021 tot en met 3 februari 2022. Er zijn 3 zienswijzen ingediend tegen het beeldkwaliteitsplan.

De zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Princenhage, Tuinzigtlaan 12' samengevat weergegeven. Bij iedere samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van een aantal onderwerpen in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan, maar niet tot wijziging van de verbeelding of de planregels. Omdat enkel de verbeelding en regels juridisch bindend zijn, is daarom sprake van ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ondanks de aanpassingen in de toelichting. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan.



Kostenverhaal

Tussen de gemeente Breda en de ontwikkelaar is op 14 juli 2021 een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over onder meer de plankosten. Besloten kan daarom worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.

Crisis- en herstelwet

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

Beoogd effect van het besluit

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Princenhage, Tuinzigtlaan 12' biedt een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot het bouwen van maximaal 236 woningen (appartementen). Deze toevoeging voorziet in een provinciale, regionale en gemeentelijke behoefte aan meer woningen in het bestaand stedelijk gebied. Het plan past daarmee in het relevante provinciale en gemeentelijke beleidskader.

Beeldkwaliteitsplan

De bouwstenen en de overkoepelende regels voor de uitwerking van het plan zijn geformuleerd in een beeldkwaliteitsplan. Deze gebied-specifieke welstandseisen worden als aanvulling op de welstandsnota door de gemeenteraad vastgesteld. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit kan de toekomstige omgevingsvergunningen hieraan toetsen.

Uitvoering van het besluit

Bevoegd gezag

De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de afdeling Veiligheid en Leefomgeving te zijner tijd de omgevingsvergunning verlenen. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal de aanvraag omgevingsvergunning toetsen aan het vastgestelde beeldkwaliteitsplan.

Vooroverleg

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

Communicatie en participatie

De initiatiefnemers van het plan hebben in 2019 en 2020 gesprekken gevoerd met de gemeente, de omgeving, de direct omwonenden en een aantal nabijgelegen organisaties over de ontwikkeling. Mede op basis van die gesprekken zijn de plannen meerdere malen aangepast. De ingezette participatie-activiteiten hebben ertoe geleid dat:

- Het parkeerterrein van Easy Street uit de plannen is gehouden. Deze blijft intact. De bouwhoogte speelster is ingevuld om het optische bouwvolume te reduceren.
- Het aandeel goedkopere en middeldure woningen is vergroot.
- Het duidelijke deel van het nieuwe gebouw wordt ingekort. Dit om twee redenen:
 1. Om de binnentuin en de parkachtige omgeving rond het gebouw meer in verbinding met elkaar te brengen.
 2. Om de afstand tussen het nieuwe gebouw en Haag5 te vergroten.
- Bij de inrichting van de parkachtige omgeving wordt rekening gehouden met de geleverde input op de informatieavond van december 2020, voor zover mogelijk en acceptabel voor de gemeente Breda (omgeving wordt overgedragen als openbaar gebied).
- Samen met de Dorpsraad wordt de mogelijkheid bekeken voor het opnemen van Tuinzigtlaan 12 in één van de bestaande "ommetjes" in Princenhage.

Deze participatie is vastgelegd in een participatieverslag dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

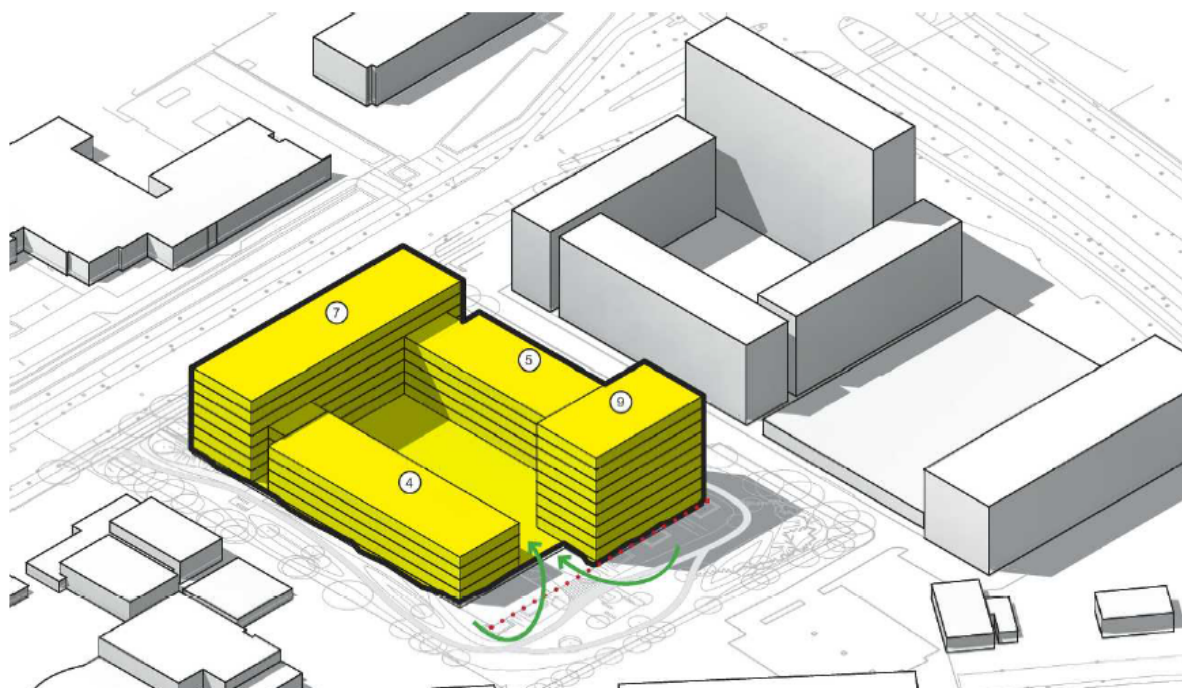
Motivering

Beoogde ontwikkeling

Het woonprogramma op de locatie gaat bestaan uit:

- 15% sociale huur;
- 20% middeldure huur;
- 10% middeldure koop;
- 55% vrije sector.

In dit plan wordt geen 20% sociale huur gerealiseerd, omdat het principe-akkoord dateert van vóór de doelgroepenverordening. In het principe-akkoord werd nog uitgegaan van 10% sociale huur en 25% middeldure huur en is het percentage sociale huur alsnog verhoogd. De sociale en middeldure huurwoningen worden gerealiseerd conform de verordening 'sociale woningbouw en midden huur gemeente Breda' inclusief de afmetingen die daarbij gelden voor met name middeldure huur van gemiddeld 70 m² gbo. De sociale huurwoningen zullen worden beheerd door een woningcorporatie. De initiatiefnemer start de gesprekken daarover op in een latere fase van het bestemmingsplan. De beoogde appartementen worden gerealiseerd in één bouwvolume in de vorm van een carré. Het appartementencomplex gaat bestaan uit diverse bouwhoogten variërend van 4 tot 9 bouwlagen. Onder het gebouw en de binnentuin tussen de diverse bouwdelen komt een half verdiepte parkeerkelder.



Impressie beoogde ontwikkeling

Toetsing gemeentelijk beleid

Structuurvisie Breda 2030

Het stedelijk programma maakt integraal onderdeel uit van de Structuurvisie Breda 2030. Hierin is de gewenste stedelijke ontwikkelingsrichting tot 2030 weergegeven en het afwegingskader voor de stedelijke woningbouwprogrammering opgenomen. Nieuwe woningbouwontwikkelingen zijn mogelijk indien de beoogde nieuwbouw / herontwikkeling een verbetering is ten opzichte van de nu aanwezige situatie. Bijvoorbeeld als het project met het toevoegen van woontypologieën aanvullend is ten opzichte van de bestaande voorraad of dat het project bijdraagt aan de behoefte op langere termijn (vergrijzing en individualisering). Dit beleid is verder uitgewerkt in de Woonvisie Breda en in de gebiedsprofielen waarin een perspectief is opgenomen dat op hoofdlijnen de richting aangeeft voor de wijken en buurten in de stad.



Woonvisie

De 'Woonvisie Breda' borduurt voort op de uitgangspunten van de Structuurvisie Breda 2030. Deze visie geeft een beeld van wonen in Breda in de toekomst. Breda wil voor iedereen een passend en duurzaam (t)huis bieden dat voldoet aan de wensen en behoeften. Dit doet de gemeente door uitvoering te geven aan drie ambities:

- Zorgen voor een gedifferentieerd en doordacht woningbouwprogramma, met voldoende flexibiliteit en ruimte voor maatwerk;
- Een comfortabele woningvoorraad die aansluit bij de behoeften en wensen van inwoners, nu en in de toekomst. De gemeente zet in op een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad en nieuwbouw;
- Een (t)huis voor alle groepen inwoners. Speciale aandacht is er voor de groep kwetsbare inwoners die niet op eigen kracht in huisvesting kan voorzien.

In de Woonvisie wordt verder vastgesteld dat er sprake is van een toegenomen belangstelling voor het centrumstedelijk wonen. Ook de vraag naar landelijk / dorps wonen nabij de stad neemt toe.

Voorliggend plan voorziet in nieuw centrumstedelijk woonmilieu, waarbij een gedifferentieerd woningaanbod wordt gecreëerd dat aansluit bij de behoefte binnen Princenhage.

Gebiedsprofielen/Perspectief Wonen

Het plangebied ligt tussen de wijken Princenhage, Tuinzigt en Westerpark en nabij andere ontwikkellocaties voor woningbouw langs de Ettensebaan zoals Blossem en Cosun Park. Perspectief Wonen Breda geeft op hoofdlijnen de richting aan voor de verschillende gebieden in Breda. Het plangebied ligt in het gebiedsprofiel Breda West.

Ligging dichtbij het centrum geeft potentie. De meeste locaties in Breda West hebben een hoge toekomstwaarde. Het woningaanbod in Breda West sluit grotendeels goed aan op de toekomstige vraag. Vanuit Breda West zelf bestaat vooral behoefte aan woningen voor empty nesters en ouderen; middeldure en dure huur- en koopwoningen. Vanuit andere delen van Breda worden met name empty nesters met een hoger inkomen (> 35.000) die suburbaan willen wonen onderbediend in Breda West. Het plan voorziet in de behoefte aan meer geschikte woningen voor deze groep. Voor deze doelgroepen moeten aantrekkelijke woningen worden gerealiseerd om de doorstroming op gang te brengen. Anders ontstaat er een groter tekort aan eengezinswoningen voor gezinnen met bovenmodaal inkomen. Verder heeft Breda West een goede mix leefstijlen en van woningen. Enerzijds hebben Princenhage en Westerpark een hoog aandeel eengezins-koopwoningen en minder sociale huurwoningen dan gemiddeld, waardoor het toevoegen van kleinere woningen en goedkopere appartementen een optie is. Anderzijds staan bijvoorbeeld in Tuinzigt vooral huurwoningen en goedkopere koopwoningen, waardoor het toevoegen van middeldure koop en middeldure huurappartementen wenselijk is om de opwaartse ontwikkeling als stedelijk woongebied te versterken.

De bouw van de beoogde ontwikkeling zorgt voor een impuls in de woningvoorraad. Er wordt een divers woningprogramma gerealiseerd dat aansluit op beide, hiervoor genoemde beleidsdoelen en ambities uit het Gebiedsprofiel voor Breda West. Voorts levert het voorliggende plan met 35 sociale en 47 middeldure huurwoningen een bijdrage (2,9% en 2,6%) aan de doelstelling voor de woningbouwopgave om in de bestuursperiode 2018-2022 in totaal 1.200 sociale huurwoningen en 1.800 middeldure huurwoningen te realiseren.

Mobiliteit en parkeren

Voor de ontwikkeling Tuinzigtlaan bieden het openbaar vervoer en de fiets goede alternatieven voor dagelijkse reisbewegingen naar het station of het centrum. Het plangebied ligt nabij bushalte Tuinzigtlaan (150 meter) waarvandaan elk uur zeven bussen vertrekken richting het centraal station (12 min. reistijd). Met de reisafstand die kan worden afgelegd met de fiets binnen 15 minuten, kunnen (bijna) alle voorzieningen in Breda worden bereikt. De Tuinzigtlaan sluit direct aan op de Ettensebaan die de Rijkswegen A16 en A58 verbindt met het centrum van Breda. Hierdoor is zowel het centrum als de snelweg direct en binnen 5 minuten te bereiken met de auto.

In de "Mobiliteitsvisie Breda" is sturend beleid opgenomen en wordt sterk ingezet op het faciliteren van mobiliteit door het bieden van keuzevrijheid in modaliteiten. Doelstellingen uit de visie zijn robuust maken van het weggennet voor het groeiende autoverkeer, comfortabel openbaar vervoer faciliteren



en de opmars van langzaam verkeer, zoals de (elektrische) fiets en voetgangers, doorzetten. Gezien de ligging van de locatie en de doelgroepen van het ontwikkelplan zijn er voldoende mogelijkheden om andere vormen van mobiliteit aan te bieden, waarin deelmobiliteit een prominente rol heeft. In de Nota Parkeernormen 2021 is vermeld dat maximaal 20% van de parkeerbehoefte mag worden gereduceerd door het gebruik van alternatieve mobiliteit (deelauto's).

Op basis van de Nota Parkeernormen Breda 2021 en de daarin opgenomen aanwezigheidspercentages bedraagt de parkeerbehoefte voor 236 appartementen op het drukste moment 202 parkeerplaatsen.

De halfverdiepte parkeerkelder biedt ruimte voor 180 parkeerplaatsen en langs de Tuinzigtlaan zijn 4 openbare parkeerplaatsen aanwezig waarvan de ontwikkeling gebruik mag maken (in verband met het bestaande parkeertekort van de school die hier aanwezig was). Daarnaast kunnen door optimalisatie van de fietsparkeerkelder nog 6 autoparkeerplaatsen hierin worden gesitueerd. De parkeercapaciteit bedraagt dus 190 parkeerplaatsen.

De behoefte aan de resterende 12 parkeerplaatsen wordt opgelost met deelauto's. Eén deelauto komt in de plaats van 5 privéauto's. De inzet van drie deelauto's betekent dat daarmee 15 parkeerplaatsen gereduceerd worden en de parkeerbehoefte daalt van 202 naar 187 parkeerplaatsen. Maar de drie deelauto's hebben elk ook een parkeerplaats nodig waarmee de totale parkeerbehoefte op 190 parkeerplaatsen uitkomt.

De totale parkeerbehoefte' is daarmee gelijk aan de parkeercapaciteit van 190 parkeerplaatsen.

Duurzaamheid

De daktuin van het binnenhof en de ruimte om het gebouw kan ingezet worden om te voldoen aan klimaatadaptieve doelstellingen en natuurinclusief bouwen. De delen van het landschap om het gebouw heen kunnen op enkele plekken wat ruiger blijven om biodiversiteit toe te voegen. De grote dakvlakken kunnen ruimte bieden aan natuurlijke begroeiing, nestkasten en insectenhôtels. Dit draagt samen met de rest van het groen binnen het plan bij aan een hoge biodiversiteit binnen het stedelijke milieu.

De groene daken dragen daarnaast bij aan klimaatadaptieve doelstellingen, door bijvoorbeeld de opslag en het vertraagd afvoeren van regenwater maar ook door gebruik te maken van zonnepanelen. Deze zonnepanelen kunnen naar verhouding van de energiebehoefte van het gebouw op deze hoger gelegen daken worden aangebracht tussen het groen.

Zienswijzen

Het ontwerpplanbestemmingsplan heeft van 27 augustus 2021 tot en met 7 oktober 2021 ter inzage gelegen. Er zijn 21 zienswijzen naar voren gebracht. In vervolg op het ontwerpbestemmingsplan is op 23 december 2021 het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Tuinzigtlaan 12 ter inzage gelegd. Voor het ontwerpbeeldkwaliteitsplan liep de inzagetermijn van 24 december 2021 tot en met 3 februari 2022. Er zijn 3 zienswijzen ingediend tegen het beeldkwaliteitsplan.

Voor de zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag om hier een besluit op te nemen. Hieronder staat een beknopte samenvatting van enkele algemene punten die veelvuldig naar voren zijn gebracht in de zienswijzen en de antwoorden daarop. Voor een volledig overzicht van alle ingediende zienswijzen en antwoorden wordt verwezen naar de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Princenhage, Tuinzigtlaan 12'. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

A. Veel omwonenden hebben het participatieproces als teleurstellend ervaren. Omwonenden zijn te weinig betrokken en van echte invloed op het bestemmingsplan is geen sprake geweest. De (digitale) bijeenkomsten waren enkel om de plannen aan te horen en opmerkingen vanuit bewoners hebben niet tot aanpassingen van het plan geleid.

De komst van 236 appartementen heeft uiteraard impact op de omgeving. Dat is ook de reden voor een communicatie- en participatietraject geweest. Uit de analyse voor het plan bleek de impact het grootst op de direct omwonenden, en direct aanliggende organisaties. Het participatietraject is in 2019



gestart met diverse gesprekken met bedrijven en organisaties in de buurt: Curio, Prisma, Berkenhof, Zuylen, de Vereniging van Eigenaren (VvE) Easystreet. Vanaf november 2020 is de communicatie en participatie geïntensiveerd. Een projectwebsite is gelanceerd, die te allen tijde informatie bevatte over de status van de ontwikkeling. Begin december 2020 zijn 287 brieven verstuurd naar direct omwonenden (Easy Street en Haag5). Een digitale (door corona) informatieavond op 15 dec 2020 volgde. De aandachtspunten die daaruit volgden waren voornamelijk: afstand tussen nieuwe herontwikkeling en huidige bebouwing, duurzaamheid, een wandelverbinding naar Princenhage, (parkeer)drukke en de bouwhoogte. Aansluitend zijn gesprekken gevoerd met de Dorpsraad Princenhage, Zuylen en Curio. De drie belangrijkste conclusies uit het participatietraject: houd rekening met afstand en uitzicht, zorgen over parkeren en drukte in het gebied, wens voor groene openbare ruimte en een wandelverbinding. Op basis daarvan is het plan aangepast, en de deelnemers van het participatietraject zijn daarover in februari 2021 geïnformeerd en de website is daarop aangepast. Gedane suggesties tijdens het participatietraject hebben wel degelijk tot aanpassing van het conceptplan geleid. Dat niet aan alle bezwaren tegemoet is gekomen, betekent niet dat geen sprake is geweest van participatie.

B. De bebouwing is niet passend in de omgeving (te massaal) en bewoners van het Easystreet-complex verzoeken het gebouw zuidelijker te positioneren, het aantal bouwlagen aan de noordkant te verlagen en eventuele hoogteaccenten aan de zuidkant te realiseren.

In de door de gemeenteraad vastgestelde Hoogbouwvisie Breda is SterkWest benoemd als gebied waar hoogbouw bij kan dragen aan het creëren van nieuwe stedelijke milieus. Hierbij is voor hoogbouw een hoogte van 30 tot 50 meter als richtinggevend benoemd. Het nieuwbouwplan omvat vier bouwdelen van 4 tot 9 bouwlagen waarbij het hoogste bouwdeel maximaal 29 meter wordt. In de huidige context van bestaande grootschalige gebouwen en de toekomstige hoogstedelijke gebiedsontwikkeling SterkWest worden de bouwhoogtes van het nieuwbouwplan daarom als passend gezien. Het gebouw blijft in zijn geheel bovendien ondergeschikt aan de hoogte van het Easystreet-gebouw, dat bestaat uit 13 bouwlagen.

De afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing van Easy Street bedraagt ca. 27 meter. Dit wordt binnen een stedelijke omgeving als een passende afstand gezien. De ruimte tussen het bouwvlak en de zuidelijke perceelsgrens met Curio bedraagt circa 12 meter. Het is wenselijk aan deze kant genoeg ruimte te behouden en het mogelijk te maken dat er rondom het gebouw een parkachtig gebied ingericht kan worden. Om die reden is er geen speelruimte om het gebouw nog meer naar het zuiden te verschuiven.

Aan de oostzijde is een hoger bouwdeel van 9 bouwlagen voorzien. Er is gekozen om deze aan de noordoostelijke hoek te situeren in plaats van de zuidoostelijke hoek om de hoogtes meer aan de kant van de Ettensebaan en minder aan de kant van de Haagweg te positioneren. Met de situering van dit hogere bouwdeel is rekening gehouden dat deze niet direct tegenover de buitenruimtes van het Easy Street gebouw gepositioneerd is. Aan de noordzijde is gekozen om met 5 bouwlagen onder het aantal bouwlagen van het Easy Street gebouw van 7 bouwlagen te blijven omdat het gebouw hier het dichtst op het Easy Street gebouw is gesitueerd. Ook aan de zuidzijde is gekozen voor een lager bouwdeel van 4 bouwlagen zodat er voldoende zonlicht in het binnenhof van het bouwblok kan treden en de hoogte verder afgebouwd wordt richting de Haagweg.

C. Bewoners van het Easystreet-complex stellen dat door de nieuwbouw de bezonning van hun appartementen aanzienlijk minder zal worden en sprake zal zijn van minder daglicht in hun woningen. Ook wordt het bestaande vrije uitzicht over het lage, bestaande schoolgebouw aangetast. De hoge nieuwbouw op het aangrenzende terrein leidt ook tot vermindering van privacy en tot geluidsoverlast.

Voor het Easy Street-gebouw is een bezonningsstudie uitgevoerd, waarbij het effect van een mogelijk verminderde zoninval op twee gevels is onderzocht. Het betreft de zuidelijke gevel en de oostelijke gevel. In de bezonningsstudie is de nieuwe situatie vergeleken ten opzichte van de huidige situatie van de bestaande bebouwing van het schoolgebouw. Uit de resultaten van de bezonningsstudie blijkt dat voor beide gevels slechts in zeer beperkte mate sprake is van extra schaduwval ten opzichte van de huidige situatie van de bestaande bebouwing van het schoolgebouw. In geen van de gevallen wordt de TNO norm overschreden. Waar er sprake is van schaduwval, dan is dit voornamelijk in de wintermaanden en gedurende een beperkt gedeelte van de ochtend. Daarbij wordt nog opgemerkt dat de winterperiode niet maatgevend is bij bezonning, maar het voor- en najaar (21 maart en 21



september) In alle overige perioden en tijdstippen vindt geen extra schaduwval plaats ten opzichte van de huidige situatie.

D. Omwonenden wijzen erop dat de parkeerdruk in de omgeving nu al enorm is. Er wordt al regelmatig op het gras geparkeerd, omdat het zo druk is aan de Tuinzigtlaan. Een extra gebouw met heel veel extra mensen gaat het bestaande parkeerprobleem vergroten. Het plan voldoet niet aan de parkeernormen en deelauto's worden gebruikt om het tekort op te vangen. Er moeten voldoende parkeerplaatsen bij het gebouw komen of minder woningen worden gebouwd. Bovendien is de inzet van deelauto's niet geborgd in het plan.

Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat eventuele bestaande parkeerproblemen in de omgeving in een bestemmingsplan niet hoeven te worden opgelost. In de plantoelichting is beschreven dat in de parkeergarage voldoende parkeergelegenheid voor de bewoners is voorzien. Voor zover sprake is van een bestaand parkeerprobleem, zal dat door dit plan niet worden vergroot. Het plan voldoet aan de normen gesteld in de gemeentelijke Parkeernota. Deelauto's maken onderdeel uit van de parkeeropgave zoals ook in de Parkeernota is vastgesteld. Met het aanleggen van 190 parkeerplaatsen, waaronder een aantal plaatsen zijn bedoeld voor deelauto's wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De inzet van deelauto's kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld, omdat dit ruimtelijk niet relevant is. De inzet van deelauto's is verzekerd via de nog te verlenen omgevingsvergunning, aangezien daarbij (opnieuw) wordt getoetst of aan de Parkeernota wordt voldaan en zonder deelauto's is dat niet het geval.

E. Het voormalige schoolgebouw is een bijzonder en karakteristiek voorbeeld van architectuur uit de tijd van de wederopbouw. Het bestaande gebouw heeft dan ook grote cultuurhistorische waarde. Uit de toelichting van het plan blijkt niet dat serieus onderzoek is gedaan naar alternatieve bouwplannen, waarbij het schoolgebouw of karakteristieke delen ervan behouden kunnen blijven. Het plan is daarmee in strijd met het gemeentelijke erfgoedbeleid.

Het klopt dat het gebouw een hoge cultuurhistorische waarde heeft. Dat betekent dat behoud het uitgangspunt is. Alleen wanneer het belang van een wijziging (of sloop) zwaarder weegt dan het belang van behoud, worden wijzigingen toegestaan. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt (naast de beschrijving van cultuurhistorische waarden) ook regels verplicht die toezien op bescherming van deze waarden. Het gemeentelijk erfgoedbeleid zoals opgenomen in "Grondstof voor de toekomst, programma erfgoed 2019-2025" en de erfgoedkaart geven een procesmatige uitwerking van het Besluit ruimtelijke ordening. Door een onafhankelijke deskundige is recent onderzoek gedaan naar de eventuele monumentale status van het schoolgebouw en die bevestigde dat het gebouw niet hoog genoeg scoort om voor aanwijzing als gemeentelijk monument in aanmerking te komen. Wel heeft de deskundige de aanbeveling gedaan dat minimaal zou moeten worden onderzocht of en hoe het baksteenrelief, het betonnen onderstel van de theorievleugel en/of het aulapaviljoen geheel of gedeeltelijk bij kunnen dragen aan een blijvende herkenbaarheid van dit erfgoed én van meerwaarde kunnen zijn voor de beleving en (ruimtelijke) kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling. Bij de voorbereiding van dit plan is bezien of het bestaande gebouw of delen daarvan behouden konden blijven, maar dat is echter niet vermeld in de plantoelichting. De conclusie was dat het bewaren van de behoudenswaardige elementen in bestaande vorm en op huidige locatie niet mogelijk is in het voorgenomen plan. De erfgoedparagraaf in de toelichting is op dit punt aangevuld.

In 2018 is onderzoek gedaan naar de transformatie van het bestaande schoolgebouw naar een woongebouw. Conclusie was dat hiermee het gewenste gebruiksoppervlak (GBO) niet haalbaar was. Dit komt doordat de structuur van het bestaande schoolgebouw bestaande uit de typerende voorbouw met de twee vooruitspringende delen aan de Tuinzigtlaan in feite niet geschikt is voor woningen. Eén van de modellen had een GBO van circa 13.500 m². In het huidige plan met 236 appartementen, waarin aansluiting is gezocht bij het gemeentelijk woningbouwbeleid wordt ongeveer 17.000 m² GBO gerealiseerd. Dit is binnen de bestaande bebouwing niet te realiseren, wat onder meer komt door de tweelaagse aula en de "hotelkamer-structuur" welke zelfs deels op kolommen boven maaiveld staat. Daar komt bij dat ingrijpende geluidwerende maatregelen en verduurzaming (isolatie) nodig zouden zijn om het verouderde gebouw geschikt te maken voor bewoning, wat de architectonische kwaliteit verder zou aantasten. Ook zou met behoud van het bestaande schoolgebouw niet voldoende parkeergelegenheid kunnen worden gerealiseerd, omdat dit resulteert in een onuitvoerbare kelder. Wel is het voorstelbaar om deze elementen elders in het plan op een andere manier terug te laten keren. Zodoende gaan deze elementen niet geheel verloren en blijven ze bijdragen aan een blijvende



herkenbaarheid. Voor zowel het baksteenrelief als de betonkolommen geldt dat er een plek te vinden is in het nieuwe plan. Het baksteenrelief kan in uitgezaagde fragmenten terugkeren in de gemetselde borstwering van de terrassen aan de Tuinzigtlaan. Het betonnen onderstel van de theorievleugel en het aulapaviljoen zouden - in delen gezaagd - een plek kunnen vinden in de openbare ruimte rondom het gebouw. Hiermee zou invulling gegeven kunnen worden aan enkele verblijfsplekken in de parkachtige inrichting van het terrein rondom het gebouw. De exacte invulling hiervan bij het bouwplan zal worden afgestemd met onder andere de CRK.

F. Meerdere bewoners van het Easystreet-complex stellen dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar windhinder, waaronder eventuele effecten van valwind. In het rapport van Peutz staat dat de exacte effecten van windhinder alleen kunnen worden bepaald met een windtunneltest of CFD-simulatie en dat aanvullende onderzoek is ten onrechte niet gedaan voor dit plan.

Wanneer bebouwing met een bouwhoogte van 30 meter of hoger mogelijk gemaakt wordt, moet onderzoek plaatsvinden naar de windhinder. Als lager dan 30 meter gebouwd mag worden, moet er een afweging door een deskundige plaatsvinden of de bebouwing kan leiden tot windhinder. Als blijkt dat er een matig tot goed windklimaat wordt verwacht is er geen aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Uit het rapport van Peutz blijkt dat op een aantal balkons van het Easystreet-complex het windklimaat eerder zal verbeteren dan achteruit gaan: door de afscherpende werking van de nieuwbouw komen een aantal balkons meer in de luwte te liggen bij zuid-zuidwesten wind. Door de aanwezige privacy schermen tussen de balkons zal het windklimaat overigens naar alle waarschijnlijkheid gunstig blijven (met uitzondering van de hoekbalkons). De hoogte van de nieuwbouw aan de Tuinzigtlaan 12 wordt lager dan die van Easystreet. Deze bebouwing is dan ook geconstrueerd op windkrachten behorend bij deze hoogte (of zou dat in ieder geval moeten zijn). De eventuele lokale toename van windsnelheden zal dan ook niet zorgen voor windbelastingen die boven de ontwerpbelasting van Easystreet uit komen of zorgen voor onverwachte vochtindringing. Van erosie zal geen sprake zijn. Een nader windklimaat onderzoek zal geen uitsluitsel geven over deze punten.

G. Omwonenden vrezen voor overlast tijdens de bouwfase. De bouw van een dergelijk groot complex duurt lang en zorgt voor veel overlast in termen van verkeer, geluid, stof en schade aan de omgeving. Het kan ook leiden tot gevaarlijke situaties op en om het terrein van het Easystreet-complex.

In artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012 is bepaald dat bouw- en sloopwerkzaamheden op werkdagen en zaterdag tussen 07:00 en 19:00 uur mogen worden uitgevoerd. Daarbij gelden ook maximale geluidniveaus die in acht moeten worden genomen. Hoewel daarmee de overlast tot op zekere hoogte wordt beperkt, is bij sloop- en bouwwerkzaamheden enige mate van geluidsoverlast en daarmee een tijdelijk aantasting van het woongenot van omwonenden onvermijdelijk, maar op zichzelf geen reden om van vaststelling van het plan af te zien.

De zorgen over de veiligheid rondom het plangebied tijdens de bouwwerkzaamheden zijn voorbarig. In artikel 8.3 van het Bouwbesluit is het zogenoemde bouwveiligheidsplan geregeld, dat bij de nog aan te vragen omgevingsvergunning voor het nieuwe gebouw verplicht is. In dat bouwveiligheidsplan wordt onder andere aandacht besteed aan het waarborgen van de (verkeers)veiligheid rondom het bouwterrein. Dit aspect speelt in deze bestemmingsplanprocedure verder geen rol van betekenis. Met de projectontwikkelaar en het bouwbedrijf zullen afspraken worden gemaakt over een goede informatievoorziening richting omwonenden tijdens de bouwwerkzaamheden.

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling door de raad kan het vastgestelde bestemmingsplan worden bekendgemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep tegen het bestemmingsplan instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij naast beroepschriften ook verzoeken om voorlopige voorzieningen worden ingediend. Een verzoek om voorlopige voorziening heeft schorsende werking, dus treedt het besluit waartegen een voorlopige voorziening is ingesteld, pas in werking nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening heeft afgewezen. Aangezien de Crisis- en herstelwet van toepassing is op dit plan moet in het beroepschrift aangegeven worden welke beroepsgronden aangevoerd worden tegen het besluit.



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. Tegen het beeldkwaliteitsplan kan geen beroep worden ingesteld.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Bekendmaking

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

Financieel

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

Risicomanagement

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

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Meegezonden bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Advies college aan Agendacommissie
3. Informatieblad Ruimte
4. Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Princenhage, Tuinzigtlaan 12'
5. Beeldkwaliteitsplan
6. Geanonimiseerde zienswijzen
7. Zienswijzennota bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Princenhage, Tuinzigtlaan 12' d.d. 7 maart 2022

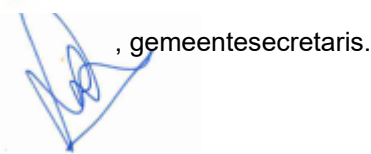
Te tekenen document(en)

1. Vaststellingsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester,



, gemeentesecretaris.

ZIENSWIJZENNOTA

7 maart 2022

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Princenhage, Tuinzigtlaan 12'

Procedure

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 26 augustus 2021 het ontwerpbestemmingsplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 236 appartementen op de voormalige schoollocatie van De Rooi Pannen aan de Tuinzigtlaan 12 ter inzage gelegd.

Voor het ontwerpplan liep de inzagetermijn van 27 augustus 2021 tot en met 7 oktober 2021. Gedurende deze termijn bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn in totaal 21 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpplan.

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 deze nota samengevat weergegeven. Bij iedere samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen en gelijklopende zienswijzen zijn gezamenlijk beantwoord. Uit doelmatigheidsoverwegingen is ervoor gekozen om sommige gelijklopende zienswijzen gezamenlijk te behandelen en te beginnen met de meest uitgebreide zienswijze, zodat daar bij het beantwoorden van sommige andere zienswijzen naar kan worden verwezen.

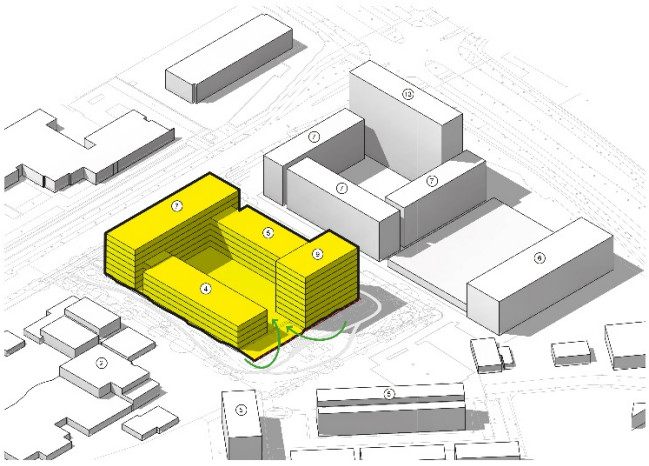
In vervolg op het ontwerpbestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders van Breda op 23 december 2021 het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Tuinzigtlaan 12 ter inzage gelegd.

Voor het ontwerpbeeldkwaliteitsplan liep de inzagetermijn van 24 december 2021 tot en met 3 februari 2022. Gedurende deze termijn bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan. Er zijn 3 zienswijzen ingediend en 2 daarvan zijn van personen die ook een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend. Voor de zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag om hier een besluit op te nemen. De zienswijzen tegen beide ontwerpplannen worden in deze zienswijzennota gezamenlijk behandeld, aangezien het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan gelijktijdig worden aangeboden aan de gemeenteraad ter vaststelling. Het beeldkwaliteitsplan zal als bijlage aan het bestemmingsplan worden toegevoegd. Tegen het beeldkwaliteitsplan kan geen beroep worden ingesteld.

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.

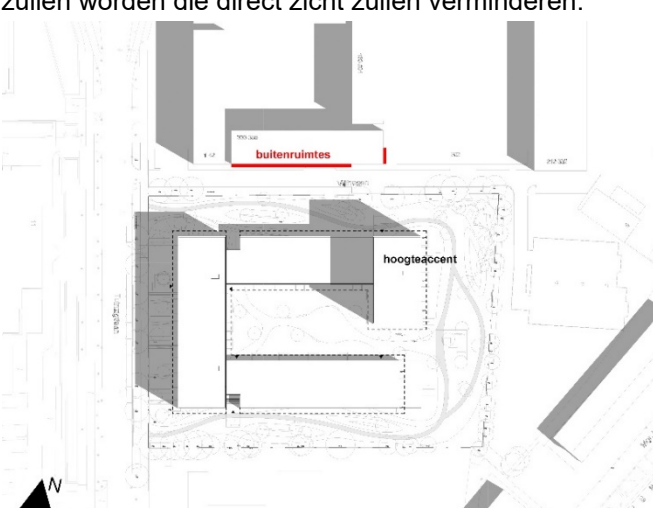
Zienswijze indiener 12

Zienswijze	Beantwoording
a. Mede gelet op de hoogte van de omliggende bebouwing die beduidend lager is, is een bouwhoogte van 17 tot 23 meter niet passend bij de schaal van de omgeving.	De locatie Tuinzigtlaan 12 is onderdeel van de gebiedsontwikkeling SterkWest zoals benoemd in de Omgevingsvisie Breda 2040. Door het vertrek van grootschalige functies als bedrijven, kantoren en onderwijsvoorzieningen rondom de Ettensebaan en de Tuinzigtlaan speelt hier een transformatieopgave. De gebiedsontwikkeling SterkWest benut deze opgave voor het ontwikkelen van een groene hoogstedelijke stadsbuurt. In de door de gemeenteraad vastgestelde Hoogbouwvisie Breda is SterkWest benoemd als gebied waar hoogbouw bij kan dragen aan het creëren van nieuwe stedelijke milieus. Hierbij is voor hoogbouw een hoogte van 30 tot 50 meter als richtinggevend benoemd. Het nieuwbouwplan omvat vier bouwdelen van 4 tot 9 bouwlagen waarbij het hoogste bouwdeel maximaal 29 meter wordt. Ook in de huidige situatie van het bestaande schoolgebouw en de omgeving van de Tuinzigtlaan wordt dit gebied gekenmerkt door institutionele gebouwen met een grote stedenbouwkundige korrel. Dat wil zeggen gebouwen met een grote footprint en zonder individuele verkaveling (zoals bijv. de bebouwing aan de Haagweg). De nieuwbouw van Easy Street heeft daarbij tevens al een nieuwe hoogte voor het gebied geïntroduceerd. De Tuinzigtlaan vormt daarnaast een duidelijke grens (ook historisch gezien) tussen aan de westzijde een meer dorps karakter en aan de oostzijde een meer stedelijk deel van de stad. Gezamenlijk met andere hoogstedelijke ontwikkelingen in SterkWest (o.a. Blossen en de herontwikkeling van Bakkersland) wordt de Tuinzigtlaan gezien als het begin van een meer stedelijk gebied. In de huidige context van grootschalige gebouwen en de toekomstige hoogstedelijke gebiedsontwikkeling SterkWest worden de bouwhoogtes van het nieuwbouwplan daarom als passend gezien. Het gebouw blijft in zijn geheel bovendien ondergeschikt aan de hoogte van het Easy Street gebouw op de hoek van de Ettensebaan (13 bouwlagen).
b. Reclamant verzoekt het gebouw anders te positioneren, om daarmee recht te doen aan de belangen van omwonenden. Het nieuwe gebouw zou verder van de bestaande appartementencomplexen moeten worden gebouwd en meer richting het schoolgebouw van Curio. Ook zouden aan de noordkant maximaal 3 bouwlagen moeten komen in plaats van 5 en meer bouwlagen aan de zuidkant bij Curio, omdat daar geen directe omwonenden zijn.	De afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing van Easy Street bedraagt ca. 27 meter. Dit wordt binnen een stedelijke omgeving als een passende afstand gezien. De ruimte tussen het bouwvlak en de bebouwing aan de zuidkant bij Curio bedraagt ca. 20 meter. De ruimte tussen het bouwvlak en de zuidelijke perceelsgrens bedraagt echter ca. 12 meter. Het is wenselijk aan deze kant genoeg ruimte te behouden en het mogelijk te maken dat er rondom het gebouw een parkachtig gebied ingericht kan worden waar zowel bewoners als bezoekers gebruik van kunnen maken. Om die reden is er geen speelruimte om het gebouw nog meer naar het zuiden te verschuiven.

