



Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan Hero



Aantal bijlagen:

De raad van de gemeente Breda,

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

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Hero' ingediende zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Hero' d.d. 17 februari 2023 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Hero' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2020202006-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen' in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Hero';
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd;
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Hero' d.d. 1 december 2022 ten opzichte van het concept beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota Breda.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

25 MEI 2023

, voorzitter

, griffier



Raadsvoorstel

Vaststelling bestemmingsplan Hero

Aantal bijlagen: 6

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Hero' ingediende zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Hero' d.d. 17 februari 2023 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Hero' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2020202006-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen' in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Hero';
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd;
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Hero' d.d. 1 december 2022 ten opzichte van het concept beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota Breda.

Portefeuillehouder:

Weth. Quaars

Samenvatting

Aanleiding voor het maken van het bestemmingsplan is het verzoek tot herontwikkeling van het voormalig Hero-terrein aan de Teteringsedijk/Kwekerijstraat door ontwikkelaar AM. Met de ontwikkeling van het jarenlang braakliggende terrein worden door AM maximaal 374 woningen gerealiseerd, waarvan 180 appartementen, 174 grondgebonden woningen en een eerstelijns medisch centrum (Huisartsen Onder Een Dak; HOED) van ca. 650 m2 met daarbij maximaal 20 zorgwoningen. Daarnaast maakt de locatie van de Toerist, eigendom van Conceptual Residences (hierna: CR), onderdeel uit van het plangebied. CR realiseert hier 48 appartementen en een horeca- en commerciële functie (dienstverlening) in de plint. In totaal bevat het gehele plangebied daarmee maximaal 422 woningen, als volgt verdeelt per segment:

	Aantal	Percentage (afgerond)
Sociaal (huur)	98	23
Middelduur (huur/koop)	126	30
Vrije sector (huur en koop)	198	47
Totaal	422	100

Van de grondgebonden woningen worden er (minimaal) 9 als CPO-woningen gerealiseerd.

De locatie maakt deel uit van de Versnellingsopgave, waarbij op een aantal grote locaties in de gemeente is onderzocht of er versneld een substantiële aanvulling op de Bredase woningvoorraad kan worden gerealiseerd. In januari 2020 is door diverse partijen in het kader van de Versnellingsopgave een gebiedsperspectief opgesteld waarin een groter gebied onderwerp van studie is geweest, namelijk ook enkele percelen direct ten zuiden van de Teteringsedijk gelegen, waaronder de Aldi-vestiging. Op basis van het Gebiedsperspectief is geoordeeld dat enkel voor het noordelijke deel, het Hero-terrein inclusief locatie van de Toerist, daadwerkelijk een versnelde woningbouwrealisatie zou kunnen plaatsvinden. Vervolgens is voor dit plangebied een haalbaarheidsfase opgestart wat heeft geleid tot een ontwikkelvisie in november 2021. In december 2021 heeft daarop besluitvorming plaatsgevonden door het college en is geoordeeld dat sprake is van een haalbaar plan.

Het plan past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Brabantpark' waarin het terrein de bestemming 'Bedrijventerrein' heeft. Hierin is wonen niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan 'Hero' opgesteld.



Op 29 juli 2022 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en het plan vrijgegeven voor terinzagelegging. Tevens is een ontwerpbesluit hogere waarde geluid en een concept beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd. Deze stukken maken als bijlagen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 3 augustus 2022 t/m 13 september 2022 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn acht zienswijzen ingediend waarvan er één is gericht op het ontwerpbesluit hogere waarde geluid.

Een belangrijk element uit een aantal zienswijzen is het invoeren van betaald parkeren in de wijk Brabantpark. Omwonenden hebben behoefte aan duidelijkheid hieromtrent, zowel wat betreft het parkeerregime in hun eigen straat als in de nieuwe wijk. Voor het invoeren van gereguleerd parkeren is een aanwijzingsbesluit op grond van de Parkeerverordening en de Verordening Parkeerbelastingen nodig. Dit proces loopt en besluitvorming wordt verwacht in het tweede kwartaal van 2023. Het invoeren van betaald parkeren kan niet geregeld worden in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan regelt dat de gronden gebruikt kunnen worden ten behoeve van parkeren, niet of dit betaald parkeren betreft.

De zienswijzen geven, op andere punten dan het betaald parkeren, aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zijn er ambtshalve wijzigingen aangebracht, onder meer naar aanleiding van het nadere uitwerking van de bouwplannen en actualisering van de diverse onderzoeken. De toelichting, regels en verbeelding zijn hierop aangepast. Om deze reden dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

Aan uw raad wordt nu de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Hero' voorgelegd.

Crisis- en herstelwet

Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet is op deze procedure van toepassing. Dit betekent dat de appellante in het beroepsschrift tegen de vaststelling van het bestemmingsplan moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd. Daarnaast is in de Crisis- en herstelwet geregeld dat de bestuursrechter binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet doen.

Beoogd effect van het besluit

Met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Hero' kan het bouwplan voor de herontwikkeling van het voormalig Hero-terrein, inclusief locatie van de Toerist, tot nieuwe woonbuurt worden uitgevoerd. Daarnaast ontstaat de mogelijkheid om binnen het plan een eerstelijns medisch centrum (HOED) met daarbij maximaal 20 zorgwoningen te realiseren.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling door uw raad wordt het bestemmingsplan toegestuurd aan de provincie. Na (uiterlijk) 6 weken wordt de besluitvorming bekend gemaakt en start de beroepstermijn van 6 weken. Bekendmaking geschiedt door een publicatie in het Gemeenteblad en op overheid.nl. De afdeling Ruimte en Vastgoedontwikkeling begeleidt de ruimtelijke procedure en zorgt voor de noodzakelijke bekendmakingen.

Pas na het aflopen van de beroepstermijn tegen het vaststellingsbesluit treedt het bestemmingsplan in werking en kan de omgevingsvergunning door de afdeling Veiligheid & Leefomgeving worden verleend aan AM/CR. Daarna kan gestart worden met de bouw.

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

Motivering

In januari 2020 is door diverse partijen in het kader van de Versnellingsopgave een gebieds-perspectief opgesteld waarin een groter gebied onderwerp van studie is geweest, namelijk ook enkele percelen direct ten zuiden van de Teteringsedijk gelegen, waaronder de Aldi-vestiging. Op basis van het Gebiedsperspectief is geoordeeld dat enkel voor het noordelijke deel, het Hero-terrein inclusief locatie van de Toerist, daadwerkelijk een versnelde woningbouwrealisatie zou kunnen plaatsvinden. Vervolgens is voor dit plangebied een haalbaarheidsfase opgestart wat heeft geleid tot een ontwikkelvisie in november 2021. In december 2021 heeft daarop besluitvorming plaatsgevonden door het college en is geoordeeld dat sprake is van een haalbaar plan. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 augustus 2022 t/m 13 september 2022 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn acht zienswijzen ingediend waarvan er één is gericht op het ontwerpbesluit hogere waarde geluid. De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zijn er ambtshalve wijzigingen aangebracht, onder meer naar aanleiding van het nadere uitwerking van de bouwplannen. De toelichting, regels en verbeelding zijn hierop aangepast. Om deze reden dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

Hieronder wordt het plan toegelicht en uiteengezet waarom medewerking wordt verleend aan het mogelijk maken van deze ontwikkeling. Tot slot wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen.

Programma

De wijk kent een grote variatie aan woningtypes, van sociale huur en middeldure huur- en koopappartementen tot grondgebonden koopwoningen. De appartementen zijn in de zuidelijke hoeken van het plangebied en aan de noordelijke rand langs het spoor gesitueerd. De bouwblokken in het midden bestaan uit grondgebonden woningen. Een bijzonder blok in het midden van het plangebied refereert aan een opvallende hal van de Hero fabriek die daar vroeger stond.

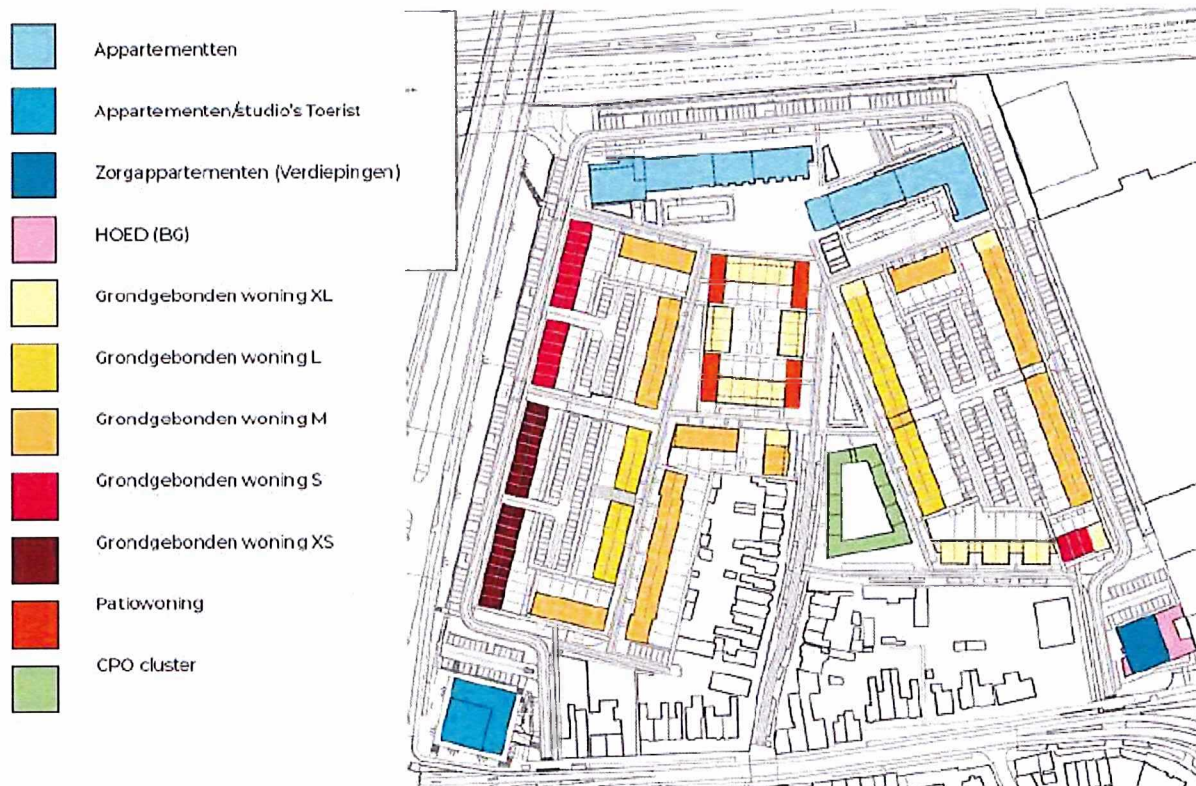
De twee appartementencomplexen aan de noordelijke rand zijn opgesplitst in een middelduur huur deel (ca. 78) met vrije sector huur (ca. 24) en een sociaal huurdeel (ca. 78). Ontwikkelaar AM heeft een samenwerkingsovereenkomst met woningcorporatie WonenBreda om de sociale huurappartementen turnkey op te leveren voor eind 2024. WonenBreda heeft dit project ook aangedragen voor de shortlist van de locaties die in aanmerking komen voor de gemeentelijke locatiegebonden impuls sociale huurwoningen. Als aan de regeling gekoppelde voorwaarden wordt voldaan, kan voor het project een bijdrage in het kader van deze subsidie worden verstrekt. In de regels van het bestemmingsplan is conform de doelgroepenverordening geborgd dat de sociale en middeldure huurwoningen als zodanig dienen te worden gebruikt en in stand worden gehouden.

De locatie van de Toerist bevindt zich in de zuidwesthoek van het plangebied. De 48 appartementen op de vijf verdiepingen van het gebouw zijn ca. 50-60 m² en vallen met een prijs van max. € 250.000,- (prijsspeil 2022) in het middensegment. In de plint van de nieuwbouw wordt een specifiek programma gerealiseerd. Het bestemmingsplan voorziet in horeca 1 (daghoreca), horeca 2 (brasserie, restaurant) en horeca 6 (o.a. cafetaria) en daarnaast een ruimte voor dienstverlening (bijvoorbeeld schoonheidsinstituut, fotostudio, reisbureau e.d.). De daadwerkelijke invulling zal nog verder worden uitgewerkt door CR. In de anterieure overeenkomst is overeengekomen dat er flexibiliteit voor het programma in de plint mogelijk moet zijn mocht na een periode van 2 jaar na bouwkundige oplevering blijken dat de beoogde invulling niet is geslaagd. In dat geval is omzetting naar maximaal 2 woningen voorstelbaar. Hiervoor is een binnenplanse afwijking opgenomen in het bestemmingsplan.

De locatie van de HOED is in de zuidoostelijke hoek van het plangebied gesitueerd en betreft de verplaatsing, modernisering en uitbreiding van de bestaande huisartsenpraktijk 'Teteringsedijk' naar de Hero-locatie. Het bestemmingsplan maakt in de drie verdiepingen maximaal 20 zorgwoningen mogelijk. De zorgwoningen vallen in de categorie sociale huur. In de regels van het bestemmingsplan is conform de doelgroepenverordening geborgd dat de zorgwoningen als sociale huurwoningen dienen te worden gebruikt en in stand worden gehouden. Omdat de zorgwoningen deels binnen 160 meter van het LPG-tankstation Trumpi aan de Tilburgseweg zijn gelegen zijn zeer kwetsbare objecten, zoals gebouwen voor een woonfunctie met 24-uurs zorg, niet rechtstreeks toegestaan.