	De bouwhoogtes van de nieuwbouw worden ten opzichte van direct omwonenden als passend gezien. Het gebouw is in hoogte ondergeschikt aan het Easy Street gebouw. De bouwhoogte aan de Tuinzigtlaan van 7 bouwlagen sluit aan op de basishoogte van het Easy Street gebouw van 7 bouwlagen en de flats van 7 bouwlagen verderop gelegen aan de Tuinzigtlaan. Dit sluit ook aan op de gebiedsontwikkeling SterkWest waarbij vanaf de Tuinzigtlaan een meer stedelijk gebied wordt geïntroduceerd. Aan de oostzijde is een hoger bouwdeel van 9 bouwlagen voorzien. Aan deze zijde is een parkachtige inrichting voorzien die voor zowel bewoners als bezoekers te gebruiken is. Er is gekozen om deze aan de noordoostelijke hoek te situeren in plaats van de zuidoostelijke hoek om de hoogtes meer aan de kant van de Ettensebaan en minder aan de kant van de Haagweg te positioneren. Met de situering van dit hogere bouwdeel is rekening gehouden dat deze niet direct tegenover de buitenruimtes van het Easy Street gebouw gepositioneerd is. Ook zorgt dit hogere bouwdeel niet voor onevenredige schaduwval op de gevel van het Easy Street gebouw. Aan de noordzijde is gekozen om met 5 bouwlagen onder het aantal bouwlagen van het Easy Street gebouw van 7 bouwlagen te blijven omdat het gebouw hier het dichtst op het Easy Street gebouw is gesitueerd. Ook aan de zuidzijde is gekozen voor een lager bouwdeel van 4 bouwlagen zodat er voldoende zonlicht in het binnenhof van het bouwblok kan treden en de hoogte verder afgebouwd wordt richting de Haagweg. 
c. Het voormalige schoolgebouw is een bijzonder en karakteristiek voorbeeld van architectuur uit de tijd van de wederopbouw. Het bestaande gebouw heeft dan ook grote cultuurhistorische waarde. Uit de toelichting van het plan blijkt niet dat serieus onderzoek is gedaan naar behoud van het	Het klopt dat het gebouw een hoge cultuurhistorische waarde heeft. Dat betekent dat behoud het uitgangspunt is. Alleen wanneer het belang van een wijziging (of sloop) zwaarder weegt dan het belang van behoud, worden wijzigingen toegestaan. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt (naast de beschrijving van cultuurhistorische waarden) ook regels verplicht die toezien op bescherming van deze waarden. Het

schoolgebouw. Het plan is daarmee in strijd met het gemeentelijke erfgoedbeleid "Grondstof voor de toekomst, programma erfgoed 2019-2025".	gemeentelijk erfgoedbeleid zoals opgenomen in "Grondstof voor de toekomst, programma erfgoed 2019-2025" en de erfgoedkaart geven een procesmatige uitwerking van het Besluit ruimtelijke ordening. Bij de voorbereiding van dit plan is wel degelijk bezien of het bestaande gebouw of delen daarvan behouden konden blijven. Om uiteenlopende redenen is dat niet haalbaar gebleken. Deze redenen zijn echter niet vermeld in de plantoelichting. De erfgoedparagraaf in de plantoelichting zal op dit punt dan ook worden aangevuld, zodat inzichtelijk is dat aan het gemeentelijk beleid en het Bro wordt voldaan.
d. Het plan is in strijd met de gemeentelijke Woonvisie uit 2013. Het bouwplan past niet bij de leefbaarheid van het gebied en versterkt niet de ruimtelijke karakteristiek en het woonmilieu.	De omgeving van de Tuinzigtlaan wordt op dit moment reeds gekenmerkt door grootschalige gebouwen waarbij sinds de nieuwbouw van Easy Street tevens een nieuwe hoogte voor het gebied is geïntroduceerd. De Tuinzigtlaan vormt daarnaast een duidelijke grens (ook historisch gezien) tussen aan de westzijde een meer dorps karakter en aan de oostzijde een meer stedelijk deel van de stad. De massa van het plan wordt daarom als passend gezien binnen de huidige ruimtelijke karakteristiek van de omgeving. Met de transformatieopgave in het gebied rondom de Ettensebaan en de Tuinzigtlaan verkleurt de omgeving naar een gebied waarin meer ruimte komt voor wonen. Hierbij verandert ook de huidige ruimtelijke karakteristiek. De gebiedsontwikkeling SterkWest zet daarbij in op het ontwikkelen van een groene hoogstedelijke stadsbuurt. Het nieuwbouwplan sluit hierop aan door woningen direct aan de Tuinzigtlaan te adresseren door middel van individuele woningtoegangen (voordeuren met voortuinen) en het inrichten van een parkachtige omgeving rondom het gebouw dat door zowel bewoners als bezoekers gebruikt kan worden.
e. De nieuwe in/uitrit van het toekomstige gebouw is voorzien naast de bestaande in/uitrit van het Easy Street-gebouw. Gelet op de korte afstand tussen beide inritten en het intensieve gebruik ervan, leidt dit tot een verkeersonveilige situatie. De nieuwe inrit kan daarom beter aan de zuidkant van het plangebied worden aangelegd.	Wanneer men een in/uitrit verlaat moet men voorrang verlenen aan het verkeer op de Tuinzigtlaan. Dat de inritten naast elkaar liggen heeft geen invloed op de verkeersveiligheid. De afstand tussen de bestaande in/uitrit van Easystreet en de in/uitrit van het toekomstige gebouw is ongeveer 20 meter. Gezien die afstand bestaat voldoende zicht wanneer auto's gelijktijdig beide terreinen willen verlaten en is geen sprake van een verkeersonveilige situatie op dit punt.
f. Door onvoldoende parkeerplaatsen is de parkeerdruk in de omgeving nu al enorm. Het plan voldoet niet aan de parkeernormen en deelauto's worden gebruikt om het tekort op te vangen. Er moeten voldoende parkeerplaatsen bij het gebouw komen. Bovendien is de inzet van deelauto's niet geborgd in het plan.	Het plan voldoet aan de normen gesteld in de Parkeernota. Deelauto's maken onderdeel uit van de parkeeropgave zoals ook in de Parkeernota is vastgesteld. Met het aanleggen van 190 parkeerplaatsen, waaronder een aantal plaatsen zijn bedoeld voor deelauto's wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De inzet van deelauto's kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld, omdat dit ruimtelijk niet relevant is. De inzet van deelauto's is verzekerd via de nog te verlenen omgevingsvergunning, aangezien daarbij (opnieuw) wordt getoetst of aan de Parkeernota wordt voldaan en zonder deelauto's is dat niet het geval.

g. De appartementen in het sociale segment kunnen na 15 jaar worden verkocht, waardoor voor die woningen een andere parkeernorm gaat gelden. Daarom is ten onrechte niet van een 'worst case scenario' uitgegaan door geen hogere parkeernorm te hanteren voor die woningen.	In het bestuursrecht geldt als uitgangspunt dat een bestuursorgaan bij het nemen van een besluit uit moet gaan van de feiten en omstandigheden zoals die zijn ten tijde van het nemen van een besluit (de zogenoemde 'ex nunc beoordeling'). Dit betekent in dit geval dat de gemeenteraad bij het nemen van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet uitgaan van de parkeernormen zoals die op dat moment gelden en van het soort en aantallen woningen waarin het plan op dat moment in voorziet. Het is daarom ook onjuist dat van een parkeernorm zou moeten worden uitgegaan voor een situatie die zich op zijn vroegst over 15 jaar voordoet of wellicht helemaal niet. Want het staat niet op voorhand vast dat de sociale huurwoningen zullen worden verkocht. Er bestaat dan ook geen reden om uit te gaan van een hogere parkeernorm, gebaseerd op een fictieve, onzekere toekomstige situatie.
h. In het plan is geen rekening gehouden met laadpalen voor elektrische auto's. Laadpalen in de omgeving ontbreken en vanwege veiligheidsrisico's is het de verwachting dat laadpalen niet in parkeergarages maar in de buitenlucht zullen worden gerealiseerd. Omdat het plan bijna uitsluitend voorziet in parkeren in een parkeergarage, is er te weinig ruimte voor het parkeren en opladen van elektrische auto's.	De aanleg of de locaties van laadpalen zijn geen aspecten die in het bestemmingsplan worden geregeld. Een bestemmingsplan hoeft laadpalen niet expliciet mogelijk te maken. Het plaatsen van laadpalen kan zowel bij parkeervakken in de parkeergarage of bij de 4 bestaande parkeervakken aan de Tuinzigtlaan die bij dit plan horen. Als ervoor wordt gekozen die 4 parkeerplaatsen aan de openbare weg (Tuinzigtlaan) te voorzien van laadpalen, dan zal nog een verkeersbesluit worden genomen als die parkeervakken uitsluitend voor elektrische auto's zijn.
i. Volgens reclamant is met de parkeerregeling in artikel 9.1 lid 3 sub 2 van de regels onvoldoende gewaarborgd dat genoeg parkeerplaatsen worden aangelegd.	In artikel 9.1 lid 3 van de planregels is de bevoegdheid opgenomen voor het college van B&W om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de parkeernormen. Een dergelijke bevoegdheid zit in alle bestemmingsplannen, waaronder het "Parapluplan parkeren 2017". Toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid is voor het huidige bouwplan niet aan de orde, omdat met het plan aan de gemeentelijke parkeernormen wordt voldaan en dus voldoende parkeerplaatsen zijn voorzien. Het gebruik maken van deelauto's voor de parkeerbehoefte is voorzien in de gemeentelijke Parkeernota uit 2021 en in zoverre voldoet het plan dus aan de gemeentelijke parkeernormen. Overigens is deze afwijkingsbevoegdheid beperkt tot bijzondere gevallen en daarmee is in algemene zin voldoende gewaarborgd dat het voldoen aan de parkeernormen en het voorzien in voldoende parkeergelegenheid het uitgangspunt is.
j. Voor het plan is geen bezonningsstudie uitgevoerd, terwijl de woningen in het Easy Street-gebouw door het bouwplan aanzienlijk minder in de zon komen te liggen. Dit is ten onrechte niet bij de afweging betrokken en pleit voor een andere positionering van het gebouw zoals eerder beschreven.	Reclamant wijst terecht erop dat bij het ontwerpplan dat ter inzage is gelegd geen bezonningsstudie is gevoegd. Gezien de hoogte van de nieuwbouw en de nabijgelegen gebouwen had dit wel gemoeten. Er is daarom alsnog een bezonningsstudie uitgevoerd en de uitkomsten daarvan zullen in de plantoelichting worden vermeld en de bezonningsstudie zelf zal als bijlage bij het vast te stellen plan worden gevoegd. Voor het Easy Street-gebouw is een bezonningsstudie uitgevoerd waarbij het effect van een mogelijk verminderde

	zoninval op twee gevels is onderzocht. Het betreft de zuidelijke gevel en de oostelijke gevel. In de bezonningsstudie is de nieuwe situatie vergeleken ten opzichte van de huidige situatie van de bestaande bebouwing van het schoolgebouw. Uit de resultaten van de bezonningsstudie blijkt dat voor beide gevels slechts in zeer beperkte mate sprake is van extra schaduwval ten opzichte van de huidige situatie van de bestaande bebouwing van het schoolgebouw. In geen van de gevallen wordt de TNO norm overschreden. Waar er sprake is van schaduwval, dan is dit voornamelijk in de wintermaanden en gedurende een beperkt gedeelte van de ochtend. Daarbij wordt nog opgemerkt dat de winterperiode niet maatgevend is bij bezonning, maar het voor- en najaar (21 maart en 21 september) In alle overige perioden en tijdstippen vindt geen extra schaduwval plaats ten opzichte van de huidige situatie. Derhalve is er geen sprake van een onevenredige afname van het aantal bezonningsuren c.q. de woonkwaliteit van de omgeving.
k. Er ontbreekt in het plan een onderzoek naar de gevolgen voor de privacy van omwonenden en dat moet alsnog expliciet in de belangenafweging worden betrokken.	In het vigerende bestemmingsplan is de juridische mogelijkheid om een gebouw van 10 meter hoog op 15 meter afstand van het Easy Street gebouw te bouwen. Omdat de bestemming van de locatie gewijzigd wordt van een maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming is in het kader van privacy meer afstand wenselijk. De afstand tussen het nieuwe gebouw en de bestaande bebouwing van Easy Street is daarom vergroot naar 27 meter. Hierbij is de afstand tussen de buitenrand van de balkons van de nieuwbouw en de bestaande bebouwing van Easy Street ca. 25 meter. Dit wordt binnen een stedelijke omgeving als een passende afstand gezien. Met de situering van het hogere bouwdeel (9 bouwlagen) is daarnaast rekening gehouden dat deze niet direct tegenover de buitenruimtes van het Easy Street gebouw gepositioneerd is. De ruimte tussen de nieuwbouw en de perceelsgrens krijgt bovendien een parkachtige inrichting waarbij ook nieuwe bomen geplaatst zullen worden die direct zicht zullen verminderen. 

l. De effecten van windhinder zijn onvoldoende onderzocht zoals de eventuele effecten van valwind. In het rapport van Peutz staat dat de exacte effecten van windhinder alleen kunnen worden bepaald met een windtunneltest of CFD-simulatie en dat aanvullende onderzoek is ten onrechte niet gedaan voor dit plan.	Wanneer bebouwing met een bouwhoogte van 30 meter of hoger mogelijk gemaakt wordt, moet onderzoek plaatsvinden naar de windhinder. Als lager dan 30 meter gebouwd mag worden, moet er een afweging door een deskundige plaatsvinden of de bebouwing kan leiden tot windhinder. Als blijkt dat er een matig tot goed windklimaat wordt verwacht is er geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. Uit het rapport van Peutz blijkt dat op een aantal balkons van Vijfhagen het windklimaat eerder zal verbeteren dan achteruit gaan: door de afscherpende werking van de nieuwbouw komen een aantal balkons meer in de luwte te liggen bij zuid-zuidwesten wind. Door de aanwezige privacy schermen tussen de balkons zal het windklimaat overigens naar alle waarschijnlijkheid gunstig blijven (met uitzondering van de hoekbalkons). De hoogte van Tuinzigtlaan 12 is kleiner dan die van Vijfhagen. Deze bebouwing is dan ook geconstrueerd op windkrachten behorend bij deze hoogte (of zou dat in ieder geval moeten zijn). De eventuele lokale toename van windsnelheden zal dan ook niet zorgen voor windbelastingen die boven de ontwerpbelasting van Vijfhagen uit komen of zorgen voor onverwachte vochtindringing. Van erosie zal geen sprake zijn. Een nader windklimaat onderzoek zal geen uitsluitsel geven over deze punten.
m. Gezien het opgenomen advies in de toelichting van de brandweer is in het plan onvoldoende aandacht besteed aan de brandveiligheid en wordt ten onrechte gesteld dat de beleidsregels daarover niet relevant zijn voor het bestemmingsplan.	Het advies van de brandweer waar in paragraaf 7.2.2. de plantoelichting naar wordt verwezen, betreft het zogenoemde standaardadvies en is in bijlage 12 van de toelichting opgenomen. Dit advies heeft voornamelijk betrekking op bouwtechnische aspecten die verband houden met de brandveiligheid zoals vluchtroutes, blusinstallaties en de locaties van brandkranen. Dergelijke technische details worden niet geregeld in het bestemmingsplan, maar zijn onderdeel van de nog te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen van het appartementencomplex. Reclamant merkt wel terecht op dat de toelichting op dit punt niet helemaal correct is. Het standaardadvies van de brandweer is op enkele punten ook relevant voor het bestemmingsplan. Zo moet het plangebied goed bereikbaar zijn voor voertuigen van hulpdiensten, bijvoorbeeld door te voorzien in ontsluitingswegen die voldoende breed zijn en rekening houden met de draaicirkels. Het plangebied ligt direct aan de Tuinzigtlaan en is daarmee binnen 2 minuten bereikbaar vanaf een gebiedsontsluitingsweg zoals in het standaardadvies is vermeld. De plantoelichting zal op dit punt worden aangepast.
n. In het kader van duurzaamheidseisen worden wellicht warmtepompen en airco's geplaatst in het gebouw. Niet duidelijk is of de effecten daarvan voor de omgeving zoals geluid, trillingen en warmte zijn onderzocht.	Vanaf 1 april 2021 gelden er geluidseisen in het Bouwbesluit voor nieuw te plaatsen buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking. Daarbij kan het gaan om warmtepompen en airco's die worden gebruikt voor woningen. Deze installaties mogen niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken. Dit aspect zal worden meegenomen in

	de nog te verlenen omgevingsvergunning, die onder meer wordt getoetst aan het Bouwbesluit.
o. De uitgevoerde natuurtoets is mogelijk onvolledig, omdat het is gedaan voordat de nieuwe 'rode lijst' bekend werd gemaakt. Ook trekt reclamant de conclusies van de natuurtoets in twijfel wat betreft het niet voorkomen van de eekhoorn en de kleine ijsvogelvlieder in het plangebied.	De wet beschermt de soorten die vermeld zijn in de Wet Natuurbescherming, zie bijlage 1 van de natuurtoets. Dit betreft dus niet de rode lijst soorten. Daarnaast heeft de gemeente geen reden te twijfelen aan de conclusies van het rapport opgesteld door een onafhankelijk adviesbureau met geruime ervaring. De eekhoorn is weliswaar een beschermde soort, maar er is vrijwel geen groen aanwezig op het gehele terrein. Het groen dat er is, is onderzocht op nesten van de eekhoorn. Dit sluit niet uit dat er af en toe een eenhoorn rond kan lopen, maar die zal binnen het plangebied geen vaste rust- en verblijfplaats hebben. Tevens is het groen niet van zodanige kwaliteit en niet vruchtdragend, zodat kan worden uitgesloten dat het plangebied essentieel foerageergebied is. De kleine ijsvogelvlieder is een soort die voorkomt in gevarieerde, vochtige gemengde bossen of loofbossen, zoals elzenbroekbos. Zoals het rapport beschrijft ontbreekt dit type habitat binnen het plangebied en daarom heeft de gemeente geen reden om te twijfelen aan de conclusies.
p. Reclamant stelt dat ten onrechte op het moment van terinzagelegging van het plan geen besluit door het college van B&W is genomen over het al dan niet maken van een milieueffectrapportage. De stukken en het besluit hierover zijn niet aangetroffen.	De vrijgave van een ontwerpbestemmingsplan gebeurt namens het college van B&W via een zogenoemd 'wethoudersvoorstel' door de wethouder die ruimtelijke ordening in zijn portefeuille heeft. Die wethouder is daartoe ook gemachtigd door middel van een machtigingsbesluit uit 2019. Bij de vrijgave van een ontwerpplan is ook door de wethouder besloten over het wel of niet maken van een milieueffectrapportage. Het wethoudersvoorstel waarin dit is besloten wordt niet standaard als bijlage bij een bestemmingsplan gevoegd. Het klopt dan ook dat reclamant dit besluit niet bij de stukken van het ontwerpplan heeft aangetroffen. Dit betekent echter niet dat dit besluit niet zou zijn genomen. Zie de bijlage bij deze zienswijzennota voor het wethoudersvoorstel van dit plan, waarbij wordt opgemerkt dat een fysieke handtekening van de wethouder ontbreekt, omdat dergelijke voorstellen digitaal worden geaccordeerd door de wethouder.
q. Reclamant stelt dat de stikstofberekening niet juist is. Zo is niet duidelijk of de verbreding van de A58 en de nieuwbouw aan de Ettensebaan in de autonome situatie is meegenomen en is ook de bijdrage van het verkeer te beperkt meegewogen. Verder staat vast dat het bouwplan tot een toename van stikstof zal leiden op Natura 2000-gebieden en is niet duidelijk hoe dat zal worden opgelost.	De verbreding van de A58 en nieuwbouw projecten zijn op zichzelf staande projecten. Dit valt niet onder autonome ontwikkelingen. De gemeente heeft de berekening bekeken en de gangbare uitgangspunten zijn gehanteerd. Dus ook de verkeersbijdrage is conform gebruikelijke standaarden. Ook is gebruik gemaakt van de laatste en dus geldende versie van Aeries Calculator.
r. Het proces rond burgerparticipatie is onvolledig geweest. Er is maar beperkt gecommuniceerd en de website waarnaar werd verwezen voor meer informatie was	Het participatietraject is in 2019 gestart met diverse gesprekken met bedrijven en organisaties in de buurt: Curio, Prisma, Berkenhof, Zuylen, de Vereniging van Eigenaren (VvE) Easystreet. Vanaf november 2020 is de communicatie

leeg. Ook is de inbreng vanuit Tuinzigt niet benoemd, ondanks de sterke verwantschap met deze wijk.	en participatie geïntensiveerd. Een plan is opgesteld aan de hand van de Bredase participatieleidraad (vastgesteld door de raad). In dat plan zijn belanghebbenden benoemd, en is bepaald hoe die belanghebbenden te betrekken bij de ontwikkeling. Een projectwebsite is gelanceerd, die te allen tijde informatie bevatte over de status van de ontwikkeling. Begin december 2020 zijn 287 brieven verstuurd naar direct omwonenden (Easy Street en Haag 5). Een digitale (door corona) informatieavond op 15 dec 2020 volgde. De aandachtspunten die daaruit volgden waren voornamelijk: afstand tussen nieuwe herontwikkeling en huidige bebouwing, duurzaamheid, een wandelverbinding naar Princenhage, (parkeer)drukke en de bouwhoogte. Aansluitend zijn gesprekken gevoerd met de Dorpsraad Princenhage, Zuylen en Curio. De drie belangrijkste conclusies uit het participatietraject: houd rekening met afstand en uitzicht, zorgen over parkeren en drukte in het gebied, wens voor groene openbare ruimte en een wandelverbinding. Op basis daarvan is het plan aangepast, en de deelnemers van het participatietraject zijn daarover in februari 2021 geïnformeerd en de website is daarop aangepast. De komst van 236 appartementen heeft uiteraard impact op de omgeving. Dat is ook de reden voor een communicatie- en participatietraject geweest. Uit de analyse voor het plan bleek de impact het grootst op de direct omwonenden, en direct aanliggende organisaties. Door de wens voor een mogelijke wandelverbinding met Princenhage is ook die wijkraad betrokken (bewoners van Princenhage zijn niet separaat betrokken). Omdat de wijk Tuinzigt gescheiden wordt van het plangebied door de Ettensebaan, zijn bewoners verderop in de wijk Tuinzigt niet actief benaderd.
s. Voor het plan is onvoldoende onderzoek gedaan naar mogelijke niet gesprongen explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. In de omgeving is destijds een prikkeldraadversperring geweest en een vliegende bom gevallen.	De gemeente heeft in het verleden onderzoek gedaan naar mogelijk verdachte locaties wat betreft de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven. Op de daarbij horende kaart is aangegeven dat voor de omgeving van de Tuinzigtlaan, waaronder het plangebied, geen nader onderzoek vereist is. Voor dit plan is daarom afgezien van verder onderzoek op dit punt. De toelichting zal op dit punt worden aangevuld.
t. Omdat het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden, verzoekt reclamant om over beide plannen gelijktijdig een besluit te nemen zodat de ontwikkelaar is gehouden aan het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast is het onzorgvuldig om een beeldkwaliteitsplan in procedure te brengen terwijl nog geen reactie is gegeven op de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan.	Het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan en het ontwerp van het bestemmingsplan hebben afzonderlijk ter inzage gelegen, maar zullen gelijktijdig ter besluitvorming aan de raad worden aangeboden. Het beeldkwaliteitsplan zal na vaststelling een bijlage bij het bestemmingsplan worden. Het beeldkwaliteitsplan is inderdaad gebaseerd op het ontwerpbestemmingsplan en het is op zichzelf niet bezwaarlijk om beide plannen afzonderlijk ter inzage te leggen. Daarbij hoeft niet eerst de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan te zijn beantwoord. In het geval dat ingediende zienswijzen tot aanpassing van de

	stedenbouwkundige opzet van het ontwerpbestemmingsplan leiden, kan het ontwerpbeeldkwaliteitsplan bij vaststelling daarop worden aangepast.
u. Volgens reclamant is ten onrechte de monumentencommissie niet betrokken bij de totstandkoming van het beeldkwaliteitsplan, gezien de bijzondere status van het huidige schoolgebouw.	Zoals hiervoor onder punt c van deze zienswijze is aangegeven, is wel bezien of behoud van het bestaande schoolgebouw mogelijk was maar dat niet het geval is. Verder heeft het gebouw geen monumentale status en is de gemeente ook niet voornemens het gebouw als gemeentelijk monument aan te wijzen. Het gebouw scoort daarvoor niet hoog genoeg op de erfgoedmeetlat als bedoeld in artikel 6 lid 1 van de Erfgoedverordening. Gelet hierop bestaat ook geen reden om de monumentencommissie te betrekken bij het beeldkwaliteitsplan.
v. Reclamant verzoekt het beeldkwaliteitsplan aan te passen aan zijn voorstel voor een alternatieve stedenbouwkundige invulling zoals hiervoor beschreven onder punt b.	De beantwoording onder punt b van deze zienswijze komt erop neer dat de voorgestelde aanpassingen van de bouwhoogtes en positionering van de nieuwe bebouwing niet in het bestemmingsplan zullen worden overgenomen. Er bestaat dan ook geen aanleiding om het beeldkwaliteitsplan op dit punt aan te passen.
w. Reclamant stelt dat in het beeldkwaliteitsplan geen bezonningsstudie is opgenomen en dat ten onrechte geen aandacht is besteedt aan de privacy van omwonenden. Ook is het windhinderonderzoek onvolledig, wat gevolgen kan hebben voor het stedenbouwkundig ontwerp en daarmee ook voor het beeldkwaliteitsplan.	Ruimtelijke aspecten zoals bezonning, privacy en windhinder worden, voor zover nodig in het kader van het bestemmingsplan onderzocht en komen daarom in het beeldkwaliteitsplan niet opnieuw aan de orde. Wat betreft deze punten wordt voor de beantwoording verwezen naar de punten j, k en l van deze zienswijze. Het ontwerpplan wordt vanwege deze punten niet aangepast, zodat ook geen reden bestaat om het beeldkwaliteitsplan aan te passen.
x. Op bladzijde 3 van het beeldkwaliteitsplan wordt iets gezegd over installaties, wat niet integraal in de hoofdstukken erna lijkt te zijn verwerkt. Reclamant verzoekt dat alsnog te doen, zodat dit aspect voldoende aandacht krijgt bij de vergunningaanvraag.	De algemene eis dat installaties niet zichtbaar mogen zijn vanaf maaiveld is afdoende bij de beoordeling van de nog aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen en behoeft geen verdere vermelding in het beeldkwaliteitsplan.
y. Op bladzijde 4 van het beeldkwaliteitsplan wordt een strakke ritmiek voorgeschreven en dat past niet bij de bestaande bebouwing. Het mist accenten en architectonische verspringen. Ook zou het hergebruik van materialen of elementen uit het bestaande gebouw of het overnemen van het ontwerp van het bestaande gebouw recht doen aan de historie en de plek.	De beoogde uitstraling van het nieuwe gebouw past bij de naastgelegen hoogbouw van het Easystreet-complex, dat een vergelijkbare uitstraling heeft. De accenten zijn met name te vinden in een variatie in bouwhoogtes, zogenoemde 'insnoeringen' waardoor er optisch losse gebouwdelen ontstaan en het verspringen van de balkons. Hiervoor is onder punt c opgemerkt dat behoud van delen van het bestaande gebouw niet mogelijk is, mede omdat het bestaande ontwerp zich niet leent voor een invulling met woningen.
z. Het gebruik van traditioneel metselwerk en een groene haag als erfafscheiding aan de zijde van de Tuinziglaan worden in het beeldkwaliteitsplan wel genoemd, maar zijn niet voorgeschreven en daarmee is dit onvoldoende verzekerd volgens reclamant.	De passages op bladzijde 5 en 6 van het beeldkwaliteitsplan over het metselwerk en de groene haag als erfafscheiding zijn voldoende concreet beschreven om aan te kunnen toetsen bij de beoordeling van de omgevingsvergunning. Er is geen reden om het beeldkwaliteitsplan op dit punt aan te passen. Voor zover reclamant erop wijst dat bij het Easystreet-complex een verplichting tot behoud van een

	haag is opgenomen, merken wij op dat een dergelijke (voorwaardelijke) verplichting niet is opgenomen in het geldende bestemmingsplan "Princenhage-Haagpoort" en dat ook voor het bestemmingsplan voor de Tuinzigtlaan 12 een dergelijke verplichting niet noodzakelijk is.
aa. Reclamant verzoekt de balkons aan de noordzijde te vervangen door loggia's vanwege het ongewenste zicht dat daardoor ontstaat op de balkons van de appartementen van het Easystreet-complex. Daarnaast is het realiseren van balkons enkel op de bovenste etages aan de westzijde van het nieuwe gebouw – aan de Tuinzigtlaan – stedenbouwkundig niet fraai en past niet bij de Tuinzigtlaan. Ook hier zijn loggia's passender volgens reclamant.	Wat betreft het uitzicht vanaf de noordelijke balkons van het nieuwe gebouw op het Easystreet-complex, wordt verwezen naar punt c van de beantwoording van deze zienswijze. Dit aspect is geen reden om de voorziene balkons te wijzigen in loggia's. De balkons aan de westelijke gevel op de bovenste bouwlagen zijn stedenbouwkundig als passend bevonden en ook de onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd over dit beeldkwaliteitsplan. Gezien het voorgaande bestaat geen reden om het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

Conclusie:

De zienswijze tegen het bestemmingsplan is deels gegrond. De plantoelichting zal worden aangepast op sommige punten. Het bestemmingsplan (verbeelding en regels) hoeft niet te worden gewijzigd.

De zienswijze tegen het beeldkwaliteitsplan is ongegrond.

Zienswijze indiener 1

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamant is teleurgesteld dat geen participatietraject heeft plaatsvonden voor dit bestemmingsplan.	Voor dit plan heeft wel participatie plaatsgevonden vanaf 2019. Hiervoor wordt verder verwezen naar punt r van zienswijze 12 die hiervoor is beantwoord.
b. Het nieuwe gebouw wordt te groot en komt te dicht bij het bestaande gebouw van Easystreet te staan. De parkachtige omgeving is te beperkt in verhouding tot het bouwvolume.	Onder verwijzing naar punt a van zienswijze 12 die hiervoor is beantwoord, wordt kort samengevat opgemerkt dat het plan past binnen de recent door de raad vastgestelde hoogbouwvisie en het bouwvolume stedenbouwkundig gezien passend is op deze locatie.
c. Er ontbreekt een bredere visie op het totale gebied, waardoor een onsamenhangend stedelijk beeld ontstaat. Een gebiedsvisie zou behulpzaam zijn, waarbij ook meer aandacht zou moeten zijn voor speelterreinen, sportvoorzieningen en meer openbaar groen voor de bewoners.	Anders dan reclamant stelt is voor dit deel van Breda een visie opgesteld. De locatie Tuinzigtlaan 12 is onderdeel van de bredere gebiedsontwikkeling Sterk West zoals deze is benoemd in de Omgevingsvisie Breda 2040. De ontwikkeling zoals die voorzien is in dit plan past binnen die beoogde gebiedsontwikkeling. Voor een nadere toelichting op dit punt wordt verwezen naar zienswijze 2 punt c, die hierna wordt behandeld.
d. Het hoogteaccent van het nieuwe gebouw aan de achterzijde is niet logisch. Dit zou beter aan de zijde van de Tuinzigtlaan kunnen worden gerealiseerd, zodat het achterliggende binnenterrein lager blijft en de impact om omliggende woningen, waaronder die van reclamant kleiner is.	De keuze voor de hoogte van de verschillende bouwlagen is zorgvuldig tot stand gekomen. Zoals hiervoor bij zienswijze 12 onder punt b is opgemerkt is het hoogteaccent zo gekozen dat die niet tegenover de buitenruimtes van het naastgelegen gebouw van Easystreet komt. Het hoogteaccent verplaatsen naar de voorzijde van het gebouw aan de Tuinzigtlaan, is uit stedenbouwkundig oogpunt minder wenselijk. De in het plan opgenomen bouwhoogte van 7 bouwlagen sluit aan op de bouwhoogte van het

	aangrenzende pand van Easystreet. Verder is een hoogteaccent aan de achterzijde van het pand gezien de afstanden tot de achterliggende woningen uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. In het geval van reclamanten bedraagt de afstand tussen het hoogteaccent en hun woning ongeveer 150 meter.
e. In het plan wordt een te lage parkeernorm gebruikt die niet eens 1 parkeerplaats voor elke woning oplevert. In de huidige situatie is al sprake van ernstige parkeerproblemen en de vrees is dat door dit plan dit nog erger zal worden. Met mogelijk invoering van betaald parkeren in de toekomst, waar reclamant op tegen is.	In de plantoelichting is beschreven dat aan de parkeernormen van de gemeentelijke Parkeernota wordt voldaan. Dat niet iedere woning een eigen parkeerplaats heeft, komt deels doordat sommige typen woningen een lagere parkeernorm hebben dan 1 en deels door de inzet van deelauto's. Dat niet iedere woning een eigen parkeerplaats heeft, leidt niet tot de conclusie dat daardoor de parkeerdruk in de omgeving zal toenemen. Verder bestaat er geen voornemen tot invoering van betaald parkeren in dit deel van Breda. Hiervoor wordt ook afzonderlijke besluitvorming doorlopen en staat los van deze bestemmingsplanprocedure.
f. Reclamant maakt bezwaar tegen het verschil in bouwhoogte tussen het geldende plan en dit nieuwe plan en de verandering van het bouwvlak. Ook de wijziging van de functie van maatschappelijk naar wonen, waardoor de overlast in tijd zal toenemen en het woongenot vermindert.	Aan de bouwhoogte en het bouwvolume zoals dat binnen het geldende bestemmingsplan "Princenhage-Haagpoort" uit 2014 is toegestaan, kunnen geen blijvende rechten aan worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. De bouwhoogte en het bouwvolume zoals die in het plan is voorzien is ruimtelijk gezien passend op deze locatie. De verandering van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming leidt niet noodzakelijkerwijs tot (meer) overlast voor omwonenden.

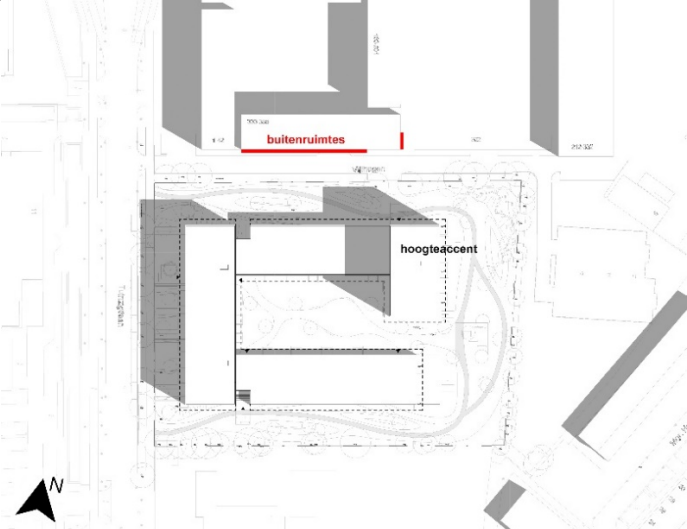
Conclusie:

De zienswijze tegen het bestemmingsplan is ongegrond.