Via een binnenplanse afwijking kan een omgevingsvergunning worden verleend mits een positief advies van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant is afgegeven. Op deze manier vindt altijd een toets plaats ten aanzien van de veiligheid en zelfredzaamheid van de toekomstig bewoners als het gaat om personen met een beperkte zelfredzaamheid.

De rest van het woonprogramma bestaat uit vrije sector grondgebonden woningen, waaronder 9 CPO-woningen. Ook de realisatie en instandhouding van de 9 CPO-woningen is in de planregels geborgd.



Overzicht woningtypologie

In het bestemmingsplan is ervoor gekozen om de verschillende type woningen en deelgebieden met een aparte woonbestemming op te nemen en het overige gebied met de bestemming 'Groen'. Hierdoor kunnen er specifieke regelingen opgenomen worden per woongebied, zoals het parkeerdek voor de Toerist. Het bestemmingsplan kent daarom de bestemmingen 'Woongebied-1' voor de appartementen, 'Woongebied-2' voor de grondgebondenwoningen en 'Woongebied-3' voor 'de Toerist'. De HOED en zorgwoningen zijn opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk'.

Bestuursakkoord

Het programma is na een intensief traject binnen de kaders van de Versnellingsopgave vastgeklikt en laat zich als volgt verdelen:

	Aantal	Percentage (afgerond)
Sociaal (huur)	98	23
Middelduur (huur/koop)	126	30
Vrije sector (huur en koop)	198	47
Totaal	422	100

Het programma is tot stand gekomen ten tijde van het vorige bestuursakkoord. Inmiddels geldt het bestuursakkoord 'Dichtbij doen, samen sterk vooruit' met een verdeling van 30% sociaal, 40% middensegment en 30% vrije sector met bijbehorende prijsgrenzen (30/40/30) bij ruimtelijke ontwikkelingen.



Uw raad is over het handelingsperspectief 30/40/30 per brief d.d. 9 november 2022 geïnformeerd. Daarin is vermeld dat voor projecten waarvan het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld dan wel de anterieure overeenkomst is getekend wordt gestuurd op zo snel mogelijke bouw van de woningen. In onderhavige ontwikkeling zijn de overeenkomsten met AM en CR getekend op 25 augustus 2022. Het eenzijdig ombuigen door de gemeente is niet wenselijk, vanuit het perspectief van een betrouwbare overheid en omdat de bouw van deze woningen hard nodig is om de krapte op de woningmarkt te verminderen. Bij dit project wordt samen met ontwikkelende partijen gewerkt aan spoedige realisatie. In de anterieure overeenkomst/allonge en het bestemmingsplan is een minimaal aandeel sociale huur en middeldure huur vastgelegd. Gelet op de woonvoorraad in Brabantpark, waarbinnen het aandeel sociale huur al hoog is, sluit het programma goed aan bij de behoefte in dit deel van de stad.

Stedenbouwkundig plan

Identiteit

Door de schaal van het Hero-terrein ontstaat er ruimte om een groenstedelijke woonomgeving met een eigen karakter te creëren die op een natuurlijke wijze aansluit op de bestaande woningen van de Kwekerijstraat en Teteringsedijk. Op basis van het parkeerbeleid en mobiliteitsplan in combinatie met het aanbieden van deelmobiliteit in de wijk ontstaat er de mogelijkheid om het autoverkeer en parkeren in de rand van het gebied te organiseren. Alle woonstraten centraal in de wijk worden daardoor volledig groen en autovrij ingericht. Het historische fruitige karakter van het gebied van kwekerijen en de Hero biedt aanleiding om dit thema in de inrichting van de openbare ruimte en de straatnaamgeving terug te laten komen. De nieuwbouw voor de locatie 'de Toerist' in zes bouwlagen markeert de ontwikkeling van het plangebied aan de kruising Teteringsedijk/Kapittelweg en de entree van het terrein, net als de ontwikkeling van de HOED met zorgwoningen in vier bouwlagen in de zuidoostelijke hoek van het plan. Met deze twee ontwikkelingen worden herkenbare hoeken gemaakt die het plan een gezicht geven aan de Teteringsedijk. De eigentijdse invulling is passend bij het gebiedseigen karakter van historische lintbebouwing aan de Teteringsedijk en bij de nieuwe wijk.

Aan de noordzijde aan het spoor komen twee appartementencomplexen, opgebouwd uit variërende hoogtes van vijf tot acht bouwlagen. De nieuwe schaal en dynamiek die zo wordt geïntroduceerd, heeft invloed op het karakter en de identiteit van zowel de plek waar gebouwd wordt als van Breda. Hoewel de planlocatie niet specifiek benoemd is in de hoogbouwvisie Breda, is wel aangegeven dat hoogbouw kansrijk is en een bijdrage kan leveren aan de doelen van de Omgevingsvisie, namelijk als onderdeel van aanhechting op (inter)nationale assen. Aan het spoor en naast een belangrijke invalsweg (Kapittelweg) vanuit de noordelijke rondweg kan hoogbouw een bijdrage leveren aan het vormgeven van de bovenstedelijke ambitie. Een nieuw gebied, identiteit, tijdperk en daarmee ook hoogte. Volumeopbouw, beeldkwaliteit en inpassing van de appartementencomplexen langs het spoor zijn zorgvuldig vormgegeven en worden in het kader van de omgevingsvergunningen in detail uitgewerkt. De bebouwingswand vormt daarnaast een geluidswering tegen spoorlawaai voor de rest van het plangebied. Het groene binnengebied van het plan wordt daardoor een aangenaam verblijfsgebied.

Ter verduidelijking de volgende afbeelding van de stedenbouwkundige opzet met proefverkaveling.



Beeldkwaliteit

Hero is een bijzondere en groene woonwijk met vriendelijke architectuur in genuanceerde rode baksteen met staal en hout als additionele materialen. Specifieke plandelen verbeelden het industrieel verleden van de locatie. De aangedragen referenties en beeldingrediënten vormen hiervoor de inspiratie. Oriëntatie van de woningen is alzijdig. Dat betekent dat nergens blinde kopgevels naar het openbaar gebied zijn gekeerd. De appartementencomplexen verdienen speciale aandacht in het ontwerpproces. Een nieuw gebied, identiteit, tijdperk en bouwhoogte wordt op deze locatie geïntroduceerd. Om de kwaliteiten te borgen is naast het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan 'Hero Breda' d.d. 1 december 2022 is als bijlage bij de regels van het plan opgenomen en maakt hiervan juridisch deel uit.

In de bouwregels bij de verschillende 'Woongebied' bestemmingen en de bestemming 'Maatschappelijk' alsmede in de algemene regels is een juridische koppeling met het beeldkwaliteitsplan gelegd. De planregels en het beeldkwaliteitsplan verzorgen gezamenlijk dan ook de waarborging van de nagestreefde ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, gezondheid en klimaatadaptatie.

Dit beeldkwaliteitsplan dient, na vaststelling door de gemeenteraad, als onderdeel van de Welstandsnota worden beschouwd. De criteria uit het beeldkwaliteitsplan worden, onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen.

Milieuaspecten en locatiecondities

Vanuit de directe omgeving zijn er verschillende aspecten die bepalend zijn voor de planopzet. Zo is er de geluidshinder van het spoor en de wegen Teteringsedijk en Kapittelweg. Daarnaast zijn er de achterkanten van de bestaande bebouwing aan Teteringsedijk en Kwekerijstraat waar een goede aansluiting op moet worden gemaakt en is er de lange wand van de industriehal van Konings Drinks die het oosten van het plangebied begrenst. Vanuit Konings Drinks gelden ook milieucontouren (geluid en geur) van het bedrijf. Bij de planopzet is specifiek rekening gehouden met al deze aspecten om tot een goede ruimtelijke ordening te komen. Uit de diverse diverse milieu- en gebiedsonderzoeken die zijn uitgevoerd blijkt dat bij de realisatie van het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Hieronder worden een aantal relevante aspecten toegelicht.



Health HERO

AM heeft de ambitie omarmd om deze nieuwe woonbuurt tot de gezondste van Breda te maken. Dit wil men voornamelijk bereiken met een pakket van stimulerende maatregelen om vooral het gedrag van de nieuwe bewoners positief te beïnvloeden. Ook bij de inrichting van de openbare ruimte zullen specifieke elementen worden ingebracht die de gezonde levensstijl van de toekomstige bewoners stimuleren. Denk bijvoorbeeld aan de plantensoorten die in de openbare ruimte zullen worden aangeplant en speel- en sportelementen in de buitenruimte. In het vervolg zal hiervan een verdere uitwerking worden opgepakt.

In het bestemmingsplan is deze ambitie vertaald door de bestemming Groen als basis te nemen waarin de woongebieden zijn gelegen. Gemotoriseerd verkeer is, calamiteitenvervoer uitgezonderd, enkel op de randweg (bestemming Verkeer) en bij de toegang tot de parkeerhoven toegestaan. In twee bouwblokken zal een doorgang gerealiseerd worden. Deze doorgangen kennen een bepaald profiel, waarmee deze enkel voor langzaam verkeer toegankelijk zijn. Daarnaast worden pakketpunten gerealiseerd om bezorgbusjes in de woonbuurt te voorkomen. In het oostelijke appartementencomplex aan het spoor wordt een huiskamer gecreëerd waar bewoners en bezoekers elkaar kunnen ontmoeten etc. Dit bevordert de sociale cohesie in het plan.

Parkeren en mobiliteit

Er is een zorgvuldige parkeerbalans opgesteld en verwerkt in het plan, gebaseerd op de Parkeernota Breda 2021. Daarnaast wordt een mobiliteitsconcept toegepast dat, kort samengevat, bestaat uit het aanbieden van deelmobiliteit in de vorm van 10 deelauto's en daarnaast ook deel (bak)fietsen en een goede aansluiting op het openbaar vervoer. Voor dit laatste wordt in de noordwest hoek van het plangebied een opgang gerealiseerd via het talud naar het viaduct van de Kapittelweg over het spoor zodat de HOV-halte Frankenthalerstraat gemakkelijk(er) kan worden bereikt. Invoering van het deelmobiliteitsconcept leidt ertoe dat er meer kan worden "vergroend", waarmee extra kwaliteit in de openbare ruimte wordt gerealiseerd. Het deelmobiliteitsconcept is in lijn met de parkeernota Breda 2021 en geborgd in het bestemmingsplan.

De parkeerbehoefte wordt volledig binnen het plangebied opgelost. Het uitgangspunt is dat elke grondgebonden woning één parkeerplaats toegewezen krijgt en dat de parkeerplaatsen aan de randweg voor vergunninghouders (bewoners appartementen) en bezoekers parkeren zijn met betaald parkeerregime. Uitgaande van 100% toegewezen plaatsen voor de grondgebonden woningen zijn in totaal 417 parkeerplaatsen benodigd. Rekening houdend met de aanwezigheidspercentages en het deelmobiliteitsconcept dienen 381 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. In het stedenbouwkundig plan zijn 412 parkeerplaatsen voorzien. Dit betekent een overschot van 31 parkeerplaatsen. Mocht het mobiliteitsconcept uiteindelijk niet blijken te functioneren, dan kunnen er aanvullend parkeerplaatsen worden gerealiseerd (terugvalscenario). Hiervoor is ruimte voorzien in het stedenbouwkundig plan (in de randweg) en bestemmingsplan (bestemming verkeer).

Ontwikkelaar AM zal in het kader van de deelmobiliteit en het Health-concept (zie verderop) langere betrokkenheid bij het plan hebben om te monitoren of de gewenste doelen behaald worden en zonodig bij te sturen. Hierbij past ook het aanbieden van alternatieve mobiliteitsoplossingen naast het eigen autobezit (deelauto's en (bak)fietsen). Hier worden de kopers bewust van gemaakt.

Tegenover het plangebied aan de Teteringsdijk ligt supermarkt Aldi. Bezoekers van de Aldi parkeren nu via een gedoogconstructie op het terrein naast de huidige locatie van de Toerist op grond van ontwikkelaar AM. Deze constructie houdt op te bestaan wanneer de Hero realisatie start. Dit kan tot parkeerproblemen gaan leiden in de Teteringsdijk. Het komt dus aan op een goede fasering en wellicht moet er een tijdelijke oplossing worden bedacht om parkeeroverlast te voorkomen in de buurt. Inmiddels heeft een principebesluit plaatsgevonden op een initiatiefplan dat onder meer ziet op uitbreiding van de Aldi. Dit plan wordt momenteel uitgewerkt. Onderdeel daarvan is een oplossing voor het parkeren (en laden en lossen) op eigen terrein. Hoewel dit plan op zijn eigen merites zal moeten worden beoordeeld, liggen er kansen om de buurtbrede parkeerbalans te optimaliseren. Daarnaast is aan de Aldi, om de eigen ontwikkeling te overbruggen, een omgevingsvergunning verleend voor een locatie elders in de wijk. Het parkeren van de Aldi vormt daarmee geen belemmering om het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het Hero-terrein vast te stellen.