Zienswijze Vereniging van Eigenaren Haag5 (zienswijze 2)

Zienswijze	Beantwoording
a. De VvE stelt dat van participatie geen sprake is geweest. De digitale bijeenkomsten waren enkel om de plannen aan te horen. De gestelde vragen door omwonenden hebben niet tot enige aanpassing van het bestemmingsplan geleid. Echte participatie in de vorm van invloed op het ontwerp van het plan is niet aan de orde geweest.	De Participatieleidraad van de gemeente Breda kent verschillende niveaus van participatie; informeren, raadplegen, adviseren en co-producen. Het is aan de initiatiefnemer om de meest geschikte mate van participatie te kiezen bij een ruimtelijk plan. Participatie houdt niet altijd in dat betrokkenen de inhoud van het bestemmingsplan mede kunnen bepalen. Zoals hiervoor bij zienswijze 12 punt r is opgemerkt hebben suggesties tijdens de participatie wel tot aanpassing van het conceptplan geleid. Dat niet aan alle bezwaren tegemoet is gekomen, betekent niet dat geen sprake is van participatie.
b. De omgeving van het plangebied is op dit moment al erg versteend, wat tot veel hitte leidt in de zomermaanden. Binnen haar mogelijkheden heeft de VvE initiatief genomen om de omgeving te vergroenen.	Het plangebied kent in huidige toestand weinig groen. Het terrein is bijna volledig bebouwd of verhard. Het aanwezige groen zoals bomen bevindt zich vooral langs de randen. In het voorliggende plan wordt het plangebied aanzienlijk groener. De stelling dat het plan leidt tot verstening klopt niet.

Het plan leidt tot veel meer verstening van plekken waar nu nog bomen kunnen worden geplant. De vrees bestaat dat de ontwikkelaar zal volstaan met een minimale aanleg van groen in het plangebied. De ervaring leert dat aanleg van groen een kostenpost is waarop wordt bezuinigd.	In de huidige situatie is er ongeveer 11.900 m² verharding. In de toekomstige situatie neemt de oppervlakte aan verharding met ongeveer 5.000 m² af. De ervaren hittestress in de omgeving zal door het plan dan ook niet toenemen, maar juist afnemen.
c. Voor het gebied tussen de Ettensebaan, Tuinzigtlaan en Haagweg is door de gemeente een ontwikkelvisie opgesteld. Het plan is hiermee in strijd. Bovendien zou het hele gebied in één keer moeten worden ontwikkeld, wat nu lijken enkel de meest aantrekkelijke plekken van dit gebied te worden ontwikkeld en wordt ontwikkeling van dit gebied in overeenstemming met de Ontwikkelvisie steeds kleiner en dreigen de resterende percelen te verpauperen.	De locatie Tuinzigtlaan 12 is onderdeel van de bredere gebiedsontwikkeling Sterk West zoals deze is benoemd in de Omgevingsvisie Breda 2040 (p. 33). Anders dan reclamant stelt past de ruimtelijke ontwikkeling zoals voorzien in dit plan binnen die gebiedsontwikkeling. Door het vertrek van grootschalige functies als bedrijven, kantoren en onderwijsvoorzieningen rondom de Ettensebaan en de Tuinzigtlaan speelt in dit grotere gebied een transformatieopgave. De bredere visie voor dit totaalgebied is om de vrijkomende ontwikkellocaties, waaronder Tuinzigtlaan 12, te benutten voor het realiseren van een groene hoogstedelijke stadsbuurt. Daarbij verkleurt het gebied meer naar een woongebied maar worden ook nieuwe groene parkruimtes aan het gebied toegevoegd. Ook het karakter van de Ettensebaan verandert hierdoor. Tussen de A16 en de Tuinzigtlaan behoudt de Ettensebaan het karakter van een parkway (een weg waarlangs de gebouwen niet aan de weg, maar in een park staan). Vanaf de Tuinzigtlaan richting de singel krijgt de Ettensebaan meer het karakter van een boulevard (een grote, formele stadsstraat waarlangs de gebouwen aan en gericht naar deze weg staan). De nadruk in dit gebied ligt op het realiseren van woningbouw. De omgeving blijft echter veerkrachtig doordat in de Haagweg, de Tuinzigtlaan en ten zuiden van de Zandoogjes gericht voorzieningen en werk locaties worden behouden of in de nieuwe ontwikkelingen (opnieuw) worden ingepast. Alle ontwikkelingen dragen bij om op termijn tussen de Haagweg en de Tuinzigtlaan een doorlopende groenstructuur te realiseren. Ook leent deze omgeving zich om te verkennen of dit een geschikte locatie is voor een nieuwe sporthal voor zowel Princenhage, Tuinzigt als de Heuvel.
d. Het hoogteaccent van 9 bouwlagen komt het dichtst bij het gebouw Haag5. Onduidelijk is waarom voor deze plek is gekozen voor het hoogste punt. Dezelfde hoogte als het gebouw van Haag5 of eventueel één bouwlaag extra is acceptabel. Bovendien past het hoogteaccent beter aan de Tuinzigtlaan.	De keuze voor de hoogte van de verschillende bouwlagen is zorgvuldig tot stand gekomen. Zoals hiervoor bij zienswijze 12 onder punt b is opgemerkt is het hoogteaccent zo gekozen dat die niet tegenover de buitenruimtes van het naastgelegen gebouw komt. Zie ook deze afbeelding:

	 Het hoogteaccent verplaatsen naar de voorzijde van het gebouw aan de Tuinzigtlaan, is uit stedenbouwkundig oogpunt minder wenselijk. De in het plan opgenomen bouwhoogte van 7 bouwlagen sluit aan op de bouwhoogte van het aangrenzende pand van Easystreet.
e. Er is volgens de VvE onvoldoende onderzoek gedaan naar mogelijke windhinder door het nieuwe gebouw.	Er is onderzoek gedaan naar windhinder en de uitkomsten daarvan zijn ook opgenomen in de plantoelichting. Zie nader de beantwoording hiervoor van zienswijze 12 punt I.
f. Eventuele balkons van het nieuwe gebouw zouden niet aan de kant van het Haag5-gebouw moeten komen, ter voorkoming van nachtelijke geluidsoverlast.	In het bouwplan zijn balkons voorzien aan alle zijden van het nieuwe gebouw, ook aan de oostelijke gevel. Dat is ook toegestaan in artikel 3 lid 3.2.4 van de planregels. De aanwezigheid van buitenruimtes leidt niet zonder meer tot nachtelijke geluidsoverlast. Gezien de afstand tussen de oostelijke gevel en het Haag5-complex – die varieert van ongeveer 50 tot 90 meter – bestaat er geen grond voor de vrees voor (nachtelijke) geluidsoverlast. Er is dan ook geen aanleiding om balkons aan de oostelijke gevel van het gebouw niet mogelijk te maken.
g. Het beeldkwaliteitsplan geeft volgens reclamant een onjuist beeld van de groene inrichting van het gebied rondom het nieuwe gebouw. De strook grond die groen ingericht wordt is geen 30 meter breed zoals de afbeeldingen in het beeldkwaliteitsplan doen geloven, maar slechts ongeveer 10 meter breed. Het plangebied wordt te versteend en heeft daardoor een lage kwaliteit van wonen. Er zou in het plangebied meer groen en minder woningen moeten komen.	De afbeeldingen in het beeldkwaliteitsplan kloppen wat betreft de schaal en afmetingen met de verbeelding in het bestemmingplan en geven ons inziens dan ook geen vertekend beeld van de beoogde groene inrichting van het plangebied. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is aan de noord- west- en zuidzijde van het bouwvlak de strook grond die groen wordt ingericht ongeveer 15 meter breed en aan de oostzijde ongeveer 20 meter breed. Verder laat het beeldkwaliteitsplan zien dat zowel op het binnenterrein als het terrein rondom het nieuwe gebouw een groot aantal bomen zal worden aangeplant en het gebied groen wordt ingericht. Het plangebied wordt daarmee ook aanzienlijk groener dan in de bestaande situatie.

h. In het beeldkwaliteitsplan is geen aandacht voor de relatie met de (in)directe omgeving van het plangebied. Ook wordt ten onrechte geen aandacht besteed aan de ontwikkeling die voor dit gebied is opgesteld.	Het beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op de gronden die behoren tot het plangebied van het bestemmingsplan. Daarom ligt de focus van het beeldkwaliteitsplan op hetgeen daarbinnen zal worden gebouwd en aangelegd. Het beeldkwaliteitsplan is immers een beoordelingskader voor de nog te verlenen omgevingsvergunning. De directe omgeving heeft een rol gespeeld bij de planvorming wat betreft aspecten als de situering en hoogte van de bebouwing en het mogelijke gebruik van de onbebouwde gronden in het plangebied. Dit beeldkwaliteitsplan geeft daar een nadere invulling aan. Hoewel de ontwikkeling waar reclamant op doelt (SterkWest) niet expliciet in het beeldkwaliteitsplan is vermeld, past de gekozen herontwikkeling van het plangebied en de invulling die daaraan is gegeven in het beeldkwaliteitsplan binnen die ontwikkeling. SterkWest zet in op het ontwikkelen van een groene hoogstedelijke stadsbuurt. Het nieuwbouwplan sluit hierop aan door woningen direct aan de Tuinzigtlaan te adresseren door middel van individuele woningtoegangen (voordeuren met voortuinen) en het inrichten van een parkachtige omgeving rondom het gebouw.
i. Het beeldkwaliteitsplan houdt volgens reclamant onvoldoende rekening met de gevolgen van klimaatverandering, in het bijzonder de warmere zomers. Onduidelijk is welke voorzieningen worden getroffen om hittestress in de zomer te voorkomen in de woonomgeving, welke beplanting daarvoor nodig is en wat de mogelijkheden zijn om (meer) water aan te leggen.	In het beeldkwaliteitsplan (zie bladzijde 9) is wel degelijk aandacht voor klimaatadaptief bouwen. Daar wordt onder andere gesproken over de aanleg van groene daken, die goed zijn voor de biodiversiteit en ook als waterbuffer werken. Ook wordt de grond rondom het nieuwe gebouw groen ingericht en zullen wadi's worden aangelegd voor het opvangen van regenwater. Hiervoor is onder punt b van deze zienswijze reeds opgemerkt dat de hoeveelheid verharding in de toekomstige situatie aanzienlijk minder is dan in de bestaande situatie en het plangebied veel groener wordt. De hittestress in de omgeving zal door het plan dan ook niet toenemen, maar juist afnemen. Op dit moment is in het beeldkwaliteitsplan geen oppervlaktewater voorzien rondom het nieuwe gebouw. Binnen de bestemming "Wonen" die voor het hele plangebied gaat gelden is het wel mogelijk om water, bijvoorbeeld in de vorm van vijvers, aan te leggen.
j. Volgens reclamant is een verdiepte parkeergarage nodig onder het gebouw en niet een halfverdiepte parkeergarage.	Het beeldkwaliteitsplan gaat niet over bouw mogelijkheden, maar over de nadere uitwerking van de ruimtelijke uitstraling van die bouw mogelijkheden. Dit is dan ook geen aspect dat het beeldkwaliteitsplan regelt, maar het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan staat zowel een volledig ondergrondse als halfverdiepte parkeergarage toe. Het concrete bouwplan voorziet in een halfverdiepte parkeergarage en we zien geen reden om dat in het bestemmingsplan niet mogelijk te maken. De vrees dat dit zou leiden tot sociaal onveilige situaties delen wij niet. De woningen op de eerste bouwlaag houden immers zicht op het aangrenzende openbaar gebied, zoals ook is te zien op de afbeeldingen op bladzijde 10 t/m 14 in het beeldkwaliteitsplan.

k. Het verbaast reclamant dat omwonenden die een zienswijzen hebben ingediend over het bestemmingsplan niet rechtstreeks zijn geïnformeerd over het kunnen indienen van een zienswijze tegen het beeldkwaliteitsplan. Het kunnen uitoefenen van invloed op een plan begint met goede communicatie. De wijze waarop participatie is vormgegeven is uitermate teleurstellend.	Voor zowel een bestemmingsplan als een beeldkwaliteitsplan is het niet gebruikelijk of verplicht dat omwonenden en andere betrokkenen door middel van een brief op de hoogte worden gesteld dat een ontwerpplan ter inzage ligt en een zienswijze kan worden ingediend. Het is de eigen verantwoordelijkheid van burgers om van (ruimtelijke) ontwikkelingen in hun omgeving op de hoogte te zijn. Overigens is aanmelding voor de e-mailservice 'berichten over uw buurt' van de rijksoverheid een eenvoudige manier om tijdig op de hoogte te zijn van dergelijke ontwikkelingen. Wat betreft de participatie voor dit project wordt verwezen naar de beantwoording van punt a van deze zienswijze.
---	---

Conclusie:

De zienswijze tegen het bestemmingsplan is ongegrond.

De zienswijze tegen het beeldkwaliteitsplan is ongegrond.

Zienswijze indiener 3

Zienswijze	Beantwoording
Reclamant voert aan dat de bebouwing te dicht aan de straat komt, waardoor de balkons aan de westzijde op de balkons van de westzijde Easystreet kijken, wat de privacy en daarmee het woongenot aantast. Reclamant stelt voor om verder van de straatkant bouwen.	Het nieuwe gebouw komt op dezelfde afstand van de Tuinzigtlaan te staan als het gebouw van Easystreet. De hoogte van het nieuwe gebouw wordt aan de Tuinzigtlaan ook even hoog. De afstand tussen de gevel van het nieuwe gebouw en de balkons op de zuidwestelijke hoek van Easystreet is ongeveer 22 meter en daarmee komen de balkons van het nieuwe gebouw op ongeveer 20 meter. Gezien die afstand die binnen een stedelijke omgeving niet ongebruikelijk is en het feit dat slechts vanaf enkele balkons van het nieuwe gebouw zicht zal ontstaan, bestaat geen reden om het gebouw en daarmee de balkons verder van de Tuinzigtlaan te situeren.

Conclusie:

De zienswijze tegen het bestemmingsplan is ongegrond.

Zienswijze indiener 4

Zienswijze	Beantwoording
a. De parkeerdruk op Vijfhagen is nu al te groot en door dit plan zal die parkeerdruk nog problematischer worden.	In de plantoelichting is beschreven dat in de parkeergarage voldoende parkeergelegenheid voor de bewoners is voorzien. Daarmee bestaat geen aanleiding voor de verwachting dat de parkeerdruk in de omgeving door dit plan zal toenemen.
b. De uitrit van Vijfhagen is nu al heel onoverzichtelijk en dit wordt straks nog erger en gevaarlijk.	Wanneer men een in/uitrit verlaat moet men voorrang verlenen aan het verkeer op de Tuinzigtlaan. Dat de inritten naast elkaar liggen heeft geen invloed op de verkeersveiligheid. De afstand tussen de bestaande in/uitrit van Easystreet en de in/uitrit van het toekomstige gebouw is ongeveer 20 meter. Gezien die afstand bestaat voldoende

	zicht wanneer auto's gelijktijdig beide terreinen willen verlaten en is geen sprake van een verkeersonveilige situatie op dit punt.
c. De hoogbouw aan de zijde van Vijfhagen zorgt voor minder licht. Reclamant vraagt zich af waarom deze hoogbouw niet aan de andere kant kan worden geplaatst?	Voor een meer uitgebreide reactie op dit punt wordt verwezen naar zienswijze 12 punt j die als eerste is beantwoord. Voor het Easy Street-gebouw is een bezonningsstudie uitgevoerd waarbij het effect van een mogelijk verminderde zoninval op twee gevels is onderzocht. Het betreft de zuidelijke gevel en de oostelijke gevel. In de bezonningsstudie is de nieuwe situatie vergeleken ten opzichte de huidige situatie van de bestaande bebouwing van het schoolgebouw. Daaruit blijkt dat voor beide gevels slechts in zeer beperkte mate sprake is van extra schaduwval ten opzichte van de huidige situatie van de bestaande bebouwing van het schoolgebouw. In geen van de gevallen wordt de TNO norm overschreden. Waar er sprake is van schaduwval, dan is dit voornamelijk in de wintermaanden en gedurende een beperkt gedeelte van de ochtend. De winterperiode is bij bezonningsstudies echter niet maatgevend.
d. In het kader van participatie heeft reclamant slechts zijdelings 1 keer iets over dit project gehoord en krijgt nu via de burens te horen dat er bezwaar gemaakt kan worden. Voor de ontwikkeling van Blossen ontving reclamant af en toe in ieder geval een informatiefolder in de brievenbus. Reclamant vindt deze gang van zaken rond participatie een kwalijke zaak.	Voor dit plan heeft wel participatie plaatsgevonden vanaf 2019. Hiervoor wordt verder verwezen naar punt r van zienswijze 12 die in deze zienswijzennota als eerste is beantwoord. De ontwikkelaar heeft betrokkenen zoals de dorpsraad, Zuilen, Curio en omwonenden op diverse momenten geïnformeerd over dit project.

Conclusie:

De zienswijze tegen het bestemmingsplan is ongegrond.

Zienswijze indiener 5

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamant woont aan de zuidzijde van het Easystreet-gebouw op de 2 ^e verdieping. Door het plan wordt de lichtinval in zijn appartement fors minder. Op dit moment heeft reclamant het hele jaar zon op de woning en dat zal afnemen door het plan. Daardoor zal een groot deel van het jaar sprake zijn van schaduw die er nu niet is. Reclamant leest nergens in het plan dat onderzoek is gedaan naar bezonning en schaduwwerking richting het Easystreet complex.	Reclamant wijst terecht erop dat bij het ontwerpplan dat ter inzage is gelegd geen bezonningsstudie is gevoegd. Gezien de hoogte van de nieuwbouw en de nabijgelegen gebouwen had dit wel moeten. Er is daarom alsnog een bezonningsstudie uitgevoerd en de uitkomsten daarvan zullen in de plantoelichting worden vermeld en de bezonningsstudie zelf als bijlage bij het vast te stellen plan worden gevoegd. Voor een meer uitgebreide reactie op dit punt wordt verwezen naar zienswijze 12 punt j die als eerste is beantwoord. Voor het Easy Street-gebouw is een bezonningsstudie uitgevoerd waarbij het effect van een mogelijk verminderde zoninval op twee gevels is onderzocht. Het betreft de zuidelijke gevel en de oostelijke gevel. In de bezonningsstudie is de nieuwe situatie vergeleken ten

	opzichte van de huidige situatie van de bestaande bebouwing van het schoolgebouw. Daaruit blijkt dat voor beide gevels slechts in zeer beperkte mate sprake is van extra schaduwval ten opzichte van de huidige situatie van de bestaande bebouwing van het schoolgebouw. In geen van de gevallen wordt de TNO norm overschreden. De stelling van reclamant dat een groot deel van het jaar sprake zal zijn van schaduw op zijn appartement is dan ook niet juist. Waar er sprake is van schaduwval, dan is dit voornamelijk in de wintermaanden en gedurende een beperkt gedeelte van de ochtend. De winterperiode is bij bezonningsstudies echter niet maatgevend.
b. Het appartement van reclamant wordt moeilijker verkoopbaar en de verkoopwaarde zal dalen ten opzichte van de bestaande situatie met een school.	De effecten wat betreft bezonning en schaduwwerking zijn beperkt. Weliswaar zal het bestaande uitzicht vanuit de woning worden aangetast door het plan, maar er bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht (zie volgende punt) en dit enkele feit geeft geen grond voor de verwachting dat dit leidt tot een zodanige waardevermindering van de woning dat hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de vaststelling van het plan in de huidige vorm.
c. De huidige situatie met een lager schoolgebouw waar reclamant deels overheen kan kijken geeft een vrijer gevoel dan het opgesloten gevoel wat een fors groter appartementencomplex van 7 bouwlagen creëert. Daarnaast leidt het plan tot minder privacy, omdat in een schoolgebouw enkel overdag mensen aanwezig zijn, maar in de toekomstige situatie met appartementen is de gehele dag door sprake van inkijk.	Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Hieruit volgt dat reclamant geen aanspraak kan maken op een blijvend vrij uitzicht vanuit de woning, ook niet als het vorige bestemmingsplan geen of lagere bebouwing toestond op een plek. Zoals hiervoor bij zienswijze 12 punt k is opgemerkt kan in het geldende bestemmingsplan een gebouw van 10 meter hoog op 15 meter afstand van het Easy Street-gebouw worden gebouwd. Vanwege de wijziging naar een woonbestemming is met het oog op de privacy meer afstand wenselijk. De afstand tussen het nieuwe gebouw en de bestaande bebouwing van Easy Street is daarom vergroot naar 27 meter en tot de balkons is de afstand ongeveer 25 meter. Dit wordt binnen een stedelijke omgeving als een passende afstand gezien. Met de privacy van de huidige bewoners is derhalve rekening gehouden.
d. Reclamant stelt voor om de 7 woonlagen te verplaatsen aan de zuidkant en de 5 bouwlagen te reduceren naar 4 bouwlagen. Een bouwhoogte van 7 lagen aan de zuidkant naast de school van Curio heeft daar geen effect op de bezonning en leidt niet tot extra schaduwwerking. Met die aanpassingen kan hij zich wel in het plan vinden.	De stedenbouwkundige afwegingen zijn hiervoor bij zienswijze 12 punt b al uitvoerig besproken. Aan de zuidzijde is gekozen voor een lager bouwdeel van 4 bouwlagen zodat er voldoende zonlicht in het binnenhof van het bouwblok valt en de hoogte verder afgebouwd wordt richting de Haagweg, waar de bebouwing aanzienlijk lager is dan de bebouwing ten noorden van het plangebied. De schaduwwerking van het hoogteaccent is zeer beperkt voor het Easystreet-gebouw en in zoverre bestaat geen reden om die naar de zuidzijde te verplaatsen.