Geluid

Voor het plan is een akoestisch onderzoek naar het wegverkeers- en spoorweglawaai uitgevoerd. In het kader van bedrijven & milieuzonering is ook een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting vanuit Konings Drinks op het plangebied uitgevoerd. De resultaten van beide onderzoeken zijn gecombineerd zodat een cumulatief en integraal beeld ontstaat met betrekking tot de geluidsbelasting. De resultaten zijn vertaald in een aantal mogelijke maatregelen die genomen kunnen worden zodat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen is gegarandeerd en Konings Drinks niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd. Aangezien enkele maatregelen, zoals het plaatsen van schermen, zien op het bedrijfsterrein van Konings Drinks is een deel van het terrein van Konings Drinks in het bestemmingsplan opgenomen via een parapluregeling. Deze bepaling zorgt ervoor dat de omgevingsvergunningen voor de nieuwe (zorg)woningen enkel kunnen worden verleend als de maatregelen die een goed woon- en leefklimaat garanderen zijn genomen en in stand worden gehouden. AM en Konings Drinks hebben over de mogelijke maatregelen samenwerkingsafspraken vastgelegd in een wederzijds ondertekende notitie d.d. 23 december 2021. Hiermee is invulling gegeven aan het uitgangspunt en bestuurlijke wens de woningbouw mogelijk te maken in samenhang met het naastgelegen bedrijfsvoering van Konings Drinks.

Uit het akoestisch onderzoek naar het wegverkeers- en spoorweglawaai blijkt dat vanwege de Kapittelweg (maximaal 59 dB), de Teteringsedijk (maximaal 57 dB) en het spoortraject (maximaal 76 dB), sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van respectievelijk 48 dB en 55 dB en het noodzakelijk is om voor een deel van de woningen aan de randen van het plangebied een hogere waarde vast te stellen. De maximaal te verlenen ontheffingswaarde vanwege het spoortraject (68 dB) wordt eveneens overschreden waardoor het toepassen van dove gevels (gevels zonder te openen delen) noodzakelijk is.

Omdat vanwege het spoortraject en het verkeer op de Kapittelweg en Teteringsedijk op een aantal woningen sprake is van een geluidsbelasting die meer dan 5 dB hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, moet volgens het gemeentelijk geluidbeleid (uitvoeringseis) sprake zijn van een geluidsluwe gevel. Veel van de achtergevels van de bouwblokken zijn op voorhand grotendeels geluidsluw en voldoen rechtstreeks aan het gemeentelijk beleid. Met aanvullende maatregelen zoals omschreven in hoofdstuk 6 van het akoestisch onderzoek kunnen ook de overige woningen worden voorzien van een geluidsluwe gevel en wordt het plan haalbaar geacht binnen de kaders van de Wet geluidhinder. Daarbij dient afgeweken te worden van het gemeentelijk geluidbeleid. In het besluit hogere waarden is dit nader gemotiveerd. Dit besluit is inmiddels door het college genomen en maakt als bijlage bij de regels onderdeel uit van het bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan is via voorwaardelijke verplichtingen geborgd dat de woningen voldoen aan het besluit hogere waarden.

Watersysteem

Binnen het plangebied worden grote wadivoorzieningen aangelegd. Daarbij is de wens vanuit gemeente om ter plaatse van dit plangebied een ondergrondse verbinding met het ten noorden van de spoorweg gelegen watersysteem te maken, zodat een groter deel van deze omgeving kan worden aangesloten op de Waterakkers. Hiervoor worden momenteel plannen uitgewerkt en deze zullen in de inrichting van de buitenruimte van het Hero-plan worden geïntegreerd. Er komt een overstort vanuit het watersysteem van Hero naar het gemeentelijk watersysteem.

Duurzaamheid

Breda heeft een ambitieuze en integrale visie op duurzaamheid opgesteld voor de stad. Er wordt de komende jaren vol ingezet op vergroening, zodat Breda in 2030, als eerste stad van Europa, oogt en functioneert als groen park. Met het plan voor Hero wordt maximaal bijgedragen aan het behalen van deze ambitie. Er wordt een duurzame leefomgeving gerealiseerd. Op sociaal gebied door ontmoeten, spel en sport in de openbare ruimte te prioriteren en door woningen te ontwerpen waar het geluk en de gezondheid van bewoners centraal staan. Op groen gebied door een klimaatadaptief landschap te ontwerpen dat de biodiversiteit van Breda verrijkt. Door duurzame energiesystemen te integreren, wordt gestreefd naar een geheel energieneutrale wijk. En door duurzame mobiliteit te stimuleren, worden alternatieven voor de eigen auto geboden.



Er wordt een grote groene impact gemaakt, die verder gaat dan de kavelgrens. Ook de buurten in de omgeving en de rest van de stad profiteren van een groen en duurzaam Hero. Zo wordt bijgedragen aan de ambitie om van Breda een Stad in het Park te maken. Het plan is getoetst aan het Groenkompas en voldoet hieraan.

Met de ontwikkeling van de Hero-locatie wordt invulling gegeven aan het Uitvoeringsprogramma Klimaat 2017-2020 waarbij in het bijzonder een bijdrage wordt geleverd aan:

- Verdere verduurzaming van woningen door energieneutrale woningen te realiseren;
- Benutten van bodemenergie voor duurzame warmte en koude en daken voor zonne-energie;
- Maatregelen om extreme regenval en droogte het hoofd te bieden;
- Slim deelmobiliteit die helemaal is toegespitst op de behoefte van de toekomstige bewoners en direct omwonenden.

Conclusie

Met de ontwikkeling van het voormalig Hero-terrein wordt niet-toekomstbestendig (braakliggend) bedrijventerrein omgezet naar een groene woonbuurt met een gevarieerd programma. Het plan voorziet in de woningbehoefte van de stad Breda en sluit aan bij de regionaal afgestemde woningbouwplannen.

Het plan past daarmee in de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Breda 2040 (vastgesteld op 21 oktober 2021), de Woonvisie Breda (vastgesteld in december 2013) en de aanvulling op de woonvisie (2016). Het plan sluit zowel aan bij het profiel van de wijk Brabantpark in de vorm van sociale huurappartementen en middeldure huur- en/of koopappartementen en grondgebonden woningen in het vrije markt segment als aanvulling op de bestaande woningvoorraad van in de stad. Daarnaast geeft het plan invulling aan de 'Spooras-oost' zoals opgenomen in de Omgevingsvisie.

Participatie

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een participatieplan opgesteld, conform de participatieleidraad van de gemeente Breda. In het participatieplan staat beschreven wie belanghebbenden zijn en op welke wijze en op welk participatieniveau zij betrokken worden. Gedurende het haalbaarheidsonderzoek heeft er al een uitgebreid participatietraject met de belanghebbenden plaatsgevonden. Daarbij is aandacht gegeven aan de betekenis die de ontwikkeling Hero heeft voor het woon- en leefgenot van de huidige bewoners en gebruikers. Dat heeft niet alleen tot een verbetering en verrijking van de plannen geleid, maar ook tot draagvlak in de omgeving. Om het draagvlak gedurende het verdere ontwikkel- en bouwproces te behouden en zo goed als mogelijk te verbeteren is er een klankbordgroep opgericht met ca. 10 afgevaardigden uit de omgeving. Er zijn inmiddels diverse klankbordgroep bijeenkomsten geweest.

Er is een uitgebreide analyse van de verschillende stakeholdergroepen opgesteld, waarbij belanghebbenden zoals omwonenden, ondernemers, nieuwe bewoners en gebruikers en belangstellenden in kaart zijn gebracht. Sinds juni 2020 is de projectwebsite online met presentaties van de verschillende aspecten van de ontwikkeling (stedenbouwkundig plan, mobiliteit/duurzaamheid, "de Toerist"). Via de website kunnen belanghebbenden en belangstellenden zich inschrijven om op de hoogte gehouden te worden. Er wordt eerste informatie gegeven, verteld over proces en planning en de aanspreekpunten worden inzichtelijk gemaakt. Ook wordt het platform gebruikt voor crowdsourcing, het afnemen van enquêtes en het ophalen van wensen en voorkeuren. Er wordt ruimte gelaten om vragen te stellen over de ontwikkeling en zijn laagdrempelig en persoonlijk goed bereikbaar. De site groeit met het project mee richting de verkoopfase. Ook tijdens de realisatie dient de site als bron van informatie. Via deze website kunnen omwonenden kennis maken met de plannen en via mail vragen stellen en op- of aanmerkingen sturen.

Sinds juli 2020 is AM in contact met een aantal omwonenden die zich hebben verenigd, waarbij er ook individuele gesprekken hebben plaatsgevonden. Er hebben reeds regelmatig overleggen plaats gevonden. Uit de ingestuurde mails en uit de gevoerde gesprekken zijn een aantal zorgpunten en de belangen en wensen die in de omgeving leven opgehaald en deze zijn zo goed als mogelijk in de plannen verwerkt.



Op 21 april 2021, 8 september 2021 en 2 december 2021 zijn er online bijeenkomsten geweest met omwonenden en de klankbordgroep. Op 17 november 2021 en 19 januari 2022 heeft een fysiek overleg plaatsgevonden op het stadskantoor met een vertegenwoordiging van de klankbordgroep. In de overleggen is onder andere gesproken over de thema's verkeer en parkeren en over de stand van zaken en de invulling van "de Gezondste wijk". Op 9 juni 2022 is de laatste fysieke inloopavond georganiseerd. Ondanks deze inspanningen heeft de klankbordgroep een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend, met name gericht op verkeer en (betaald) parkeren. Naar aanleiding van de zienswijze heeft op 22 september 2022 op uitnodiging van de klankbordgroep een bezoek van de raadsworkgroep aan het gebied plaatsgevonden. Daaropvolgend heeft op 24 oktober 2022 een ambtelijk gesprek plaatsgevonden met een afvaardiging van de klankbordgroep. Tijdens dit overleg zijn een aantal zaken verduidelijkt. Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage bij de zienswijzennota gevoegd.

Gedurende de komende jaren willen AM en CR bovenstaande communicatie en participatie graag doorzetten met de omgeving, de klankbordgroep en alle overige geïnteresseerden. Hoe men dat gaat doen en een uitgebreide uiteenzetting van het participatieproces is opgenomen in het participatieplan en -verslag dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Konings Drinks

Er heeft in een vroegtijdig stadium met het naastgelegen bedrijf Konings Drinks overleg plaatsgevonden. Dit om de nieuwe woonwijk en de bedrijfsvoering Konings Drinks naast elkaar mogelijk te maken. In periode 2020-2022 hebben er ca. acht fysieke afspraken op bedrijfslocatie Konings Drinks plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar en Konings Drinks. In een aantal gevallen is de gemeente aangeschoven. Uiteindelijk heeft dit in december 2021 geresulteerd in een door AM en Konings Drinks ondertekende brief met samenwerkingsafspraken gericht op het naast elkaar (voort)bestaan van Konings Drinks en de nieuwe woonbuurt in een gezonde werk- en woonomgeving.

Wettelijk vooroverleg

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

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (provincie);
2. ProRail
3. Waterschap Brabantse Delta;
4. Veiligheidsregio Midden en West-Brabant;
5. Wijkraad Brabantpark.

De provincie Noord-Brabant en ProRail hebben aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de hun belangen. De Veiligheidsregio heeft aangegeven dat zeer kwetsbare objecten (zoals een woonfunctie voor 24-uurs zorg) niet zonder meer binnen 160 meter van het LPG-tankstation gerealiseerd kunnen worden. In overleg naar aanleiding van de reactie van de Veiligheidsregio is besloten om aan de binnenplanse afwijking die het mogelijk maakt om zeer kwetsbare objecten te realiseren de voorwaarde te koppelen dat een positief advies van de Veiligheidsregio afgegeven moet zijn.

Het waterschap en de wijkraad hebben geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om inhoudelijk te reageren.

Zienswijzen

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 3 augustus 2022 het ontwerpbestemmingsplan 'Hero' ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. De inzage termijn liep van 3 augustus 2022 tot en met 13 september 2022. Er zijn in totaal acht zienswijzen tijdig ingediend waarvan zeven gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan en één tegen het ontwerpbesluit hogere waarden geluid. Tegen het concept beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend.



Voor de zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag om hier een besluit op te nemen. De ingediende zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'zienswijzennota bestemmingsplan Hero' d.d. 17 februari 2023 samengevat weergegeven en van een beoordeling voorzien. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

Op de zienswijze gericht tegen het ontwerpbesluit hogere waarden is het college bevoegd om te beslissen. De samenvatting en beantwoording van deze zienswijze is opgenomen in het besluit hogere waarden.

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen geanonimiseerd en worden de persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen niet openbaar gemaakt.

Conclusie

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

In bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Hero' is een Staat van wijzigingen opgenomen waarin de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan staan vermeld.

Juridisch

Consequenties

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

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

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

Bevoegdheid

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

Bekendmaking

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



Financieel

Voor het plan is een anterieure overeenkomst en aanvullende allonge gesloten met AM waarin het kostenverhaal en eventuele planschade is afgedekt. Voor de locatie van de Toerist is een separate anterieure overeenkomst gesloten met CR. Het maken van een exploitatieplan is om deze reden niet nodig. De overeenkomsten en allonge bevatten eveneens afspraken met betrekking tot het borgen van sociale huurwoningen, middeldure huur- en koopwoningen en CPO woningen, parkeren en het (deel)mobiliteitsconcept en de samenwerkingsafspraken Konings Drinks.

Risicomanagement

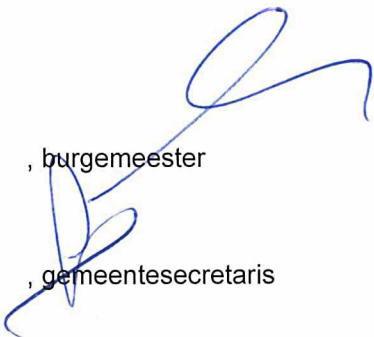
Er zijn geen relevante risico's te benoemen die voortvloeien uit het voorgestelde besluit.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Meegezonden bijlagen

- Raadsbesluit;
- Advies college aan Agendacommissie;
- 8 geanonimiseerde zienswijzen;
- Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Hero';
- Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Hero';
- Informatieblad Ruimte;

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester

, gemeentesecretaris

ZIENSWIJZENNOTA BESTEMMINGSPLAN

Hero

17 februari 2023

Inleiding

Het bestemmingsplan Hero voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor de herontwikkeling van het voormalig Hero-terrein aan de Teteringsedijk tot maximaal 422 (zorg)woningen, een eerstelijns medisch cluster en commerciële dienstverlening/horeca. Voorliggende zienswijzennota hoort bij het bestemmingsplan 'Hero' en bestaat uit de volgende twee onderdelen:

A. Zienswijzennota

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

B. Staat van wijzigingen

In deel B is het overzicht met wijzigingen opgenomen.

A. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Hero'

Procedure

Burgemeester en wethouders van Breda hebben van 3 augustus 2022 tot en met 13 september 2022 het ontwerpbestemmingsplan 'Hero' (NL.IMRO.0758.BP2020202006-ON01) ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Er zijn in totaal zeven zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarom ontvankelijk.

Voor de zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag om hier een besluit op te nemen. De zeven ingediende zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat weergegeven. Bij iedere samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen geanonimiseerd en worden de persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen niet openbaar gemaakt.

Zienswijzen beantwoording

Zienswijze indiener 1 (ProRail)

Zienswijze	Beantwoording
De zienswijze van reclamant ziet op twee onderdelen: a. Toegangspad: reclamant verzoekt om de percelen van reclamant, alsmede de spoorbaan, te allen tijde onbelemmerd toegankelijk zijn en blijven voor het uitvoeren van werkzaamheden en in geval van calamiteiten	Na contact met reclamant blijkt dat er momenteel geen toegangspad in het plangebied aanwezig is. Per abuis is dit punt in de zienswijze opgenomen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in de planvorming rekening is gehouden met een goede bereikbaarheid van de spoorbaan en percelen van reclamant. Het bestemmingsplan staat geen gebruik of bebouwing toe die dit in de weg staat. Uitvoering van het plan maakt de percelen van reclamant juist beter bereikbaar dan in de huidige situatie.
b. Geluid: reclamant stelt dat in het akoestisch onderzoek omgevingslawaaai, bijlage 7 bij de toelichting, de uitwerking van bron- en overdrachtsmaatregelen, inzicht in de kosten en baten en een onderbouwing waarom wordt afgezien van overdrachtsmaatregelen ontbreekt. Reclamant verzoekt om dit alsnog uit te werken en indien de overdrachtsmaatregelen stuiten op bezwaren van stedenbouwkundig of landschappelijke aard daar een nadere onderbouwing voor aan te leveren.	Een beschikking hogere waarde kan verleend worden indien de toepassing van bron- of overdrachtsmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet. Daarnaast moet worden voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid. Bij maatregelen aan de geluidbron wordt bekeken of het geluidniveau van de veroorzaker van het geluid gereduceerd kan worden. Dit kan o.a. door het toepassen van stillere bakken of verlaging van de snelheid. Op het toepassen van stillere bakken of een verlaging van de snelheid kan de initiatiefnemer van het bouwplan echter geen invloed uitoefenen. Een andere optie is het toepassen van raildempers. Gezien de kosten van circa € 300,- per strekkende meter spoor is het vanuit financieel oogpunt niet realistisch deze maatregel toe te passen. Bij overdrachtsmaatregelen wordt bekeken of tussen geluidbron en ontvanger de geluidoverdracht kan worden belemmerd, bijvoorbeeld door het plaatsen van een geluidscherm/-wal. In het stedenbouwkundig plan voor het Hero-terrein is rekening gehouden met een veiligheidszone van 30 meter vanaf het hart van het spoor en de ambitie van de gemeente om een spoorlandschap te realiseren zoals vertaald in het beleidsstuk 'Beeld op Bredaas spoorgeluid' (vastgesteld in 2017). In dit beeld wordt uitvoering gegeven aan de ambitie van de gemeente om in 2030 een stad in een park te zijn in relatie tot het spoor dat Breda doorkruist. Voor het spoorgedeelte in het oosten van de stad is bepaald dat hier een landschappelijke (/groene walachtige) uitstraling wordt nagestreefd. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van twee appartementengebouwen langs het spoor die daarmee

	een geluidsbarrière vormen voor de rest van de nieuw woonwijk. Deze woningen hebben aan de noordkant een dove gevel. De zone tussen de gebouwen en het spoor wordt groen ingericht in combinatie met parkeerplaatsen aan de ringweg rond het plan. Berekend is dat een geluidsschermd of – wal voor de woongebouwen pas effectief wordt vanaf een hoogte van 5 meter. Een dergelijke ingreep verenigt zich niet met de uitgangspunten uit het ‘Beeld op het Bredaas spoorgeluid’. Het nemen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen stuit daarmee op bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard. Bovenstaande is naar aanleiding van de zienswijze opgenomen in het akoestisch onderzoek omgevingslawaaï (bijlage 7 van het bestemmingsplan).
--	--

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan is aangepast. Voor de aanpassing wordt verwezen naar de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze indiener 2

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamant ervaart dat op de Teteringsedijk hard gereden en opgetrokken wordt, met name vanaf de rotonde richting Beverweg. Dit levert, zeker wanneer de nieuwe aansluitingen van de nieuwe wijk zich bij de Teteringsedijk voegen, gevaarlijke situaties op. Reclamant vraagt of meegedacht kan worden in snelheidvertragende maatregelen.	Herinrichting van dit deel van de Teteringsedijk is momenteel in onderzoek. Of en hoe een herinrichting zal plaatsvinden is van veel factoren afhankelijk. Belangrijk aspect bij een mogelijke herinrichting is de verkeersveiligheid. Tegelijkertijd zal de nieuwe inrichting geschikt moeten zijn voor vrachtverkeer in verband met de aanwezigheid van onder meer de Aldi die via de Teteringsedijk is ontsloten. Herinrichting zal overigens pas aan de orde zijn nadat de bouw van Hero is voltooid in verband met het bouwverkeer dat daarmee gepaard gaat. Ondertussen is het signaal vanuit de buurt over onveilige situaties vanwege te hard rijdend verkeer ingebracht in het regulier overleg met de politie. Daarbij is verzocht om periodiek ter plaatse te handhaven op overtredingen.
b. Reclamant geeft aan dat in het plan grenzend aan het perceel Teteringsedijk 211 een viertal woningen is opgenomen met drie bouwlagen. Reclamant vraagt of deze woningen in twee bouwlagen kunnen worden uitgevoerd.	Het stedenbouwkundig plan gaat achter het perceel Teteringsedijk 211 uit van vier bebouwingsrijtjes. Van oost naar west bestaan deze uit één rijtje van vier woningen en drie maal een tweekapper van drie bouwlagen (drie lagen met plat dak). In het ontwerpbestemmingsplan is dit vertaald in een maximale bouwhoogte van 11 meter. De werkelijke bouwhoogte zal vermoedelijk rond de 10 meter liggen. De tweekappers betreffen de grotere koopwoningen uit het plan bestemd voor de vrije sector. Het uitvoeren van deze woningen in twee bouwlagen zorgt ervoor dat deze woningen in een ander segment vallen wat het gedifferentieerde aanbod in het plan niet ten goede komt.

	Grondgebonden woningen van drie lagen met een plat dak zijn een gangbaar product. In het hele plan komen deze afwisselend met woningen met twee lagen plus een kap (zolder) voor. De woningen leiden niet tot een onaanvaardbare inbreuk in het leef- en woongenot van de bewoners van bestaande woningen in de omgeving. Het perceel van reclamant grenst daarnaast niet direct aan het plangebied en is op een afstand van circa 35 meter gelegen van de nieuwe woningen. Dit is in het stedelijk gebied een ruime maat.
c. Reclamant hoopt dat de wijk echt een groene wijk wordt waar de huidige buurtbewoners actief in mee kunnen werken. Reclamant zou graag samen met de gemeente te kijken naar de mogelijkheden.	Wij zijn blij te vernemen dat de groene ambitie van het plan ook de omwonenden aanspreekt. Ontwikkelaar AM en de gemeente zijn voornemens om de inrichting en beheer van het openbaar gebied gezamenlijk, met zowel nieuwe als bestaande bewoners, op te pakken.

Conclusie:

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

Zienswijze indiener 3

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamant, woonachtig in de Kwekerijstraat, stelt belanghebbend te zijn bij het invoeren van gereguleerd parkeren en verwijst naar artikel 4.2.3 van het ontwerpbestemmingsplan dat zou zien op het parkeerbeleid in de nieuwe en omliggende wijken. Reclamant geeft aan dat het uitgangspunt is om de parkeerbehoefte in de nieuwe wijk te reguleren. Reclamant vreest het zogenaamde waterbedeffect: door het invoeren van gereguleerd parkeren in een bepaald gebied ontstaat overlast in de aangrenzende straten. Naast de ontwikkeling van de Hero wordt daarbij verwezen naar de bouw van Tuinen van Genta.	Artikel 4.2.3 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan ziet op het beeldkwaliteitsplan. Vermoedelijk bedoelt reclamant paragraaf 4.2.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan waarin het verkeer en parkeren in relatie tot het stedenbouwkundig plan is toegelicht. In paragraaf 4.2.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat vermeld dat in het (stedenbouwkundig) plan rekening is gehouden met de invoering van gereguleerd parkeren door de gemeente in de nieuwe wijk en de omliggende wijken. Dit betekent dat bij de planvorming als uitgangspunt is genomen dat gereguleerd parkeren zal worden ingevoerd. Inmiddels is door het college op 19 juli 2022, conform de Beleidsregels invoering gereguleerd parkeren 2022, een intentiebesluit genomen om in delen van Brabantpark, waaronder de Kwekerijstraat, gereguleerd parkeren in te voeren. Ook voor de nieuwe wijk Hero zal gereguleerd parkeren worden ingevoerd. De invulling van het gereguleerd parkeren (inhoud, tijdstippen etc.) wordt momenteel onderzocht in overleg met een klankbordgroep. Naar verwachting zullen in het tweede kwartaal van 2023 de aanwijzingsbesluiten op grond van de Parkeerverordening en de Verordening Parkeerbelastingen worden genomen om gereguleerd parkeren voor de betreffende delen van Brabantpark in te voeren. Vervolgens kunnen de fysieke ingrepen in de openbare ruimte worden gedaan. Dit betekent dat er ruim voordat de eerste woningen van het

Reclamant geeft aan dat er weliswaar melding wordt gemaakt van het invoeren van gereguleerd parkeren in de omliggende wijken, maar dat dit op geen enkele wijze wordt gespecificeerd. Reclamant heeft op volgende de punten opmerkingen: 1. Verzamelterm: in het ontwerpbestemmingsplan is niet beschreven welke regelingen en voorschriften zullen gaan gelden (voor de nieuwe wijk). Ook ontwikkelingen in de nabijheid van het Hero-terrein dienen hierbij betrokken te worden aangezien de parkeerdruk hierdoor zal toenemen; 2. Niet concreet; voor zover de gemeente voornemens is om gereguleerd parkeren in de omliggende wijken in te voeren is niet bekend welke voorwaarden hierbij gaan gelden. Reclamant geeft aan dat het voor de hand ligt dat uitsluitend vergunninghouders, zijnde de bewoners, kunnen parkeren met aanvullend een bezoekersregeling; 3. Planning invoering: reclamant vreest dat het invoeren van gereguleerd parkeren weerstand zal oproepen en nog jaren zal duren. Het komt reclamant over dat de gemeente het invoeren van gereguleerd parkeren als een hete aardappel voor zich uitschuift. Reclamant stelt daarom een gefaseerde invoering voor zodat de omliggende straten van het Hero-terrein worden beschermd tegen parkeeroverlast vanuit de ontwikkeling van het Hero-terrein.	Hero-terrein worden opgeleverd (naar verwachting eerste kwartaal 2025) gereguleerd parkeren in de omliggende wijken is ingevoerd. Ook voor het Hero-terrein zelf zal voordat de eerste woning wordt opgeleverd het gereguleerd parkeren zijn ingevoerd. Tot slot wordt in andere ontwikkelgebieden in de omgeving, zoals Tuinen van Genta, ook gereguleerd parkeren ingesteld. Ten aanzien van de opmerking van reclamant met betrekking tot het niet specificeren van het gereguleerd parkeren in het ontwerpbestemmingsplan wordt opgemerkt dat in een bestemmingsplan het parkeerregime niet kan worden geregeld. Voor het invoeren van gereguleerd parkeren is een aanwijzingsbesluit op grond van de Parkeerverordening en de Verordening Parkeerbelastingen nodig. Een bestemmingsplan regelt enkel de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de betreffende gronden. Kortweg maakt het bestemmingsplan parkeren mogelijk maar of dit gereguleerd parkeren is (en in welke vorm etc.) kan niet worden geregeld in een bestemmingsplan. Van belang daarbij is dat het bestemmingsplan voldoende parkeervoorzieningen mogelijk maakt en dat in de toelichting van het bestemmingsplan wordt onderbouwd dat in voldoende mate in de parkeerbehoefte wordt voorzien. Hierover kan worden gesteld dat op het plan de parkeernormen van de parkeernota Breda 2021 van toepassing zijn. In de opgestelde parkeerbalans (bijlage 6 van de toelichting) is terug te zien welke normen zijn toegepast en wat de parkeerbehoefte bedraagt. In het mobiliteitsconcept (bijlage 5 van de toelichting) is uitgewerkt hoe in deze behoefte wordt voorzien, conform de parkeernota. Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan ruimschoots voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Met betrekking tot de uitvoering van het gereguleerd parkeren geldt dat dit per deel van de wijk kan verschillen. Voor de Hero en omgeving geldt dat het de voorkeur heeft dat dit gescheiden parkeerregimes zijn, zodat bewoners onderling geen parkeervergunning kunnen krijgen voor het andere gebied. Oftewel, bewoners van de Hero kunnen niet met een vergunning parkeren in de Kwekerijstraat. Andersom geldt dan uiteraard hetzelfde. Een gefaseerde invoering is mogelijk. Al met al sluit het invoeren van gereguleerd parkeren aan bij hetgeen reclamant voorstelt. Definitieve invulling is echter pas duidelijk nadat het traject met de klankbordgroep is doorlopen en het college de aanwijzingsbesluiten heeft genomen. Zoals hierboven toegelicht zal dit besluit ruim voor oplevering van de eerste woningen op het Hero-terrein genomen zijn.
b. Reclamant stelt met betrekking tot het recht dat:	Ten aanzien van de door reclamant ingebrachte punten wordt, met verwijzing naar de reactie onder punt a, opgemerkt dat een bestemmingsplan de gebruiks- en