Conclusie:

De zienswijze tegen het bestemmingsplan is deels gegrond. De plantoelichting zal worden aangepast op het punt van de bezonning. Het bestemmingsplan (verbeelding en regels) hoeft niet te worden gewijzigd.

Zienswijze indiener 6

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamant wijst erop dat in de huidige situatie al regelmatig problemen zijn met het aantal parkeergelegenheden. In het plan wordt aangegeven dat er onvoldoende parkeerplaatsen gecreëerd worden en dat het tekort wordt opgevangen door deelauto's. Dit is een onrealistische oplossing en zullen de parkeerproblemen enorm toenemen in het gebied. Daarom moet het aantal parkeerplaatsen worden vergroot of het aantal appartementen worden verkleind.	In de plantoelichting is beschreven dat in de parkeergarage voldoende parkeergelegenheid voor de bewoners is voorzien. Er zullen niet onvoldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Het gebruik van deelauto's is een mogelijkheid die de gemeentelijk Parkeernota uit 2021 biedt om in de parkeerbehoefte van bewoners te voorzien. Daarmee bestaat geen aanleiding voor de verwachting dat de parkeerdruk in de omgeving door dit plan zal toenemen.
b. Reclamant woont op de 3 ^e verdieping van het Easystreet-gebouw en de woonkamer met balkon op het zuiden is een belangrijke reden geweest om de woning te kopen. Het nieuwe gebouw zal met name in de herfst- en wintermaanden leiden tot minder zon in de woning, wat ten koste gaat van het woongenot. De bouwhoogte zou in het plan moeten worden verlaagd naar maximaal 5 bouwlagen, zodat de lichtinval in de woning behouden blijft.	Voor een meer uitgebreide reactie op dit punt wordt verwezen naar zienswijze 12 punt j die als eerste is beantwoord. Voor het Easy Street-gebouw is een bezonningsstudie uitgevoerd waarbij het effect van een mogelijk verminderde zoninval op twee gevels is onderzocht. Het betreft de zuidelijke gevel en de oostelijke gevel. In de bezonningsstudie is de nieuwe situatie vergeleken ten opzichte van de huidige situatie van de bestaande bebouwing van het schoolgebouw. Daaruit blijkt dat voor beide gevels slechts in zeer beperkte mate sprake is van extra schaduwval ten opzichte van de huidige situatie van de bestaande bebouwing van het schoolgebouw. In geen van de gevallen wordt de TNO norm overschreden. De stelling van reclamant dat in de herfst en winter sprake zal zijn van schaduw op zijn appartement is dan ook maar deels juist. Waar er sprake is van schaduwval, dan is dit voornamelijk in de wintermaanden en gedurende een beperkt gedeelte van de ochtend. De winterperiode is bij bezonningsstudies echter niet maatgevend en dus uit ruimtelijk oogpunt ook niet doorslaggevend. Er is dan ook geen reden om vanwege de bezonning en schaduwwerking de bouwhoogte in het plan te wijzigen.
c. Het plan leidt tot een aantasting van de privacy, aangezien in de bestaande situatie van inkijk in de woning geen sprake is en in de toekomstige situatie wel. Verder leidt het plan tot een verlies van het huidige vrije uitzicht vanuit de woning.	Zoals hiervoor bij zienswijze 12 punt k is opgemerkt kan in het geldende bestemmingsplan een gebouw van 10 meter hoog op 15 meter afstand van het Easy Street-gebouw worden gebouwd. Vanwege de wijziging naar een woonbestemming is met het oog op de privacy meer afstand wenselijk. De afstand tussen het nieuwe gebouw en de bestaande bebouwing van Easy Street is daarom vergroot naar 27 meter en tot de balkons is de afstand ongeveer 25 meter. Dit wordt binnen een stedelijke omgeving als een passende afstand gezien. Met de privacy van de huidige bewoners is derhalve rekening gehouden.

	Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Hieruit volgt dat reclamant geen aanspraak kan maken op een blijvend vrij uitzicht vanuit de woning, ook niet als het vorige bestemmingsplan geen of lagere bebouwing toestond op een plek.
d. Het schoolgebouw in het plangebied veroorzaakte buiten werktijden en in het weekend geen geluidsoverlast. Met de komst van woningen verandert dat en ook het verkeer tussen het Easystreet-gebouw en het nieuwe gebouw zal toenemen. Dit vermindert het woongenot.	De verandering van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming leidt niet noodzakelijkerwijs tot (meer) geluidsoverlast voor omwonenden. Er is ook geen reden om aan te nemen – mede gezien de afstand tussen beide gebouwen – dat hiervan sprake zal zijn. Daarnaast leidt het plan niet tot meer verkeer op de weg tussen beide gebouwen. Die weg maakt geen deel uit van het plangebied en de enige in/uitrit naar de halfverdiepte parkeergarage onder het nieuwe gebouw ontsluit direct op de Tuinzigtlaan. Dus er zal geen autoverkeer op die weg van/naar het nieuwe gebouw rijden.
e. Er is volgens reclamant onvoldoende onderzoek gedaan naar windhinder, met name naar de interactie van het Easystreet-gebouw en het nieuwe gebouw.	Er is onderzoek gedaan naar windhinder en de uitkomsten daarvan zijn ook opgenomen in de plantoelichting. Zie nader de beantwoording hiervoor van zienswijze 12 punt I.
f. Het slopen van het oude schoolgebouw en het bouwen van het nieuwe appartementencomplex gaat voor veel stof- en geluidsoverlast zorgen. Dit gaat ten koste van het woongenot.	In artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012 is bepaald dat bouwen en sloopwerkzaamheden op werkdagen en zaterdag tussen 07:00 en 19:00 uur mogen worden uitgevoerd. Daarbij gelden ook maximale geluidniveaus die in acht moeten worden genomen. Tot 60 decibel is toelaatbaar en van 60 tot 75 decibel mag dat maar een aantal dagen. Zo nodig kan een ontheffing worden verleend. Bij sloop- en bouwwerkzaamheden is enige mate van stof- en geluidsoverlast en daarmee een tijdelijk aantasting van het woongenot van omwonenden onvermijdelijk, maar geen reden om van vaststelling van het plan af te zien. Met de projectontwikkelaar en het bouwbedrijf zullen afspraken worden gemaakt over een goede informatievoorziening richting omwonenden tijdens de bouwwerkzaamheden.

Conclusie:

De zienswijze tegen het bestemmingsplan is ongegrond.

Zienswijze indiener 7

Zienswijze	Beantwoording
a. Het nieuwe gebouw wordt te hoog. Hierdoor verliest reclamant zijn huidige vrije uitzicht en ontstaat er inkijk in zijn woning, wat het woongenot aantast.	De afstand tussen het nieuwe gebouw en de bestaande bebouwing van Easy Street is ongeveer 27 meter en tot de balkons is de afstand ongeveer 25 meter. Dit wordt binnen een stedelijke omgeving als een passende afstand gezien.

	Met de privacy van de huidige bewoners is derhalve rekening gehouden. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Hieruit volgt dat reclamant geen aanspraak kan maken op een blijvend vrij uitzicht vanuit de woning, ook niet als het vorige bestemmingsplan geen of lagere bebouwing toestond op een plek.
b. Doordat het nieuwe gebouw tot aan de rooilijn wordt gebouwd, ontstaat een donkere straat en wordt de straat opgesloten, waardoor fietsen e.d. in de openbare ruimte zullen worden geplaatst, wat tot verrommeling van het straatbeeld leidt. Ook betekent bouwen tot aan de rooilijn dat tijdens de bouw een deel van de openbare ruimte in beslag wordt genomen, waardoor voetgangers geen gebruik kunnen maken van het trottoir. Hierdoor zullen zij de drukke Tuinzigtlaan moeten oversteken, waaronder de schoolgaande jeugd van Curio. Dit leidt tot een verhoogd risico op verkeersongelukken.	Wat betreft het plaatsen van fietsen in de openbare ruimte wordt opgemerkt dat in de gemeentelijke Parkeernota ook normen voor fietsparkeren zijn opgenomen. De fietsen van de bewoners van het nieuwe gebouw zullen in een fietsenkelder onder het gebouw worden gestald en niet in de openbare ruimte. De zorgen over de veiligheid rondom het plangebied tijdens de bouwwerkzaamheden zijn voorbarig. In artikel 8.3 van het Bouwbesluit is het zogenoemde bouwveiligheidsplan geregeld, dat bij de nog aan te vragen omgevingsvergunning voor het nieuwe gebouw verplicht is. In dat bouwveiligheidsplan wordt onder andere aandacht besteed aan het waarborgen van de verkeersveiligheid. Dit aspect speelt in deze bestemmingsplanprocedure verder geen rol van betekenis.
c. Door het toevoegen van 236 appartementen op een kleine oppervlakte wordt het te druk in dit gebied. Er zijn al een aantal appartementencomplexen in de omgeving en ten noorden van de Ettensebaan komt ook nog een appartementengebouw.	Uit de onderzoeken die zijn gedaan voor het plan blijkt dat het toevoegen van 236 woningen ruimtelijk aanvaardbaar is op deze locatie. Zo blijft de verkeerstoename op de Tuinzigtlaan door het plan ruim onder de capaciteit van deze weg. Dat er na realisatie van het plan meer mensen wonen in dit gebied leidt op zichzelf niet tot de conclusie dat het te druk is in dit deel van Breda.
d. Bij de 236 appartementen is geen mogelijkheid voor bezoekersparkeren. Hierdoor neemt de parkeerdruk in de omgeving toe. De gemeentelijke parkeernormen zijn achterhaald en reclamant verwijst daarbij onder andere naar de situatie in de wijk Westerpark.	In de parkeernormen van de gemeentelijke Parkeernota is ook het aandeel bezoekersparkeren verwerkt. Met andere woorden; de berekende parkeerbehoefte is inclusief de parkeerbehoefte van bezoekers. Anders dan reclamant veronderstelt zullen de bezoekers van het nieuwe gebouw ook in de parkeergarage parkeren en dus niet in het openbare gebied rondom het gebouw. De parkeernormen zijn in 2021 opnieuw vastgesteld door de raad op basis van de meest actuele parkeerkencijfers en niet achterhaald.
e. In het plan is geen rekening gehouden met laadplekken voor elektrische auto's. Dit leidt tot meer drukte bij laadpalen in de buurt of als wel laadpalen bij het nieuwe gebouw zijn voorzien, is aanpassing van het elektriciteitsnetwerk nodig.	De aanleg of de locaties van laadpalen zijn geen aspecten die in het bestemmingsplan worden geregeld en de technische aspecten daarvan zijn bij de vaststelling van een bestemmingsplan dan ook niet relevant. Een bestemmingsplan hoeft laadpalen niet expliciet mogelijk te maken. Het plaatsen van laadpalen kan zowel bij parkeervakken in de parkeergarage of bij de 4 bestaande parkeervakken aan de Tuinzigtlaan die bij dit plan horen.

f. In de rapporten bij het plan valt te lezen dat de grond is verontreinigd met PFAS tot boven de norm. Die grond mag niet worden verplaatst. Dat betekent dat het nieuwe gebouw om verontreinigde grond moet worden gebouwd en onduidelijk is hoe de toekomstige bewoners daartegen worden beschermd.	Deze conclusie van reclamant berust op een onjuiste lezing van het PFAS-rapport dat als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd. Weliswaar zijn de gemeten waarden voor PFAS boven de grenswaarde van 0,1 µg/kg.ds en is daarmee technisch gezien sprake van een bodemverontreiniging, maar de gemeten waarden zijn kleiner dan de betreffende maximale toepassingswaarden zoals gesteld in het geactualiseerde Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie van 29 november 2019. In het PFAS-rapport wordt ook het volgende geconcludeerd: "De resultaten vormen ons inziens geen milieuhygiënische belemmering voor het toekomstige gebruik van de locatie". De gemeten waarde voor PFAS is dusdanig klein dat dit geen probleem vormt voor woningbouw op deze locatie.
--	---

Conclusie:

De zienswijze tegen het bestemmingsplan is ongegrond.

Zienswijze indieners 8, 10 en 11 Deze zienswijzen zijn gelijkluidend

Zienswijze	Beantwoording
a. De invloed van wind op het Easystreet-gebouw is onvoldoende onderzocht, want in de studie die is uitgevoerd is vermeld dat geen windtunneltest is uitgevoerd. De wind komt bij harde wind als een föhn op het Easystreet-gebouw door de trechtervorm.	Er is onderzoek gedaan naar windhinder en de uitkomsten daarvan zijn ook opgenomen in de plantoelichting. Zie nader de beantwoording hiervoor van zienswijze 12 punt I. Gezien de mate van verwachte windhinder is aanvullend onderzoek in de vorm van een windtunnelonderzoek in dit geval niet noodzakelijk.
b. De parkeerdruk in de bestaande situatie is al te groot, want er zijn te weinig parkeerplaatsen. Er wordt al regelmatig op het gras geparkeerd, omdat het zo druk is aan de Tuinzigtlaan. Een extra gebouw met heel veel extra mensen gaat het bestaande parkeerprobleem vergroten.	Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat eventuele bestaande parkeerproblemen in de omgeving in dit bestemmingsplan niet hoeven te worden opgelost. Zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2019:1574 waarin de Afdeling overweegt: <i>"De beoordeling of een bouwplan in voldoende parkeergelegenheid voorziet om in de parkeerbehoefte ervan te kunnen voorzien, moet volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling alleen rekening worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Een eventueel bestaand tekort kan als regel buiten beschouwing worden gelaten."</i> In de plantoelichting is beschreven dat in de parkeergarage voldoende parkeergelegenheid voor de bewoners is voorzien. Daarmee bestaat geen aanleiding voor de verwachting dat de parkeerdruk in de omgeving door dit plan zal toenemen.
c. De uitrit van Vijfhagen is momenteel al onoverzichtelijk vanwege de auto's die aan de kant van de straat in de Tuinzigtlaan staan geparkeerd. Door een extra gebouw	Wanneer men een in/uitrit verlaat moet men voorrang verlenen aan het verkeer op de Tuinzigtlaan. Dat de inritten naast elkaar liggen heeft geen invloed op de verkeersveiligheid. De afstand tussen de bestaande in/uitrit

met extra drukte en een extra uitrit met auto's waar nu sporadisch auto's uit komen maakt het erg gevaarlijk.	van Easystreet en de in/uitrit van het toekomstige gebouw is ongeveer 20 meter. Gezien die afstand bestaat voldoende zicht wanneer auto's gelijktijdig beide terreinen willen verlaten en is geen sprake van een verkeersonveilige situatie op dit punt.
d. Het plan leidt tot aantasting van de privacy, aangezien in de toekomstige situatie mensen recht naar binnen kunnen kijken en dus altijd alles dicht moet doen.	Zoals hiervoor bij zienswijze 12 punt k is opgemerkt kan in het geldende bestemmingsplan een gebouw van 10 meter hoog op 15 meter afstand van het Easy Street-gebouw worden gebouwd. Vanwege de wijziging naar een woonbestemming is met het oog op de privacy meer afstand wenselijk. De afstand tussen het nieuwe gebouw en de bestaande bebouwing van Easy Street is daarom vergroot naar 27 meter en tot de balkons is de afstand ongeveer 25 meter. Dit wordt binnen een stedelijke omgeving als een passende afstand gezien. Met de privacy van de huidige bewoners is derhalve rekening gehouden.
e. Door het hoge nieuwe gebouw komt minder licht binnen en wordt het donkerder in huis. Daardoor wordt het woongenot minder en gaan de energiekosten omhoog omdat vaker het licht aan moet.	Er is een verschil tussen bezonning en daglichttoetreding. Gezien de afstand tussen beide gebouwen vermindert de daglichttoetreding niet en wordt het dus niet donkerder in huis. Wel blijkt uit de uitgevoerde bezonningsstudie voor het Easy Street-gebouw dat voor zowel de oostelijke als zuidelijke gevel in zeer beperkte mate sprake is van extra schaduwval ten opzichte van de huidige situatie van de bestaande bebouwing van het schoolgebouw. In geen van de gevallen wordt de TNO norm overschreden. Voor een meer uitgebreide reactie op dit punt wordt verwezen naar zienswijze 12 punt j die als eerste is beantwoord.
f. De participatie is onvolledig geweest. Omwonenden zijn weinig betrokken bij het plan; er zijn weinig gesprekken en contactmomenten geweest.	Voor dit plan heeft wel participatie plaatsgevonden vanaf 2019. Hiervoor wordt verder verwezen naar punt r van zienswijze 12 die in deze zienswijzennota als eerste is beantwoord. De ontwikkelaar heeft betrokkenen zoals de dorpsraad, Zuylen, Curio en omwonenden op diverse momenten geïnformeerd over dit project.
g. Het bestaande schoolgebouw is uniek en mogelijk een monument. Herbestemming van dit gebouw is onvoldoende onderzocht.	Het klopt dat het gebouw een hoge cultuurhistorische waarde heeft. Dat betekent dat behoud het uitgangspunt is. Alleen wanneer het belang van een wijziging (of sloop) zwaarder weegt dan het belang van behoud, worden wijzigingen toegestaan. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt (naast de beschrijving van cultuurhistorische waarden) ook regels verplicht die toezien op bescherming van deze waarden. Het gemeentelijk erfgoedbeleid zoals opgenomen in "Grondstof voor de toekomst, programma erfgoed 2019-2025" en de erfgoedkaart geven een procesmatige uitwerking van het Besluit ruimtelijke ordening. Bij de voorbereiding van dit plan is wel degelijk bezien of het bestaande gebouw of delen daarvan behouden konden blijven. Om uiteenlopende redenen is dat niet haalbaar gebleken. Deze redenen zijn echter niet vermeld in de plantoelichting. De erfgoedparagraaf in de plantoelichting zal op dit punt dan ook worden aangevuld, zodat inzichtelijk is dat aan het gemeentelijk beleid en het Bro wordt voldaan.