1. geen sprake is van een zorgvuldige voorbereiding van het besluit aangezien deze moet berusten op een draagkrachtige motivering. Reclamant stelt dat waar het gaat om invoering van gereguleerd parkeren in de wijken rondom het Hero-terrein dit onvoldoende concreet is; 2. het besluit is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel aangezien onvoldoende duidelijk is wat de parkeermogelijkheden van reclamant zijn zodra de nieuwe wijk is gerealiseerd; 3. onvoldoende rekening is gehouden met alle relevante factoren voor de bewoners van de omliggende wijken. Het parkeren in de omliggende wijken is niet geborgd; 4. het mobiliteitsconcept voor het Hero-terrein onvolledig is en gebaseerd op los zand omdat een goed onderbouwde en tijdig ingevoerd parkeerbeleid voor de omliggende wijken ontbreekt	bouwmogelijkheden van het betreffende plangebied regelt. De invulling van het parkeerregime (al dan niet gereguleerd parkeren en in welke vorm) behoort hier niet toe. In de toelichting van het bestemmingsplan plus de bijbehorende bijlagen is de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling onderbouwd en is uiteengezet op welke wijze hierin wordt voorzien. Op de verbeelding en in de regels is geborgd dat deze parkeeroplossingen ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. De ontwikkeling van het Hero-terrein 'houdt zijn eigen broek op'. Dat wil zeggen dat er, conform het parkeerbeleid, binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd voor de te realiseren woningen. Daarmee belast de ontwikkeling de omgeving in feite niet. Eventuele bestaande parkeerdruk of -overlast kan niet aan de ontwikkeling worden toegerekend. Reclamant wordt dan ook niet gevolgd in de stelling dat het (ontwerp)bestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid, in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel of de belangen van omwonenden onvoldoende zijn betrokken.
---	--

Conclusie:

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

Zienswijze indiener 4

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamant stelt dat het bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening op het gebied van uitvoerbaarheid/zorgvuldigheid/motivering/economische haalbaarheid ten aanzien van parkeren. Specifiek stelt reclamant dat het terugvalsscenario is niet geborgd binnen de bestemming groen.	Het terugvalscenario is opgenomen indien blijkt dat het mobiliteitsconcept (deelauto's) niet of onvoldoende effect heeft op autogebruik en –bezit. In dat geval bestaat er de mogelijkheid binnen het stedenbouwkundig plan om extra parkeerplaatsen te realiseren. Dit is planologisch geborgd doordat deze extra plaatsen binnen de bestemming Verkeer vallen (en niet zoals reclamant aangeeft binnen de bestemming Groen). Binnen de bestemming Verkeer is zowel groen (artikel 5.1 onder b) als parkeren (artikel 5.1 onder f) toegestaan waardoor beide functies gerealiseerd kunnen worden. Om eventueel de extra parkeerplaatsen te realiseren is dus geen planologische procedure nodig. Wel dienen de parkeerplaatsen te worden aangelegd, wat ten koste gaat van het groen. Het terugvalscenario is dan ook nadrukkelijk een alternatief en niet het gewenste scenario. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het gewenste scenario (scenario A met deelmobiliteit) voldoet aan de parkeernota Breda 2021.
b. Reclamant stelt een aantal vragen met betrekking tot het terugvalscenario B,	In het mobiliteitsplan is over het terugvalscenario het volgende opgenomen:

zoals wanneer hiertoe eventueel besloten wordt en wie hier verantwoordelijk voor is?	• Gedurende de eerste twee jaar (na oplevering) blijven we (ontwikkelaar AM in samenspraak met gemeente) het gebruik en de behoefte monitoren om het aanbod, nadat de bewoners het in de praktijk ervaren, verder te verfijnen. Ook de wensen van toekomstige nieuwe bewoners nemen we mee in dit onderzoek. De adoptie van deelmobiliteit is groter in buurten waarin een duurzame levensstijl en het autoluwe karakter ook in andere elementen is doorgevoerd, zoals pakketkluisen die onnodige vervoersbewegingen van bestelbussen reduceren, energieneutrale huizen waar bewoners voor het 'volledige pakket' willen gaan en dus graag elektrisch en duurzaam willen rijden. • Indien na twee jaar blijkt dat het mobiliteitsconcept onvoldoende aanslaat en daardoor de parkeerdruk in het gebied te hoog wordt zijn er voldoende mogelijkheden om het aanbod parkeervakken uit te breiden, zie daarvoor de terugvaloptie scenario B. • Gedurende de gebruikperiode (tot en met twee jaar na oplevering laatste woning) worden er geen extra parkeerplekken bijgeplaatst bij signalen van bewoners. Het mobiliteitsconcept heeft de tijd nodig zich te bewijzen en de ene bewoner heeft meer tijd nodig dan de ander. Een logische reactie bij een dergelijk signaal in deze gebruikperiode zou dan zijn dat niet de parkeercapaciteit onvoldoende is maar dat het autobezit te hoog is en gebruik van alternatieven nog te laag. Privaatrechtelijk zijn aanvullende afspraken gemaakt tussen de ontwikkelaar en gemeente over de exploitatie van deelauto's, de evaluatie daarvan en de aanleg van extra parkeerplaatsen in geval van het terugvalscenario. Het terugvalscenario is daarmee zowel publiek- als privaatrechtelijk geborgd.
c. Gereguleerd parkeren in de omliggende wijk is een deeloplossing maar niet voor de langere termijn. Reclamant vermoed dat de woonomgeving aantrekkelijker wordt voor jonge gezinnen en vrees daarmee voor een hogere parkeerdruk. Reclamant voorziet dat de kans groot is dat niet (meer) voor de woning geparkeerd kan worden, iets dat gezien de leeftijd van reclamant niet wenselijk is.	Het parkeerregime in omliggende buurten/wijken is geen onderwerp dat geregeld kan worden in het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het Hero-terrein, zie ook de beantwoording onder zienswijze 3. Opgemerkt wordt dat gereguleerd parkeren over het algemeen zorgt voor minder parkeerdruk en -overlast. Aangezien er niet meer parkeervergunningen in een betreffend gebied verleend kunnen worden dan dat er parkeerplaatsen zijn is de kans op een parkeerplaats dichtbij de woning groter dan zonder de invoering van gereguleerd parkeren.
d. Om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen stelt reclamant voor om te onderzoeken of via de achterkant van de woning een toegang met auto/scootmobiel mogelijk is	Het perceel van reclamant grenst met de achterzijde aan het plangebied van de Hero. Ter plaatse is volgens het stedenbouwkundig plan een weg voorzien. De ontwikkelaar gaat de mogelijkheid tot een achterom voor onder andere reclamant onderzoeken.

Conclusie:

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

Zienswijze indiener 5

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamant is woonachtig in de Kwekerijstraat en het perceel en de uitbouw van de woning grenzen aan het plangebied van de nieuwe woningbouwontwikkeling. In een eerdere versie van het plan zou een groenstrook tussen de woning en de nieuwbouw komen. In het bestemmingsplan kan nu echter direct tegen de erfgrens gebouwd worden. Reclamant vreest verslechtertering van het woongenot.	Er zijn de afgelopen jaren verschillende stedenbouwkundige plannen de revue gepasseerd. In het gebiedsperspectief, grofweg een eerste verkenning, uit januari 2020 is tussen de woning van reclamant en de nieuwbouw inderdaad een groen woonstraatje opgenomen. In de ontwikkelvisie van november 2021, die in het kader van het onderzoek naar de haalbaarheid van het plan is opgesteld, is de nieuwbouw dichter naar de woning van reclamant opgeschoven, nog wel geschieden door een brandgang. Deze situatie is in het definitieve stedenbouwkundig plan onveranderd. In het ontwerpbestemmingsplan is dit vertaald in de bestemming 'woongebied-2' met een bouwvlak gelijk aan het bestemmingsvlak. Binnen het bouwvlak mogen woningen worden gebouwd. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid biedt om direct tegen de erfgrens woningen op te richten. Dit is ongewenst en ook niet in lijn met het stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan zal worden aangepast door het bouwvlak op te schuiven zodat de brandgang (min. 1,20 meter) vrij gehouden blijft van bouwmogelijkheden.
b. Reclamant heeft in de gesprekken met de ontwikkelaar gevraagd om een strook grond aan te kopen. Hierdoor ontstaat een 'vriendelijke afstand' tot de nieuwe wijk.	De ontwikkelaar heeft in reactie op de vraag van reclamant aangegeven alle grond op deze plek nodig te hebben. Aankoop van een strook grond is daardoor niet aan de orde gebleken. De nieuwe woningen dienen in het kader van de omgevingsvergunning nog nader ontworpen te worden, maar op basis van het stedenbouwkundig plan en de mogelijkheden in het bestemmingsplan kan de nieuwe bebouwing beginnen na de brandgang, op een afstand van ca. 3,5 meter van de bestaande woning van reclamant. Dit is geen afwijkende maat in het huidige bebouwingsbeeld in de Kwekerijstraat, waar rijwoningen en vrijstaande woningen zich op korte afstand van elkaar afwisselen.
c. Reclamant geeft aan dat het bouwvlak tot aan de erfgrens loopt wat betekent dat in theorie een woning van 11 meter hoog tegen de erfgrens en tuin kan worden gerealiseerd.	Zie de beantwoording onder punt a. Het bestemmingsplan wordt aangepast zodat het bouwvlak in lijn is met het stedenbouwkundig plan en ruimte ontstaat tussen de woning van reclamant en de nieuwbouw. De bouwhoogte is naar aanleiding van de zienswijze en de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan aangepast naar 7 meter voor de eerste twee woningen grenzend aan de woning van reclamant. Dat betekent dat deze woningen uit maximaal twee bouwlagen bestaan.

	Hiermee is een passende overgang van de bestaande straat met de nieuwe buurt gewaarborgd.
d. Reclamant wenst een schriftelijke toezegging dat de gemetselde muur op onze erfafscheiding behouden blijft en onderdeel wordt van de nieuwbouw plannen/brandgang.	Behoud van de bestaande erfafscheiding is uitgangspunt bij de ontwikkeling. Dit is echter niet iets dat in het bestemmingsplan voor de Hero-ontwikkeling kan worden, aangezien het een bestaande erfafscheiding betreft. De ontwikkelaar heeft toegezegd een rondje te maken met eigenaren waar dit speelt, waaronder reclamant.
e. Reclamant wil een schriftelijke toezegging dat de ontwikkelaar hen de mogelijkheid geeft om in de bestaande erfafscheiding een poort te realiseren die ons toegang verschaft tot de achterom achter het perceel.	Het perceel van reclamant grenst met de achterzijde aan het plangebied van de Hero. Ter plaatse is volgens het stedenbouwkundig plan een achterom voorzien. De ontwikkelaar gaat de mogelijkheid tot een achterom voor onder andere reclamant onderzoeken.
f. Reclamant zou graag zien dat er voldoende afstand gehouden wordt van onze woning met de nieuwe bouw. Nu staat er een brandgang ingetekend. Reclamant wil ook hier graag een toezegging op schrift dat de brandgang er ook echt komt naast het perceel.	Zie de beantwoording onder a. Het bestemmingsplan wordt aangepast zodat het bouwvlak in lijn is met het stedenbouwkundig plan en ruimte ontstaat tussen de perceelsgrens van reclamant en de nieuwbouw voor een brandgang van minimaal 1,20 meter.
g. Reclamant stelt dat de Kwekerijstraat door de ontwikkelaar is toegezegd dat de straat éénrichtingsverkeer blijft. Aan het eind van de straat kunnen automobilisten nu veilig keren. Reclamant ziet (nog) niet in de plannen terug hoe dit in de toekomst wordt geregeld.	De Kwekerijstraat is momenteel geen éénrichtingsverkeer. Reclamant bedoelt vermoedelijk dat de Kwekerijstraat een doodlopende straat is. Dit zal in de toekomst ook zo blijven; er is geen aansluiting voor gemotoriseerd verkeer via de Kwekerijstraat met de rest van het plangebied. In de nieuwe inrichting is, min of meer op dezelfde plaats als de huidige draai- en keermogelijkheid, ruimte gecreëerd om veilig te kunnen draaien en keren.
h. Reclamant juicht het invoeren van gereguleerd parkeren toe, maar de onduidelijkheid over de exacte invulling ervan roept vragen op. Kunnen bewoners van andere straten en bezoekers van de nieuwe wijk straks toch nog (betaald) parkeren in de Kwekerijstraat?	De invoering van gereguleerd parkeren is in gang gezet met het intentiebesluit van het college. Momenteel wordt de invoering nader uitgewerkt, onder andere in samenspraak met de bewoners uit de wijk. Of in de Kwekerijstraat enkel vergunninghouders kunnen parkeren of dat er ook door bezoekers betaald parkeren mogelijk is, is daarom op dit moment nog niet duidelijk. Voor het proces en de planning rondom het invoeren van gereguleerd parkeren wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3 onder a.

Conclusie:

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

Zienswijze indiener 6 (klankbordgroep)

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamant heeft op enkele punten bezwaar op het plan. Ten aanzien van parkeren twijfelt reclamant er aan dat het plan inderdaad zelfvoorzienend zal zijn gezien de lage parkeernormen en de verwachting van reclamant dat veel bewoners een tweede of zelfs derde auto bezitten. Daarmee ontstaat parkeerdruk/-overlast in de directe omgeving. Reclamant verwijst naar een toezegging dat als gereguleerd parkeren wordt ingevoerd de Kwekerijstraat en de Teteringsedijk aparte gebieden worden ingesteld zodat enkel de eigen bewoners hier kunnen parkeren. Reclamant ziet in de plannen van gereguleerd parkeren hier niets van terug. Reclamant is van mening dat de gemeente door het invoeren van gereguleerd parkeren het autogebruik probeert te demotiveren in plaats van te zorgen voor voldoende parkeerplaatsen. Reclamant mist een integrale benadering.	De parkeerbehoefte is in beeld gebracht op basis van de parkeernota Breda 2021 geldende parkeernormen. Dit zijn normen die op landelijke CROW-kengetallen en op de karakteristiek van (delen van) Breda zijn gebaseerd. Het CROW is een landelijk kennisplatform op het gebied van mobiliteit en infrastructuur. Het parkeerbeleid biedt de mogelijkheid om met een goed mobiliteitsplan (bijvoorbeeld deelauto's) onderbouwd van de parkeernorm af te wijken. Aangezien er in dit geval ook sprake is van het invoeren van gereguleerd parkeren in de nabije omgeving is de verwachting dat de parkeerdruk als gevolg van deze ontwikkeling zeker niet zal toenemen in die omgeving. Er is eenvoudigweg geen plek en men krijgt geen parkeervergunning. Dit wordt duidelijk gecommuniceerd met kopers en zal uiteindelijk ook leiden tot bewoners die hier rekening mee houden en zeker gaan nadenken over het bezit van meer auto's en/of gebruik van deelauto's die in het plan een plaats krijgen. Het oneindig faciliteren van parkeerplaatsen voor iedereen is niet meer van deze tijd en zeker niet in een stedelijke omgeving. De invoering van gereguleerd parkeren is in gang gezet met het intentiebesluit van het college. Momenteel wordt de invoering nader uitgewerkt, onder andere in samenspraak met de bewoners uit de wijk. Hoe het parkeerregime precies vorm krijgt is daarom op dit moment nog niet duidelijk. Nog los van het gegeven dat de Kwekerijstraat/Teteringsedijk buiten het plangebied valt is het bestemmingsplan is ook niet het juiste instrument om dit vast te leggen. Voor het proces en de planning rondom het invoeren van gereguleerd parkeren wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3 onder a. Zoals hierboven aangegeven ligt de nadruk in het parkeerbeleid niet (meer) op het oneindig faciliteren van parkeerplaatsen. Gereguleerd parkeren wordt echter niet primair ingezet met de gedachte om het autogebruik te demotiveren. Gereguleerd parkeren wordt vooral ingezet om een oplossing te bieden aan de parkeerdruk/-overlast die in bepaalde delen van de wijk wordt ervaren. Voor toekomstige bouwprojecten geldt dat deze, net als de ontwikkeling van het Hero-terrein, zelf moeten voorzien in de parkeerbehoefte ('parkeren op eigen terrein'). Dit geldt daarmee ook voor bijvoorbeeld de ontwikkeling van Tuinen van Genta (waarvoor nog de hogere parkeernormen van parkeernota uit 2013 van toepassing waren) of een mogelijke herontwikkeling van de Aldi-locatie. In dat kader is het van belang om te vermelden dat aan de Aldi, ter overbrugging van de verbouwperiode, een omgevingsvergunning is verleend voor een tijdelijke locatie elders in de wijk. Naar verwachting zal daarmee op korte termijn het parkeren ten behoeve van de Aldi in de

	Teteringsedijk en/of het Hero-Terrein (Toerist) verleden tijd zijn.
b. Ten aanzien van verkeer merkt reclamant op dat in het verkeersonderzoek nieuwe ontwikkelingen zoals Tuinen van Genta, Hero Zuid (Aldi e.o.) en de inrichting van de Teteringsedijk-west als fietsstraat niet zijn meegenomen. Reclamant bestrijdt de stelling dat de direct aanliggende kruispunten aan weerszijden van de Teteringsedijk het verkeer zonder problemen kan verwerken. In het verkeersonderzoek is niet gekeken naar het fietsverkeer wat significant zal toenemen. Dit heeft effect op de druk op de kruisingen Kapittelweg en St. Ignatiusstraat, het aantal fietsbewegingen op de Teteringsedijk en de uitritten van de nieuwe wijk en de Kwekerijstraat op de Teteringsedijk. Reclamant geeft aan dat in een eerdere bijeenkomst is aangegeven dat, omdat de verkeersdruk hoog kan worden, er gebufferd kan gaan worden op de Kapittelweg. Reclamant stelt dat bij buffering er extra uitstoot en fijnstof, extra geluid en mogelijk ook een nadelig effect op de Noordelijke Rondweg ontstaat.	In het verkeersonderzoek is gebruikt gemaakt van actuele, specifieke kruispunttellingen (inclusief voetgangers en fietsers) en een autonome groeifactor van 1,5% opgenomen. Deze gegevens zijn naast het regionaal verkeersmodel gelegd. Dit model is gebaseerd op kengetallen van de CROW. Het model wordt regionaal toegepast en is ook in regionaal verband vastgesteld. In het model zijn omliggende ontwikkelingen tot 2030, voor zover bekend, meegenomen. De in het verkeersonderzoek gehanteerde gegevens bleken hoger dan de verkeersmodelcijfers. Voor beide modelvarianten die toen beschikbaar waren (de 2030 Referentievariant en de 2030 Voorkeursalternatief (inclusief gedeeltelijke ondertunneling Noordelijke Rondweg)) bleek dat de in het verkeersonderzoek gehanteerde groeicijfers hetzelfde waren of groter waren dan de groei in het verkeersmodel. Gesteld kan worden dat het verkeersonderzoek aan de 'veilige kant' zat. De herinrichting van het westelijke deel van de Teteringsedijk heeft hier geen invloed op, temeer omdat er sprake is van een halve aansluiting met de Doornboslaan en derhalve slechts beperkt verkeer mogelijk is. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de bedoelde kruispunten het verkeer zonder structurele doorstromingsproblemen kunnen verwerken. Enige wachtrijen op de hoofdroute op piekmomenten in de spits vallen echter niet te vermijden. Hoewel niet op dezelfde wijze als bij het autoverkeer grootschalige fietstellingen voorhanden zijn, wordt met de inrichting van het nieuwe gebied en de kruisingen ook rekening gehouden met een goede en veilige afwikkeling van het langzaam verkeer. Dat is in de basis niet anders dan nu. Wel wordt het, zoals terecht wordt gesteld, drukker met fietsers. Meer (fiets)verkeer betekent echter niet per definitie dat het onveiliger wordt, mits een veilig ontwerp wordt uitgevoerd. Indien blijkt dat tijdens bepaalde piekmomenten in de spits het verkeer op de zijtakken van de kruisingen te lang moet wachten is het een mogelijkheid om het verkeer te bufferen. Dit is voorlopig niet aan de orde. Het is vanuit milieu overigens beter om te bufferen op een Kapittelweg dan dat er lange wachtrijen ontstaan op bijvoorbeeld een Teteringsedijk. Al met al moet geconcludeerd worden dat het drukker wordt en dat er middelen zijn om dit qua afwikkeling zo optimaal mogelijk te regelen. Zoals hierboven al aangegeven, enige wachtrijen op piekmomenten in de spits vallen echter nooit te vermijden. Via verkeerslichten wordt dit zo goed mogelijk in goede

	banen geleid, maar men zal eventueel een extra cyclustijd moeten wachten. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant en het raadswerkbezoek d.d. 22 september 2022 heeft nader overleg plaatsgevonden met de klankbordgroep. Doel van het overleg was om de klankbordgroep en overige omwonenden helder en transparant mee te nemen in de verschillende onderzoeken en bevindingen. In het overleg is een toelichting gegeven op de verkeersonderzoeken en de afwikkeling van het verkeer (inclusief het ontwerp van de twee T-aansluitingen van de nieuwe wijk op de Teteringsedijk). Van het overleg is een notitie opgesteld. Deze is als bijlage 1 bij de zienswijzennota gevoegd.
--	---

Conclusie:

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

Zienswijze indiener 7

Deze zienswijze is gelijklopend als zienswijze 6. De indiener is als lid van de klankbordgroep betrokken geweest bij het overleg dat naar aanleiding van de zienswijzen en het raadswerkbezoek heeft plaatsgevonden (bijlage 1)

Conclusie:

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

B. Staat van wijzigingen

Zienswijzen

De volgende onderdelen worden naar aanleiding van de zienswijzen gewijzigd.

Verbeelding

Bouwvlak 'Woongebied-2' nabij Kwekerijstraat 27	Het bouwvlak van de bestemming 'Woongebied-2' nabij de woning Kwekerijstraat 27 is 1,20 meter verkleind ter plaatse van de beoogde brandgang zodat meer afstand naar de aangrenzende bestaande woning aan de Kwekerijstraat ontstaat.
Bouwhoogte 'Woongebied-2' nabij Kwekerijstraat 27	Het maatvoeringsvlak 'maximum bouwhoogte' binnen de bestemming 'Woongebied-2' nabij de woning Kwekerijstraat 27 is verlaagd van 11 meter naar 7 meter zodat een passende overgang van de bestaande straat met de nieuwe buurt is gewaarborgd.

Toelichting

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer	De toelichting dat de toepassing van bron- of overdrachtsmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting vanuit het spoortraject onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet, is toegevoegd aan paragraaf 4.4.2 van het akoestisch onderzoek weg- en railverkeer.
--	---

Ambtshalve wijzigingen

De volgende onderdelen worden ambtshalve gewijzigd.

Verbeelding

Plangebied	De grens van het plangebied is aangepast aan het exacte exploitatiegebied. Dit heeft tot aanpassingen geleid bij het perceel van de Toerist in de zuidwestelijke hoek van het plangebied in verband met overeengekomen grondverkoop. Daarnaast is aan de achterzijde van perceel Teteringsedijk 175 het plangebied aangepast.
Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'	Op basis van het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek is op 8 november 2022 een selectiebesluit genomen om het plangebied vrij te geven voor wat betreft archeologie. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is als gevolg hiervan verwijderd.
Bestemmingsvlakken 'Groen' en 'Verkeer'	De bestemmingsvlakken voor de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' zijn aangepast op het definitief ontwerp stedenbouwkundig plan. Daar waar mogelijk is de bestemming 'Groen' uitgebreid, onder andere bij het westelijke grondgebonden bouwblok en rondom de Toerist en HOED-locatie. Aan weerszijden van de Kwekerijstraat is de bestemming 'Verkeer' opgenomen in plaats van 'Woongebied-2'. Ter plaatse van de parkeervoorziening van de HOED en zorgwoningen is de binnen de bestemming 'Verkeer' opgenomen.
Bestemmingsvlakken 'Woongebied-1',	De bestemmingsvlakken voor de bestemmingen 'Woongebied-1', 'Woongebied-2' en 'Woongebied-3' zijn aangepast aan het definitief ontwerp stedenbouwkundig plan.