h. Vanwege de coronamaatregelen zijn veel mensen thuis aan het werk en reclamant ook. Als er 2 jaar lang gebouwd wordt, wordt reclamant beperkt in het thuiswerken. Door de overlast zal hij niet verstaanbaar zijn of zelfs geen meetings meer kunnen hebben.	In artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012 is bepaald dat bouwen sloopwerkzaamheden op werkdagen en zaterdag tussen 07:00 en 19:00 uur mogen worden uitgevoerd. Daarbij gelden ook maximale geluidniveaus die in acht moeten worden genomen. Bij sloop- en bouwwerkzaamheden is enige mate van geluidsoverlast en daarmee een tijdelijk aantasting van het woongenot van omwonenden onvermijdelijk, maar geen reden om van vaststelling van het plan af te zien. Met de projectontwikkelaar en het bouwbedrijf zullen afspraken worden gemaakt over een goede informatievoorziening richting omwonenden tijdens de bouwwerkzaamheden. Indien reclamant verwacht door de bouwwerkzaamheden schade te leiden, bijvoorbeeld in de vorm van inkomensderving, dan kan een verzoek om planschadevergoeding worden ingediend als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat verzoek zal worden beoordeeld aan de hand van de daarvoor geldende regels (zoals de aftrek voor normaal maatschappelijk risico) en resulteren in een voor bezwaar en beroep vatbaar besluit. Hierbij wordt nog opgemerkt dat aan het indienen van een planschadeverzoek kosten zijn verbonden die voor eigen rekening van de indiener komen.
i. De conclusie is dat het huidige woongenot ontzettend zal verminderen. Daarnaast zal de waarde van het appartement op het zuiden erg in waarde afnemen.	Uit de uitgevoerde onderzoeken blijft dat de effecten van het plan voor omwonenden beperkt zijn. Weliswaar zal het bestaande uitzicht vanuit de woning worden aangetast door het plan, maar er bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Alles overziende bestaat geen grond voor de verwachting dat het plan leidt tot een zodanige waardevermindering van de woning dat hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de vaststelling van het plan in de huidige vorm.

Conclusie:

Deze zienswijzen tegen het bestemmingsplan zijn deels gegrond. In de plantoelichting zal nader worden ingegaan op de cultuurhistorische waarde van het bestaande schoolgebouw en de (on)mogelijkheden tot het (deels) behouden van het pand. Het bestemmingsplan (verbeelding en regels) hoeft niet te worden gewijzigd.

Zienswijze indiener 9

Zienswijze	Beantwoording
a. Het plan voorziet in te weinig parkeergelegenheid. In de Vijfhagen staat het nu al bomvol, dat wordt alleen nog maar erger na realisering van dit plan.	In de plantoelichting is beschreven dat in de parkeergarage voldoende parkeergelegenheid voor de bewoners is voorzien. Daarmee bestaat geen aanleiding voor de verwachting dat de parkeerdruk in de omgeving door dit plan zal toenemen.
b. De hoge bebouwing die in het plan is voorzien leidt tot minder zon en minder daglicht in de woning van reclamant.	Er is een verschil tussen bezonning en daglichttoetreding. Gezien de afstand tussen beide gebouwen vermindert de daglichttoetreding niet en wordt het dus niet donkerder in huis. Wel blijkt uit de uitgevoerde bezonningsstudie voor het Easy Street-gebouw dat voor zowel de oostelijke als

	zuidelijke gevel in zeer beperkte mate sprake is van extra schaduwval ten opzichte van de huidige situatie van de bestaande bebouwing van het schoolgebouw.
c. Er zal sprake zijn van geluidsoverlast tijdens bouw en daarna.	Bij sloop- en bouwwerkzaamheden is enige mate van geluidsoverlast en daarmee een tijdelijk aantasting van het woongenot van omwonenden onvermijdelijk, maar geen reden om van vaststelling van het plan af te zien. Met de projectontwikkelaar en het bouwbedrijf zullen afspraken worden gemaakt over een goede informatievoorziening richting omwonenden tijdens de bouwwerkzaamheden. De verandering van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming leidt niet noodzakelijkerwijs tot (meer) geluidsoverlast voor omwonenden. Er is ook geen reden om aan te nemen dat hiervan sprake zal zijn, mede gezien de afstand tussen beide gebouwen.
d. De wind langs de balkons zal erger worden door het hoge nieuwe gebouw.	Er is onderzoek gedaan naar windhinder en de uitkomsten daarvan zijn ook opgenomen in de plantoelichting. Zie nader de beantwoording hiervoor van zienswijze 12 punt I. Er zal geen sprake zijn van overmatige windhinder.
e. De kwaliteit van wonen wordt duidelijk minder vanwege het uitzicht op een gigantisch complex met een enorme hoogte.	Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Hieruit volgt dat reclamant geen aanspraak kan maken op een blijvend vrij uitzicht vanuit de woning, ook niet als het vorige bestemmingsplan geen of lagere bebouwing toestond op een plek. Het bestaande uitzicht zal worden aangetast door het plan, maar gezien de afstand tussen beide gebouwen en de stedelijke omgeving is dat ruimtelijk gezien aanvaardbaar.

Conclusie:

De zienswijze tegen het bestemmingsplan is ongegrond.

Zienswijze indiener 13

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamant vraagt zich af of de parkeerdruk goed is onderzocht. In de huidige situatie is de parkeerdruk rondom Vijfhagen en de Tuinzigtlaan al redelijk hoog.	De huidige parkeerdruk in de omgeving van het plangebied is niet onderzocht, omdat het vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is dat eventuele bestaande parkeerproblemen in de omgeving in dit bestemmingsplan niet hoeven te worden opgelost. Zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2019:1574 waarin de Afdeling overweegt: <i>“De beoordeling of een bouwplan in voldoende parkeergelegenheid voorziet om in de parkeerbehoefte ervan te kunnen voorzien, moet volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling alleen rekening worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Een eventueel bestaand tekort kan als regel buiten beschouwing worden gelaten.”</i>

	In de plantoelichting is beschreven dat in de parkeergarage voldoende parkeergelegenheid voor de bewoners is voorzien. Daarmee bestaat geen aanleiding voor de verwachting dat de parkeerdruk in de omgeving door dit plan zal toenemen.
b. Het nieuwe plan belemmert de invloed van de zon op het appartement van reclamant aan de zuidkant van Vijfhagen. Dit beïnvloedt de waarde van de woning, omdat reclamant alleen zon aan de zuidkant heeft.	Voor het Easy Street-gebouw is een bezonningsstudie uitgevoerd waarbij het effect van een mogelijk verminderde zoninval op twee gevels is onderzocht. Het betreft de zuidelijke gevel en de oostelijke gevel. In de bezonningsstudie is de nieuwe situatie vergeleken ten opzichte van de huidige situatie van de bestaande bebouwing van het schoolgebouw. Daaruit blijkt dat voor beide gevels slechts in zeer beperkte mate sprake is van extra schaduwval ten opzichte van de huidige situatie van de bestaande bebouwing van het schoolgebouw. In geen van de gevallen wordt de TNO norm overschreden. Waar er sprake is van schaduwval, dan is dit voornamelijk in de wintermaanden en gedurende een beperkt gedeelte van de ochtend. Dat deze beperkte vermindering van de bezonning leidt tot noemenswaardige waardedaling van de woning is op voorhand niet aannemelijk, maar het staat reclamant vrij om een planschadeverzoek in te dienen. De winterperiode is bij bezonningsstudies overigens niet maatgevend. Voor een meer uitgebreide reactie op dit punt wordt verwezen naar zienswijze 12 punt j die als eerste is beantwoord in deze zienswijzennota.
c. De uitrit aan de Tuinzigtlaan is nu al onoverzichtelijk door auto's die parkeren op de "niet parkeren" vakken. Daar zou meer controle op moeten komen, want hierdoor ontstaan vaak onveilige situaties.	Het foutparkeren aan de Tuinzigtlaan is geen kwestie die een rol speelt in deze bestemmingsplanprocedure, maar een kwestie van handhavend optreden zoals reclamant zelf ook aangeeft. Dit staat echter los van dit plan. De nieuwe in/uitrit van het nieuwe gebouw zal niet tot verkeersonveilige situaties leiden.
d. Reclamant stelt dat het plan zal leiden tot geluidsoverlast voor omwonenden. Onduidelijk is hoe daar rekening mee is gehouden in het plan.	Niet helder is op wat voor geluidsoverlast reclamant doelt. De verandering van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming leidt niet noodzakelijkerwijs tot (meer) geluidsoverlast voor omwonenden. Er is ook geen reden om aan te nemen – mede gezien de afstand tussen beide gebouwen – dat hiervan sprake zal zijn. Voor zover reclamant doelt op de geluidsoverlast tijdens de bouwwerkzaamheden wordt opgemerkt dat bij sloop- en bouwwerkzaamheden enige mate van geluidsoverlast en daarmee een tijdelijk aantasting van het woongenot van omwonenden onvermijdelijk is. Dit is echter geen reden om van vaststelling van het plan af te zien. Met de projectontwikkelaar en het bouwbedrijf zullen afspraken worden gemaakt over een goede informatievoorziening richting omwonenden tijdens de bouwwerkzaamheden.

Conclusie:

De zienswijze tegen het bestemmingsplan is ongegrond.

Zienswijze indiener 14

Zienswijze	Beantwoording
Reclamant woont in een hoekappartement op de 5^e etage van Vijfhagen. Door de 7 bouwlagen die in het plan zijn voorzien tegenover zijn woning, kijkt reclamant straks uit tegen de zijmuur van het te nieuwe appartementencomplex, dat op die plek ongeveer 23 meter hoog en 20 meter breed zal worden. Op dit moment heeft reclamant vrij uitzicht over het schoolgebouw en na realisering van het plan heeft hij geen enkel uitzicht en privacy meer. Ook zal een aanzienlijke vermindering van daglicht optreden. Reclamant verzoekt om de bouwhoogte in het plan op deze locatie te verlagen van 7 naar 4 bouwlagen.	Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Hieruit volgt dat reclamant geen aanspraak kan maken op een blijvend vrij uitzicht vanuit de woning, ook niet als het vorige bestemmingsplan geen of lagere bebouwing toestond op een plek. Het bestaande uitzicht zal worden aangetast door het plan, maar gezien de afstand tussen beide gebouwen en de stedelijke omgeving is dat ruimtelijk gezien aanvaardbaar. Vanwege de wijziging naar een woonbestemming is met het oog op de privacy meer afstand wenselijk. De afstand tussen het nieuwe gebouw en de bestaande bebouwing van Easy Street is daarom vergroot naar 27 meter en tot de balkons is de afstand ongeveer 25 meter. Dit wordt binnen een stedelijke omgeving als een passende afstand gezien. Met de privacy van de huidige bewoners van Vijfhagen is derhalve rekening gehouden. Er is een verschil tussen bezonning en daglichttoetreding. Gezien de afstand tussen beide gebouwen vermindert de daglichttoetreding niet. Wel blijkt uit de uitgevoerde bezonningsstudie voor het Easy Street-gebouw dat voor zowel de oostelijke als zuidelijke gevel in zeer beperkte mate sprake is van extra schaduwval ten opzichte van de huidige situatie van de bestaande bebouwing van het schoolgebouw. In geen van de gevallen wordt de TNO norm overschreden. Voor een meer uitgebreide reactie op dit punt wordt verwezen naar zienswijze 12 punt j die als eerste is beantwoord. Gezien het voorgaande bestaat geen aanleiding om de bouwhoogte van het deel van het nieuwe gebouw dat grenst aan de Tuinzigtlaan te verlagen naar 4 bouwlagen.

Conclusie:

De zienswijze tegen het bestemmingsplan is ongegrond.

Zienswijze Erfgoedvereniging Engelbrecht van Nassau (zienswijze 15)

Zienswijze	Beantwoording
Het plan leidt ertoe dat het bestaande schoolgebouw wordt gesloopt. De Erfgoedvereniging betreurt dit en wijst erop dat op de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart is aangegeven dat dit schoolgebouw een hoge cultuurhistorische waarde heeft. Het sportcentrum op de hoek van de Topaasstraat en Bijster stamt ook uit	Het klopt dat het gebouw een hoge cultuurhistorische waarde heeft. Dat betekent dat behoud het uitgangspunt is. Alleen wanneer het belang van een wijziging (of sloop) zwaarder weegt dan het belang van behoud, worden wijzigingen toegestaan. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt (naast de beschrijving van cultuurhistorische waarden) ook regels verplicht die toezien op bescherming van deze waarden. Het gemeentelijk erfgoedbeleid zoals opgenomen in "Grondstof

de wederopbouwperiode en is een rijksmonument. De gemeente moet haast maken met het inventariseren van gebouwen uit die bouwperiode en dient karakteristieke panden aan te wijzen als monument. Het zou zonde zijn als dergelijke gebouwen verloren gaan.	voor de toekomst, programma erfgoed 2019-2025" en de erfgoedkaart geven een procesmatige uitwerking van het Besluit ruimtelijke ordening. Bij de voorbereiding van dit plan is wel degelijk bezien of het bestaande gebouw of delen daarvan behouden konden blijven. Om uiteenlopende redenen is dat niet haalbaar gebleken. Deze redenen zijn echter niet vermeld in de plantoelichting. De erfgoedparagraaf in de plantoelichting zal op dit punt dan ook worden aangevuld, zodat inzichtelijk is dat aan het gemeentelijk beleid en het Bro wordt voldaan.
---	---

Conclusie:

De zienswijze tegen het bestemmingsplan is gegrond. In de plantoelichting zal nader worden ingegaan op de cultuurhistorische waarde van het bestaande schoolgebouw en de (on)mogelijkheden tot het (deels) behouden van het pand. Het bestemmingsplan (verbeelding en regels) hoeft niet te worden gewijzigd

Zienswijze indiener 16, 18 en 20

Deze zienswijzen zijn bijna gelijklopend

Zienswijze	Beantwoording
Reclamant wijst erop dat de parkeerdruk te groot is en dat de in/uitrit nog onoverzichtelijker wordt. Door het plan zal sprake zijn van minder zon en daglicht. Het plan leidt tot geluidsoverlast en windhinder. De borging kwaliteit en toezicht op de bouw is onduidelijk. Het proces van participatie is onduidelijk verlopen. Het plan leidt tot waardevermindering van de appartementen in het Easystreet-gebouw.	Deze punten zijn voor het merendeel reeds bij eerdere zienswijzen uitvoerig beantwoord. Daarom verwijzen wij korthedshalve in de eerste plaats naar de beantwoording van zienswijze 12 die als eerste in deze zienswijzennota is beantwoord. Wat betreft de borging van de kwaliteit en toezicht op de bouwwerkzaamheden, wordt erop gewezen dat dit geen aspect is dat aan de orde is bij een bestemmingsplanprocedure, maar onderdeel is van de nog te verlenen omgevingsvergunning voor het nieuwe gebouw. Op dit punt wordt daarom nu niet verder ingegaan. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de effecten van het plan voor omwonenden beperkt zijn. Weliswaar zal het bestaande uitzicht vanuit de woning worden aangetast door het plan, maar er bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Alles overziende bestaat geen grond voor de verwachting dat het plan leidt tot een noemenswaardige waardedaling van de woning, maar het staat reclamant vrij om een planschadeverzoek in te dienen.

Conclusie:

Deze zienswijzen tegen het bestemmingsplan zijn ongegrond.