'Woongebied-2' en 'Woongebied-3'	
Bestemmings- en bouwvlak 'Maatschappelijk'	Het bestemmings- en bouwvlak 'Maatschappelijk' is aangepast aan het definitief ontwerp stedenbouwkundig plan.
Bouwhoogtes 'Woongebied-1'	De begrenzing van de maatvoeringsvlakken 'maximum bouwhoogte' binnen de bestemming 'Woongebied-1' zijn aangepast als gevolg van de nadere uitwerking van het ontwerp van de gebouwen. Daarnaast is een maatvoeringsvlak 'maximum bouwhoogte' van 5 meter opgenomen ten behoeve van de entrees van de gebouwen.
Bouwhoogtes 'Woongebied-2'	De maatvoeringsvlakken 'maximum bouwhoogte' binnen de bestemming 'Woongebied-2' zijn als gevolg van de nadere uitwerking van de woningen nader gespecificeerd voornamelijk op de hoeken van de bouwblokken en in het oostelijk grondgebonden bouwblok eveneens in het midden van het bouwblok. Bij het centrale bouwblok is een bouwhoogte van 4,5 meter opgenomen om de patio's te waarborgen.
Goothoogtes 'Woongebied-2'	Aan de bestemmingsvlakken 'Woongebied-2' is daar waar van toepassing een maatvoeringsvlak 'maximum goothoogte' van 6, 7 of 7,5 meter opgenomen als gevolg van de nadere uitwerking van de woningen.
Bouwhoogtes 'Woongebied-3'	De begrenzing van de maatvoeringsvlakken 'maximum bouwhoogte' binnen de bestemming 'Woongebied-3' zijn aangepast als gevolg van de nadere uitwerking van het ontwerp van het gebouw. Daarnaast zijn de hoogtes aangepast van 16 naar 16,5 meter en van 19 naar 19,5 meter. Tot slot is een nieuw maatvoeringsvlak 'maximum bouwhoogte' van 13,5 meter opgenomen om de getraptheid van het gebouw te waarborgen.
Bouwhoogtes 'Maatschappelijk'	Er zijn twee maatvoeringsvlakken 'maximum bouwhoogte' binnen de bestemming 'Maatschappelijk' toegevoegd met respectievelijk een bouwhoogte van 14 meter en 4,5 meter als gevolg van de nadere uitwerking van het ontwerp van het gebouw.
Gebiedsaanduiding 'overige zone - aandachtsgebied geluid 4'	Gebiedsaanduiding 'overige zone - aandachtsgebied geluid 4' is veranderd in 'overige zone – aandachtsgebied geluid' en vergroot ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat voor de in deze zone op te richten zorgwoningen.
Gebiedsaanduiding 'overige zone – geluidscherm 1'	Gebiedsaanduiding 'overige zone – geluidscherm 1' toegevoegd om mogelijke geluidwerende maatregel op terrein van Konings Drinks mogelijk te maken.
Gebiedsaanduiding 'overige zone – geluidscherm 2'	Gebiedsaanduiding 'overige zone – geluidscherm 1' toegevoegd om mogelijke geluidwerende maatregel op terrein van Konings Drinks mogelijk te maken.
Functieaanduiding 'specifieke vorm van woongebied – doorgang'	De aanduiding is verwijderd.
Functieaanduiding 'specifieke vorm van woongebied – onderdoorgang'	Functieaanduiding 'specifieke vorm van woongebied – onderdoorgang' toegevoegd aan het oostelijk grondgebonden bouwblok om een (onder)doorgang aan weerszijden van het bouwblok te garanderen.
Functieaanduiding 'geluidscherm'	De aanduiding is verwijderd.
Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidscherm 1'	De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidscherm 1' toegevoegd aan de bestemming 'Groen' ten behoeve van een

	geluidwerende voorziening in de vorm van een geluidsscherm van 4 meter in de noordoost hoek van het plangebied.
Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidsscherm 2'	De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidsscherm 2' toegevoegd aan de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Groen' en 'Verkeer' ten behoeve van een geluidwerende voorziening in de vorm van een geluidsscherm van 7 meter nabij de HOED op de perceelsgrens met Konings Drinks.
Functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - geen geluidsgevoelige functies'	De functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - geen geluidsgevoelige functies' is toegevoegd aan het oostelijk deel van de bestemming 'Maatschappelijk' om te voorkomen dat geluidsgevoelige ruimten worden opgericht ter plaatse.
Specifieke bouwaanduiding-1 en specifieke bouwaanduiding-3	De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' is binnen de bestemming 'Woongebied-3' verandert in de 'specifieke bouwaanduiding-3'. De regeling is verder onveranderd. De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' is toegevoegd aan de bestemming 'Woongebied-1' ten behoeve van het realiseren van luifels en terrasafscheidings bij de gemeenschappelijke ruimte in het oostelijke appartementencomplex aan het spoor.
Specifieke bouwaanduiding-2	De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' is op enkele plaatsen toegevoegd aan de bestemming 'Woongebied-2' voor het afwijken ten behoeve van een hogere goothoogte.
Specifieke bouwaanduidingen - aandachtsgebieden geluid	De specifieke bouwaanduidingen 'aandachtsgebied geluid 1', 'aandachtsgebied geluid 2' en 'aandachtsgebied geluid 3' zijn aangepast als gevolg van de nadere uitwerking van het ontwerp van de gebouwen.
Specifieke bouwaanduiding - aandachtsgebied geluid 4	De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - aandachtsgebied geluid 4' toegevoegd binnen bestemming 'Woongebied-1' om voor de woningen vanaf de zevende bouwlaag een goed woon- en leefklimaat te garanderen.
Specifieke bouwaanduiding - aandachtsgebied geluid 5	De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - aandachtsgebied geluid 5' toegevoegd binnen bestemming 'Woongebied-1' om voor de woningen vanaf de achtste bouwlaag een goed woon- en leefklimaat te garanderen.
Gevellijnen 'Woongebied-1'	Toegevoegd bij appartementencomplexen in verband met oriëntatie van de woningen.
Gevellijnen 'Woongebied-2'	Gevellijnen zijn aangepast aan de nadere uitwerking van het ontwerp van de woningen.

Regels

Artikel 1.56 en 1.58 Hospitaregeling en kamerverhuur	Definitie hospitaregeling toegevoegd en kamerverhuur aangepast overeenkomstig bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022': <i>1.56 Hospitaregeling</i> <i>Het verhuren van kamers zonder eigen voorzieningen, zoals een badkamer en keukens, aan maximaal twee personen, door de volledige eigenaar/eigenaren van de woning of de hoofdhuurder van de woning van een woningcorporatie, die in dezelfde woning woont/wonen.</i> <i>1.58 Kamerverhuur</i> <i>Het verschaffen van woonverblijf aan meer dan één huishouden, met dien verstande dat toepassing van de hospitaregeling niet als kamerverhuur wordt aangemerkt.</i>
---	---

	De overige artikelen zijn hernummerd.
Artikel 1.74 Sociale koopwoning	Definitie sociale koopwoning is als volgt toegevoegd: <i>1.74 Sociale koopwoning een koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening juncto artikel 7ad, eerste lid van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet</i>
Artikel 3.1 geluidwerende voorzieningen	Lid c is als volgt aangepast: <i>c. geluidwerende voorzieningen in de vorm van geluidsschermen, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - geluidsscherm 1' en 'specifieke bouwaanduiding - geluidsscherm 2'.</i>
Artikel 3.2.2 hoogte geluidsschermen	Lid c is als volgt aangepast: <i>d. De hoogte van geluidwerende voorzieningen in de vorm van geluidsschermen mag niet meer bedragen dan: 1. 4 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidsscherm 1'; 2. 7 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidsscherm 2';</i>
Artikel 3.3.1 Afwijkmogelijkheid hoogte geluidsschermen	Artikel 3.3.1 is toegevoegd met de mogelijkheid af te wijken van de bouwhoogte voor geluidsschermen: <i>3.3.1 Bouwhoogte geluidsschermen Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder c.1 ten behoeve van een hogere bouwhoogte van geluidsschermen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidsscherm 1', mits wordt voldaan aan in ieder geval de volgende regels: a. de hoogte van de geluidsschermen bedraagt niet meer dan 7 meter; b. de afwijking doet geen onevenredige afbreuk aan de stedenbouwkundige situatie en uitgangspunten; c. de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.</i>
Artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving 'Maatschappelijk'	In artikel 4.1. is het maximale bruto vloeroppervlak voor maatschappelijke voorzieningen verkleind tot 650 m ² . Daarnaast zijn lid a, b en c als volgt aangepast/uitgebreid: <i>4.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. maatschappelijke voorzieningen, met een maximale bruto vloeroppervlakte van 650 m², met dien verstande dat: 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - geen geluidsgevoelige functies' geen geluidsgevoelige ruimten toegestaan zijn; 2. bergingen, containerruimtes en fietsenbergingen niet meetellen bij het bepalen van het bruto vloeroppervlakte; b. zorgwoningen, met inachtneming van het bepaalde in lid 13.1 en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – geen geluidsgevoelige functies' geen geluidsgevoelige ruimten toegestaan zijn; c. geluidwerende voorzieningen in de vorm van geluidsschermen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidsscherm 2';</i>

	(...)
Artikel 4.2.1 Bouwregels voor gebouwen (Maatschappelijk)	De bouwregels voor gebouwen in artikel 4.2.1 binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is aangepast als gevolg van de nadere uitwerking van het gebouw. Lid b en e zijn als volgt gewijzigd: <i>4.2.1 Gebouwen</i> (...) <i>b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;</i> (...) <i>e. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangeduid en geldt geen maximum goothoogte.</i>
Artikel 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde	Artikel 4.2.2, lid d is als volgt aangepast: <i>4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</i> (...) <i>d. De hoogte van geluidwerende voorzieningen in de vorm van geluidschermen mag niet meer bedragen dan:</i> 1. 7 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidscherm 2'; 2. 14 meter binnen het bouwvlak. (...)
Artikel 4.2.4 Voorwaardelijke verplichting goed woon- en leefklimaat	In artikel 4.2.4 is de benaming van de gebiedsaanduiding 'overige zone – aandachtsgebied geluid 4' verandert in 'overige zone – aandachtsgebied geluid'.
Artikel 4.3.1 Afwijking typologie woningen	Voor de afwijkingsmogelijkheid ten behoeve van het bouwen van andere woningen dan zorgwoningen is artikel 4.3.1 aangevuld met lid c en d4: <i>c. 100% van het aantal woningen als sociale huurwoning te worden gerealiseerd en als zodanig in stand te worden gehouden, een en ander met in achtneming van het bepaalde in lid 12.3;</i> <i>d. de afwijking is noodzakelijk c.q. wenselijk met het oog op:</i> 4. het voorkomen van leegstand vanwege het aantoonbaar in het geding zijn van een doelmatige exploitatie c.q. de (financiële) haalbaarheid van de exploitatie van de binnen de bestemming te realiseren of gerealiseerde voorzieningen/woningen;
Artikel 4.3.2 Afwijking bijgebouwen buiten bouwvlak	De afwijkingsmogelijkheid tot het bouwen van bijgebouwen buiten het bouwvlak is verwijderd.
Artikel 5.2.2 Gebouwen	De mogelijkheid tot het bouwen van een nutsgebouw binnen de bestemming 'Verkeer' is verwijderd.
Artikel 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde	Aan artikel 5.2.3 is lid d toegevoegd ten behoeve van het realiseren van een geluidsscherm binnen de bestemming 'Verkeer' nabij de HOED op de perceelsgrens met Konings Drinks: <i>d. De hoogte van geluidwerende voorzieningen in de vorm van geluidschermen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidscherm 2' mag niet meer bedragen dan 7 meter.</i>
Artikel 6.2.1 Algemeen (bouwregels)	Aan artikel 6.2.1 (bouwregels Woongebied-1) is lid e toegevoegd:

	e. <i>De voorgevel van hoofdgebouwen dient gericht te zijn naar de figuur 'gevellijn' en in of achter de betreffende figuur te worden gerealiseerd;</i>
Artikel 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde	Aan artikel 6.2.2 is lid d toegevoegd in verband met het toevoegen van de 'specifieke bouwaanduiding-1' aan de bestemming 'Woongebied-1' ten behoeve van het realiseren van luifels en terrasafscheidings bij de gemeenschappelijke ruimte in het oostelijke appartementencomplex aan het spoor: d. <i>Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt in aanvulling op het bepaalde in a. tot en met c., tevens het volgende:</i> <i>1. Luifels en overkappingen zijn toegestaan, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 meter;</i> <i>2. Terrasafscheidings zijn toegestaan, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 meter.</i>
Artikel 6.2.4 Voorwaardelijke verplichting goed woon- en leefklimaat	Aan artikel 6.2.4 lid b zijn als gevolg van het geactualiseerde akoestisch onderzoek sub 2, 3 en 4 toegevoegd ten einde dove gevels te realiseren vanaf respectievelijk de tweede, zevende en achtste verdieping van de appartementencomplexen aan het spoor: <i>2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - aandachtsgebied geluid 2' dient de binnen de betreffende aanduiding gelegen gevel van de tweede bouwlaag en hoger als dove gevel uitgevoerd te worden dan wel dient de gevel voorzien te worden van een geluidafschermende voorziening waarmee de geluidbelasting op te openen delen van geluidgevoelige ruimten wordt teruggebracht tot de vastgestelde hogere waarde dan wel 50 dB(A) etmaalwaarde voor het LAr,LT en 70 dB(A) etmaalwaarde voor piekniveaus van individuele bedrijven;</i> <i>3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - aandachtsgebied geluid 5' dient de binnen de betreffende aanduiding gelegen gevel van de zevende bouwlaag en hoger als dove gevel uitgevoerd te worden dan wel dient de gevel voorzien te worden van een geluidafschermende voorziening waarmee de geluidbelasting op te openen delen van geluidgevoelige ruimten wordt teruggebracht tot de vastgestelde hogere waarde dan wel 50 dB(A) etmaalwaarde voor het LAr,LT en 70 dB(A) etmaalwaarde voor piekniveaus van individuele bedrijven;</i> <i>4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - aandachtsgebied geluid 6' dient de binnen de betreffende aanduiding gelegen gevel van de achtste bouwlaag en hoger als dove gevel uitgevoerd te worden dan wel dient de gevel voorzien te worden van een geluidafschermende voorziening waarmee de geluidbelasting op te openen delen van geluidgevoelige ruimten wordt teruggebracht tot de vastgestelde hogere waarde dan wel 50 dB(A) etmaalwaarde voor het LAr,LT en 70 dB(A) etmaalwaarde voor piekniveaus van individuele bedrijven;</i> Tevens is lid c toegevoegd: c. <i>in afwijking van het bepaalde onder b. gelden de binnen de daar genoemde aanduidingen van toepassing zijnde regels niet of</i>