Zienswijze indiener 17

Zienswijze	Beantwoording
a. Dit plan is tot stand gekomen met een zeer beperkte inspraak van de omgeving. Dat is niet acceptabel.	Voor dit plan heeft wel participatie plaatsgevonden vanaf 2019. Hiervoor wordt verder verwezen naar punt r van zienswijze 12 die in deze zienswijzennota als eerste is beantwoord. De ontwikkelaar heeft betrokkenen zoals de

	dorpsraad, Zuylen, Curio en omwonenden op diverse momenten geïnformeerd over dit project. Zoals hiervoor bij zienswijze 12 punt r is opgemerkt hebben suggesties tijdens de participatie tot aanpassingen van het conceptplan geleid.
b. Het plan voorziet in hoogbouw die inbreuk maakt op de privacy van de huidige bewoners in de omgeving. Dit komt door de directe inkijk vanaf verschillende hoger gelegen verdiepingen die uitkijken op de woning van reclamant en anderen.	Vanwege de wijziging naar een woonbestemming is met het oog op de privacy meer afstand wenselijk. De afstand tussen het nieuwe gebouw en de bestaande bebouwing van Easy Street is daarom vergroot naar 27 meter en tot de balkons is de afstand ongeveer 25 meter. Dit wordt binnen een stedelijke omgeving als een passende afstand gezien. Met de privacy van de huidige bewoners van Vijfhagen is derhalve rekening gehouden.
c. Ook wordt door het plan het uitzicht en zonlicht van zijn woning weggenomen, veroorzaakt het pand slagschaduw en zal realisatie van dit plan leiden tot regelmatige (val)wind door de trechter die ontstaat door deze bouw.	Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Hieruit volgt dat reclamant geen aanspraak kan maken op een blijvend vrij uitzicht vanuit de woning, ook niet als het vorige bestemmingsplan geen of lagere bebouwing toestond op een plek. Het bestaande uitzicht zal worden aangetast door het plan, maar gezien de afstand tussen beide gebouwen en de stedelijke omgeving is dat ruimtelijk gezien aanvaardbaar. Slagschaduw betreft de schaduwwerking bij windturbines die door de draaiende rotorbladen een specifieke vorm van hinder veroorzaken en is dus niet aan de orde. Uit de uitgevoerde bezonningsstudie voor het Easy Street-gebouw blijkt dat voor zowel de oostelijke als zuidelijk gevel in zeer beperkte mate sprake is van extra schaduwwerking ten opzichte van de huidige situatie van de bestaande bebouwing van het schoolgebouw. In geen van de gevallen wordt de TNO norm overschreden. Voor een meer uitgebreide reactie op dit punt wordt verwezen naar zienswijze 12 punt j die als eerste is beantwoord. Er is onderzoek gedaan naar windhinder en de uitkomsten daarvan zijn ook opgenomen in de plantoelichting. Zie nader de beantwoording hiervoor van zienswijze 12 punt l. Er zal geen sprake zijn van overmatige windhinder.
d. Daarnaast voorziet het voorgenomen plan niet in voldoende parkeergelegenheid. Dit plan veroorzaakt dus een sterke toename van de toch al bestaande parkeerdruk in de omgeving. In het plan wordt op onrechtmatige wijze uitgegaan van het gebruik van de parkeergelegenheid op het naastgelegen terrein van het complex Easystreet voor bezoekers en bewoners van Tuinzigtlaan 12. Reclamant wijst erop dat dit privé terrein is, dat zo nodig afgesloten kan en zal worden van de openbare weg. Daarmee vervalt de toegang tot publiek toegankelijke parkeergelegenheid wat de	In de plantoelichting is beschreven dat in de parkeergarage voldoende parkeergelegenheid voor de bewoners is voorzien. Daarmee bestaat geen aanleiding voor de verwachting dat de parkeerdruk in de omgeving door dit plan zal toenemen. De stelling van reclamant dat ook het naastgelegen parkeerterrein bij de parkeerberekeningen is betrokken is feitelijk onjuist. Voor de parkeerberekeningen is uitgegaan van 4 bestaande parkeerplaatsen aan de Tuinzigtlaan die bij dit plangebied horen en een halfverdiepte parkeergarage onder het nieuwe gebouw, waar 186 parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd. Het naastgelegen parkeerterrein is niet meegenomen in de parkeerberekeningen als een plek waar

situatie in de omgeving verder zal verergeren	de nieuwe bewoners kunnen parkeren. Als bewoners van het Easystreet-gebouw vrezen dat door bewoners van het nieuwe gebouw daar geparkeerd zal worden, staat het hen vrij om dit parkeerterrein met een slagboom af te sluiten.
e. Tevens zal de verkeersdruk fors toenemen. De huidige infrastructuur rond dit gebied is daarbij onvoldoende geschikt voor zoveel extra verkeer.	In de plantoelichting is vermeld dat in 2030 ongeveer 9.000 auto's per dag (uitgedrukt in motorvoertuigen per etmaal; mvt/etmaal) op de Tuinzigtlaan zullen rijden en dat is inclusief de verkeerstoename op de Tuinzigtlaan door het plan (1.186 mvt/etmaal). Daarmee wordt ruim onder de capaciteit van deze weg (12.000 mvt/etmaal) gebleven. De verkeersafwikkeling van de extra auto's vormt bij dit plan dan ook geen probleem.
f. De reeds schaarse hoeveelheid groen zal verder afnemen wat niet alleen schadelijk is voor milieu en bewoners, maar ook zal leiden tot verdere opwarming van de omgeving. Dit staat haaks op plannen voor vergroening van de stad.	Het plangebied kent in huidige toestand weinig groen. Het terrein is bijna volledig bebouwd of verhard. Het aanwezige groen zoals bomen bevindt zich vooral langs de randen. In het voorliggende plan wordt het plangebied aanzienlijk groener. De stelling dat het aanwezige groen zal afnemen is dan ook niet correct. In de huidige situatie is er ongeveer 11.900 m² verharding. In de toekomstige situatie neemt de oppervlakte aan verharding met ongeveer 5.000 m² af. De ervaren hittestress in de omgeving zal door het plan dan ook niet toenemen, maar juist afnemen.
g. De voorgenomen toename van het aantal bewoners op zo'n klein gebied zal leiden tot verdere overlast. Toename van geluid en lichtvervuiling door dit gebouw en haar bewoners zullen in toenemende mate leiden tot (gezondheids)klachten van huidige bewoners en gebruikers.	De verandering van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming leidt niet noodzakelijkerwijs tot (meer) geluidsoverlast voor omwonenden. Er is ook geen reden om aan te nemen – mede gezien de afstand tussen beide gebouwen – dat hiervan sprake zal zijn. Verder valt niet in te zien waarom een appartementencomplex tot wezenlijke lichthinder bij een naburig pand zal leiden.
h. Het plan zal leiden tot planschade en tot een waardevermindering van de bestaande woningen, waaronder de woning van reclamant, aangezien deze direct naast het voorgenomen bouwterrein ligt.	Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de effecten van het plan voor omwonenden beperkt zijn. Weliswaar zal het bestaande uitzicht vanuit de woning worden aangetast door het plan, maar er bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Alles overziende bestaat geen grond voor de verwachting dat het plan leidt tot een noemenswaardige waardedaling van de woning, maar het staat reclamant vrij om een planschadeverzoek in te dienen.
i. Het plan zal leiden tot hevige overlast tijdens de bouwfase. De bouw van een dergelijk groot complex duurt lang en zorgt voor veel overlast in termen van verkeer, geluid, stof en schade aan de omgeving en ons terrein. Het kan leiden tot gevaarlijke situaties op en om het terrein van het Vijfhagen-complex. Van bewoners (waaronder kleine kinderen) kan niet verwacht worden dat zij jarenlang voor hun veiligheid moeten vrezen.	Bij sloop- en bouwwerkzaamheden is enige mate van stof- en geluidsoverlast en daarmee een tijdelijk aantasting van het woongenot van omwonenden onvermijdelijk, maar geen reden om van vaststelling van het plan af te zien. Met de projectontwikkelaar en het bouwbedrijf zullen afspraken worden gemaakt over een goede informatievoorziening richting omwonenden tijdens de bouwwerkzaamheden. De zorgen over de veiligheid rondom het plangebied tijdens de bouwwerkzaamheden zijn voorbarig. In artikel 8.3 van het Bouwbesluit is het zogenoemde bouwveiligheidsplan geregeld, dat bij de nog aan te vragen omgevingsvergunning voor het nieuwe gebouw verplicht is. In dat bouwveiligheidsplan wordt onder andere aandacht besteed

	aan het waarborgen van de (verkeers)veiligheid rondom het bouwterrein. Dit aspect speelt in deze bestemmingsplanprocedure verder geen rol van betekenis.
--	--

Conclusie:

De zienswijze tegen het bestemmingsplan is ongegrond.

Zienswijze Stichting Het Cuypersgenootschap (zienswijze 19)

Zienswijze	Beantwoording
a. Met de realisatie van het voorgenomen plan dreigt een cultuurhistorisch waardevol schoolgebouw uit de wederopbouwperiode te verdwijnen. De voormalige LTS dateert uit de late wederopbouwperiode. Met haar strakke modernistische architectuur en kenmerkende details in beton is het een voor Breda uniek en zeer waardevol schoolgebouw. Landelijk zijn dit soort schoolgebouwen inmiddels ook zeldzaam geworden. Ook in Noord-Brabant zijn veel van dit soort wederopbouwscholen inmiddels gesloopt. De cultuurhistorische waarde van het huidige gebouw is al jaren bekend en hoog, zoals de gemeente in haar eigen stukken stelt. Uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan blijkt echter dat er geen alternatieven voor het huidige plan zijn onderzocht. Gezien de hoge waardering van het pand is het zeer kwalijk dat er niet gekeken is of een plan ontworpen kan worden met behoud van de meest kenmerkende delen van het gebouw. Mogelijk is het denkbaar om een kleiner deel van het gebouw te slopen en daar een (hoog en smal) torenvolume met een fors aantal woningen neer te zetten? Een andere optie is om deels over het bestaande gebouw te bouwen, zoals al op verschillende plekken met historische gebouwen is gedaan. Een grondig onderzoek naar de mogelijkheden van het bestaande gebouw dient de onderbouwing te zijn van iedere ruimtelijke procedure op deze locatie.	Het klopt dat het gebouw een hoge cultuurhistorische waarde heeft. Dat betekent dat behoud het uitgangspunt is. Alleen wanneer het belang van een wijziging (of sloop) zwaarder weegt dan het belang van behoud, worden wijzigingen toegestaan. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt (naast de beschrijving van cultuurhistorische waarden) ook regels verplicht die toezien op bescherming van deze waarden. Het gemeentelijk erfgoedbeleid zoals opgenomen in "Grondstof voor de toekomst, programma erfgoed 2019-2025" en de erfgoedkaart geven een procesmatige uitwerking van het Besluit ruimtelijke ordening. Bij de voorbereiding van dit plan is wel degelijk bezien of het bestaande gebouw of delen daarvan behouden konden blijven. Om uiteenlopende redenen is dat niet haalbaar gebleken. Deze redenen zijn echter niet vermeld in de plantoelichting. De erfgoedparagraaf in de plantoelichting zal op dit punt dan ook worden aangevuld, zodat inzichtelijk is dat aan het gemeentelijk beleid en het Bro wordt voldaan.
b. De situatie rondom deze school toont overigens ook aan dat de gemeente Breda de bescherming voor naoorlogs erfgoed niet op orde heeft. Al eerder hebben wij onze zorgen uitgesproken over het ontbreken van een representatieve lijst van gemeentelijke	De erfgoedwaardering door de gemeente Breda is op orde. In 2020 is de erfgoedkaart door het college vastgesteld. Deze kaart bevat circa 12.000 objecten en structuren met een erfgoedwaarde. Deze waarde varieert van lage, middelhoge, hoge waarde en de formeel beschermde monumenten (rijks- en gemeentelijke monumenten). De kaart bevat ook een

monumenten uit de wederopbouwperiode. Diverse bijzondere gebouwen hebben tot op de dag van vandaag onvoldoende bescherming.

tijdelijk categorie beschermenswaardig. In deze categorie zijn 198 objecten opgenomen die in 2022 na een procedure waarschijnlijk gemeentelijk monument zullen worden. Indien hier niet toe besloten wordt zullen deze objecten een lagere erfgoedwaarde op de erfgoedkaart krijgen. Van deze 198 objecten zijn er 72 uit de periode vanaf de Tweede Wereldoorlog.

Voor vaststelling van de erfgoedkaart heeft een uitgebreide consultatie plaatsgevonden. De conceptkaart is gepresenteerd tijdens Open Monumentendag, met alle erfgoedorganisaties in de gemeente Breda hebben gesprekken plaatsgevonden over zowel de objecten en structuren op de kaart als de waardering er van. Tenslotte heeft de conceptkaart op grond van afdeling 3.4 Awb (uniforme voorbereidingsprocedure) voor eenieder ter inzage gelegen.

Het uitgangspunt van het gemeentelijk erfgoedbeleid is dat 'de stad' een levend organisme is dat zich moet kunnen blijven ontwikkelen. Objecten die daarbij behouden moeten blijven krijgen de status van monument, waar de erfgoedwaarde lager is accepteren wij dat ontwikkeling van Breda kan betekenen dat objecten gesloopt worden.

We werken op dit moment nog wel aan de vertaling van waardering naar bescherming. Wij hebben reeds benoemd dat in 2022 een groot aantal objecten zullen worden aangewezen tot gemeentelijk monument. Daarnaast zal in 2022 een paraplubestemmingsplan Erfgoed aan de gemeenteraad worden voorgelegd om erfgoedwaarden uit de erfgoedkaart planologisch te borgen. Dit parapluplan komt in de plaats voor de bestaande bescherming van erfgoed in de huidige bestemmingsplannen.

Een groot aantal naoorlogse gebouwen kennen al een daadwerkelijke bescherming. Het rijk heeft voor de naoorlogse periode gekozen om enkel topmonumenten (circa 200 in Nederland) aan te wijzen tot rijksmonument. Voor het overige stuurt het rijk op planologische bescherming. In Breda zijn de Klokkenberg, de OLV van Altijd Durende Bijstand (kerk Mgr. Nolensplein) en het Gemeentelijk Sportcentrum beschermd als rijksmonument. De wijk Heuvel is door het rijk aangewezen als één van de 30 belangrijkste wederopbouwgebieden van Nederland. Catharinastraat 2, Duivelsbruglaan 46, 48 en 54, Fatimastraat 1, 3 en 5, Fellenoordstraat 93 (hoofdgebouw Seeligkazerne), Heuvelbrink, Heuvelstraat 54 ev (complex Maycretewoningen), Kerkstraat 9 Teteringen, Laan van Mertesem 61, Montenspark 5, Verbeetenstraat 40 ev (vm. School) zijn naoorlogse objecten die op de gemeentelijke monumentenlijst staan. Voor de BB-bunker in Princenhage loopt op dit moment de aanwijspprocedure.

Naast bescherming als monument zijn ook veel naoorlogse objecten planologisch beschermd. Voorbeelden hiervan zijn de naoorlogse panden in het beschermde stadsgezicht (dubbelbestemming waarde- beschermd stadsgezicht) en de

	wijken Heuvel en Linie, waar vrijwel alle bebouwing een dubbelbestemming waarde- cultuurhistorie in het bestemmingsplan is opgenomen.
--	---

Conclusie:

Deze zienswijze tegen het bestemmingsplan is deels gegrond. In de plantoelichting zal nader worden ingegaan op de cultuurhistorische waarde van het bestaande schoolgebouw en de (on)mogelijkheden tot het (deels) behouden van het pand. Het bestemmingsplan (verbeelding en regels) hoeft niet te worden gewijzigd.

Zienswijze Zuylen begraafplaatsen en crematorium (zienswijze 21)

Zienswijze	Beantwoording
a. De woonbestemming op het huidige terrein voldoet niet aan richtlijn van 50 meter voor geur. Gemeten vanaf de bestemming van ons terrein wordt deze afstand niet gehaald.	De afstand tussen de grens van het bouwvlak c.q. de gevel van het nieuwe appartementencomplex en de grens van het bouwvlak van Zuylen is 54,5 meter. Dit is ook vermeld in paragraaf 4.8 van de toelichting. De reden dat die afstand niet tot de bestemmingsgrens is gemeten, is vanwege het feit dat de richtafstand van 50 meter geldt voor het aspect geur en die is in dit geval relevant vanwege de schoorsteen behorende bij de verbrandingsoven van Zuylen. Die schoorsteen mag enkel in een gebouw, dus binnen een bouwvlak worden gerealiseerd. Dus is de grens van het bouwvlak en niet de grens van het bestemming "Maatschappelijk" bepalend in dit geval. In artikel 3 lid 3.2.4 van de planregels is bepaald dat balkons maximaal 2 meter buiten de gevel mogen worden gebouwd. Dus de minimale afstand tussen Zuylen en de balkons van het nieuwe appartementencomplex is 52,5 meter en voldoet dus aan de richtafstand van 50 meter.
b. Daarnaast mogen de bezoekers van het crematorium en uitvaartcentrum geen nadeel ondervinden van de nieuw te bouwen woningen. De verkeersdruk bij uitvaarten kan heel groot zijn. Deze hoeveelheid verkeer inclusief de filevorming zullen de nieuwe bewoners van deze appartementen zeker gaan ervaren.	In de plantoelichting is een paragraaf opgenomen over de verkeersafwikkeling. Daarin is vermeld dat de verkeerstoename op de Tuinzigtlaan door het plan ruim onder de capaciteit van deze weg blijft. In zoverre ontstaat uit verkeersoogpunt geen knelpunt en zullen bezoekers van Zuylen daar geen nadelige gevolgen van ondervinden. Dat de bedrijfsvoering van Zuylen kan leiden tot een kortstondige piek in het aantal auto's op de Tuinzigtlaan tijdens uitvaarten, is geen maatgevende situatie.
c. Een andere zorg van Zuylen is het oneigenlijk gebruik van haar parkeerterrein aan Tuinzigtlaan 11, dat bestemd is voor de bezoekers van het crematorium en uitvaartcentrum. Nu al ervaart Zuylen overlast met het parkeren. De bewoners van het Easystreet-gebouw parkeren al massaal op de Tuinzigtlaan en soms zelfs op haar parkeerterrein. Met de komst van nog meer woningen zal de parkeerdruk nog verder toenemen.	In de plantoelichting is beschreven dat in de parkeergarage voldoende parkeergelegenheid voor de bewoners is voorzien. Daarmee bestaat geen aanleiding voor de verwachting dat de parkeerdruk in de omgeving door dit plan zal toenemen en dus de bewoners van het nieuwe gebouw niet op het parkeerterrein van Zuylen zullen parkeren. Hoewel dit wellicht op praktische bezwaren stuit, betreft dit parkeerterrein particuliere grond en kan dit worden afgesloten om oneigenlijk gebruik door omwonenden tegen te gaan.

d. In onze dienstverlening willen wij geen nadeel ondervinden van deze nieuwbouw. Ook verwachten wij dus bezwaren van de nieuwe omwonenden op onze dienstverlening (druk verkeer etc.) bij uitvaarten.	Zoals hiervoor onder punt a is vermeld wordt ruimschoots aan de richtafstand van 50 meter voldaan en is in zoverre geen aanleiding om te verwachten dat de toekomstige bewoners geuroverlast zullen ondervinden. Verder valt niet in te zien in welk ander opzicht de toekomstige bewoners overlast zullen ervaren van de bestaande bedrijfsvoering van Zuylen.
--	---

Conclusie:

De zienswijze tegen het bestemmingsplan is ongegrond.

Zienswijze indiener 22

Zienswijze	Beantwoording
Reclamant woont op de 1 ^e verdieping van het Easystreet-complex. Door het bouwplan komt aanzienlijk minder zonlicht op haar balkon en in haar woning. De nieuwbouw moet verder weg worden gebouwd en eventueel lager worden, zodat voldoende zonlicht voor de appartementen in het Easystreet-complex is verzekerd.	Deze zienswijze lijkt vooral te zijn gericht tegen het bestemmingsplan, maar is binnengekomen tijdens de terinzagelegging van het beeldkwaliteitsplan. Aangezien de termijn voor het kunnen indienen van een zienswijze tegen het bestemmingsplan bijna 5 maanden is verstreken, is deze zienswijze opgevat als gericht tegen het beeldkwaliteitsplan. Ruimtelijke aspecten zoals bezonning worden in het kader van het bestemmingsplan onderzocht en komen daarom in het beeldkwaliteitsplan niet opnieuw aan de orde. Wat betreft de bezonning van de appartementen in het Easystreet-complex wordt voor een meer uitgebreide reactie verwezen naar zienswijze 12 punt j, die in deze zienswijzennota als eerste is behandeld. Voor het Easy Street-gebouw is een bezonningsstudie uitgevoerd waarbij het effect van een mogelijk verminderde zoninval op twee gevels is onderzocht. Het betreft de zuidelijke gevel en de oostelijke gevel. In de bezonningsstudie is de nieuwe situatie vergeleken ten opzichte van de huidige situatie van de bestaande bebouwing van het schoolgebouw. Daaruit blijkt dat voor beide gevels slechts in zeer beperkte mate sprake is van extra schaduwval ten opzichte van de huidige situatie van de bestaande bebouwing van het schoolgebouw. In geen van de gevallen wordt de TNO norm overschreden. Het ontwerpbestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast, zodat ook geen reden bestaat om het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

Conclusie:

De zienswijze tegen het beeldkwaliteitsplan is ongegrond.