	<i>niet geheel, indien bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen door middel van een door de gemeente goedgekeurd akoestisch onderzoek wordt aangetoond, dat de te nemen maatregelen geheel of gedeeltelijk niet benodigd zijn;</i>
Artikel 6.4.2 Middeldure huurwoningen	Artikel 6.4.2 is toegevoegd als specifieke gebruiksbepaling voor de borging van de realisatie en instandhouding van middeldure huurwoningen binnen de bestemming 'Woongebied-1': <i>6.4.2 Middeldure huurwoningen</i> <i>Van het maximaal te realiseren aantal woningen binnen de bestemming 'Woongebied - 1' dient ten minste 43% van het aantal woningen als middeldure huurwoning te worden gerealiseerd en als zodanig in stand te worden gehouden.</i>
Artikel 6.5 Afwijken van de gebruiksregels	Artikel 6.5 is toegevoegd met de mogelijkheid af te wijken ten behoeve van het omzetten of realiseren van middeldure huurwoningen in sociale koopwoningen: <i>Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.4.2 ten behoeve van het omzetten of realiseren van middeldure huurwoningen in sociale koopwoningen, mits wordt voldaan aan in ieder geval de volgende regels:</i> <i>a. er is sprake van omzetting of realisatie van uitsluitend gestapelde woningen;</i> <i>b. de afwijking is noodzakelijk c.q. wenselijk met het oog op:</i> <i>1. een maatschappelijke behoefte en/of;</i> <i>2. het voorkomen van leegstand vanwege het aantoonbaar in het geding zijn van een doelmatige exploitatie c.q. de (financiële) haalbaarheid van de exploitatie van de binnen de bestemming te realiseren of gerealiseerde woningen;</i> <i>c. de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;</i> <i>d. de verkeersveiligheid wordt door de afwijking niet onevenredig geschaad;</i> <i>e. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid met inachtneming van het bepaalde in lid 16.1</i> <i>f. de afwijking doet geen onevenredige afbreuk aan de stedenbouwkundige situatie en uitgangspunten.</i>
Artikel 7.1 Bestemmingsomschrijving 'Woongebied 2'	In artikel 7.1 is lid b onder 2 als volgt aangepast: <i>b. wegen, straten en paden, met dien verstande dat:</i> <i>1. (...);</i> <i>2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - onderdoorgang' een ontsluiting voor langzaam verkeer dan wel een toegang tot parkeervoorzieningen dient te worden gerealiseerd met een minimale breedte van 3 meter;</i>
Artikel 7.2.2 Hoofdgebouwen	De bepaling in artikel 7.2.2, lid a onder 2 dat de maximale bouwhoogte voor patiowoningen gelden tot maximaal 12 meter diepte is verwijderd
Artikel 7.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen	In artikel 7.2.3 lid c is 3,5 meter veranderd in 3 meter.
Artikel 7.2.6 Voorwaardelijke verplichting goed woon- en leefklimaat	In artikel 7.2.6 is lid b onder 1 verwijderd omdat de 'specifieke bouwaanduiding – aandachtsgebied geluid 1' binnen de bestemming 'Woongebied-2' als gevolg van het geactualiseerde akoestisch onderzoek niet meer voorkomt. Aan artikel 7.2.6 is lid c toegevoegd:

	c. <i>in afwijking van het bepaalde onder b. gelden de binnen de daar genoemde aanduidingen van toepassing zijnde regels niet of niet geheel, indien bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen door middel van een door de gemeente goedgekeurd akoestisch onderzoek wordt aangetoond, dat de te nemen maatregelen geheel of gedeeltelijk niet benodigd zijn;</i>
Artikel 7.3.2 Afwijking maximum goothoogte	Artikel 7.3.2 is toegevoegd voor het afwijken ten behoeve van een hogere goothoogte: <i>7.3.2 Afwijking maximum goothoogte</i> <i>Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2', kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 onder a ten behoeve van een hogere goothoogte, mits wordt voldaan aan de volgende regels:</i> <i>a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de conform lid 7.2.2 onder a toegestane maximum bouwhoogte;</i> <i>b. de afwijking is noodzakelijk c.q. wenselijk met het oog op een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;</i> <i>c. de afwijking doet geen onevenredige afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld c.q. de stedenbouwkundige situatie van het woongebied, waarbij nadere regels kunnen worden gesteld met het oog op een passende maatvoering en vormgeving van de bebouwing;</i> <i>d. de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.</i>
Artikel 8.1 Bestemmingsomschrijving (Woongebied-3)	Artikel 8.1 lid g is verduidelijkt dat op de begane grond enkel niet woonfuncties zijn toegestaan: <i>g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' zijn op de begane grond uitsluitend toegestaan:</i> <i>(...)</i>
Artikel 9	Verwijderd in verband met vrijgave plangebied voor wat betreft archeologie. De overige artikelen zijn hernummerd.
Artikel 13.3 Overige zone – aandachtsgebied geluid 4	In artikel 13.3 is de titel en de benaming van de gebiedsaanduiding 'overige zone – aandachtsgebied geluid 4' verandert in 'overige zone – aandachtsgebied geluid'.
Artikel 13.4 Overige zone – Konings Drinks	Artikel 13.4 lid c is als volgt aangepast: <i>(...)</i> <i>c. aanvullend op het bepaalde onder a. en b., mogen ter plaatse van aanduiding 'overige zone - Konings Drinks' tevens geluidswerende voorzieningen worden opgericht, met dien verstande dat:</i> <i>1. de bouwhoogte van geluidschermen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - geluidscherm 1' maximaal 4,70 meter mag bedragen;</i> <i>2. de bouwhoogte van geluidschermen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - geluidscherm 2' maximaal 7 meter mag bedragen;</i> <i>3. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen voor het overige maximaal 3 meter mag bedragen;</i> <i>(...)</i> Tevens is lid d toegevoegd:

	<i>d. het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in dit lid onder c.1 en 3 ten behoeve van een hogere bouwhoogte van geluidschermen, mits wordt voldaan aan in ieder geval de volgende regels:</i> <i>1. de hoogte van de geluidschermen bedraagt niet meer dan 7 meter;</i> <i>2. de afwijking doet geen onevenredige afbreuk aan de stedenbouwkundige situatie en uitgangspunten;</i> <i>3. de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.</i>
Artikel 16.1	Artikel aangepast overeenkomstig bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022'.

Toelichting

Algemeen	Meerdere teksten/zinnen in de toelichting zijn geactualiseerd en/of verduidelijkt.
Paragraaf 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	De ladderonderbouwing is geactualiseerd naar de actuele woningaantallen.
Paragraaf 4.2 Stedenbouwkundig plan	De figuren 4.2 Stedenbouwkundig concept, 4.3 Stedenbouwkundig plan, 4.4 Regiekaart en 4.5 Verkeersstructuur en parkeren zijn geactualiseerd
Paragraaf 4.3.1 Programma	De paragraaf is geactualiseerd naar de actuele woningaantallen. De afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van het omzetten van zorgappartementen in reguliere woningen is opgenomen en figuur 4.6 Programma is geactualiseerd.
Paragraaf 5.2.2 Parkeren	De paragraaf is geactualiseerd als gevolg van het actualiseren van het mobiliteitsconcept en de parkeerbalans.
Paragraaf 5.3.2 Onderzoek (geluid)	De mogelijkheid tot een geluidsscherm aan de zuidzijde op het voorterrein bij Konings Drinks is aangepast van 3,5 meter naar 4,7 meter. De figuren 5.1 en 5.2 en tabel 5.1 zijn geactualiseerd als gevolg van het actualiseren van het akoestisch onderzoek weg- en railverkeer
Paragraaf 5.5 Bedrijven en milieuzonering	De paragraaf is aangepast naar aanleiding van het aangepaste akoestisch onderzoek weg- en railverkeer en het akoestisch onderzoek Konings Drinks B.V. Daarnaast is de alinea 'Hinderveroorzakende functies binnen het plangebied' is aangevuld met onderbouwing dat de commerciële functies geen belemmering vormen op de nieuw te realiseren woningen. De figuur 5.3 Locatie maatregelen Hero-locatie is geactualiseerd
Paragraaf 5.9 Ecologie	De paragraaf is geactualiseerd in verband met het verlenen van de ontheffing Wet natuurbescherming door Gedeputeerde Staten d.d. 8 november 2022. Daarnaast is vanwege het vervallen van de stikstofvrijstelling voor de aanlegfase de stikstofberekening voor de aanlegfase uitgevoerd en in de paragraaf opgenomen.
Paragraaf 5.12.2 Archeologie	De paragraaf is aangevuld met de resultaten van het proefsleuvenonderzoek. Naar aanleiding van het proefsleuvenonderzoek is op 8 november 2022 een selectiebesluit

	genomen om het plangebied vrij te geven voor wat betreft archeologie.
Paragraaf 6.3 Beschrijving van de bestemmingen	De paragraaf is geactualiseerd naar aanleiding van de doorgevoerde wijzigingen.
Paragraaf 7.2.1 Participatie	De paragraaf is geactualiseerd met het raadswerkbezoek en het ambtelijk overleg met de klankbordgroep Kwekerijstraat/Teteringsedijk.
Paragraaf 7.2.3 Vaststellingsprocedure	De paragraaf is geactualiseerd naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
Bijlage 1 Ladder voor duurzame verstedelijking	De ladder voor duurzame verstedelijking is geactualiseerd.
Bijlage 5 Mobiliteitsconcept	Het mobiliteitsconcept is geactualiseerd.
Bijlage 6 Parkeerbalans	De parkeerbalans is geactualiseerd.
Bijlage 7 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer	Het akoestisch onderzoek weg- en railverkeer is geactualiseerd.
Bijlage 15 Ontheffing Wnb	De ontheffing Wet natuurbescherming is toegevoegd.
Bijlage 16 Onderzoek stikstofdepositie	Het onderzoek stikstofdepositie is uitgebreid met de aanlegfase en geactualiseerd voor de gebruiksfase.
Bijlage 23 Selectiebesluit archeologie	Het selectiebesluit archeologie is toegevoegd.
Bijlage 24 Proefsleuvenonderzoek archeologie	Het proefsleuvenonderzoek archeologie is toegevoegd.
Bijlage 25 Regiekaart	De regiekaart is toegevoegd.

Bijlage 1

Gesprek klankbordgroep Kwekerijstraat/Teteringsedijk

Van: Projectgroep Hero
Datum: 24 oktober 2022
Onderwerp: Verslag van gesprek gemeente, AM en klankbordgroep
Kwekerijstraat/Teteringsedijk naar aanleiding van bezoek raadswerkgroep aan
Hero-terrein

Aanwezig

Koen van Oers	Projectleider Ruimte en Vastgoedontwikkeling gemeente Breda
Jaap Klei	Juridisch planoloog gemeente Breda
Michael Burm	Adviseur mobiliteit gemeente Breda
Martijn Laenen	Adviseur mobiliteit gemeente Breda
Ilona Goos	Projectleider Stadsingenieurs gemeente Breda
Frederik Lokker	Projectleider AM
Erwin Dorren	Vertegenwoordiging klankbordgroep Kwekerijstraat Teteringsedijk

Verhinderd

Egon van Ineveld	Projectleider Ruimte en Vastgoedontwikkeling gemeente Breda
Drieska Roks	Klankbordgroep Kwekerijstraat Teteringsedijk
Leon Dhaenens	Klankbordgroep Kwekerijstraat Teteringsedijk
Sabine Koopman	Klankbordgroep Kwekerijstraat Teteringsedijk

Doel en aanleiding

Het gesprek volgt op het bezoek van de raadswerkgroep aan het gebied d.d. 22 september 2022, op uitnodiging van de klankbordgroep Kwekerijstraat/Teteringsedijk (hierna klankbordgroep). Tijdens het bezoek en in de zienswijze van de klankbordgroep op het ontwerpbestemmingsplan Hero is een aantal zorgen geuit door de klankbordgroep. Op een aantal punten is geconstateerd dat het wenselijk is om in een gesprek met de ambtelijke projectgroep verduidelijking te geven aan de klankbordgroep. De volgende onderwerpen staan op de agenda:

- Verkeersonderzoek/verkeersmodel
 - o Omliggende ontwikkelingen
 - o Fietsverkeer
- Kruising Teteringsedijk – Beverweg/Kapittelweg
 - o Ontsluiting nieuwe wijk
 - o Bufferen/tijd opstelplekken
- In-/uitritten Teteringsedijk
 - o T-aansluitingen nieuwe wijk
 - o Kwekerijstraat-Teteringsedijk

Verkeersonderzoek/verkeersmodel

De klankbordgroep heeft gevraagd of in het verkeersonderzoek en gehanteerde verkeersmodel omliggende ontwikkelingen en de toename van het fietsverkeer als gevolg van de Hero-ontwikkeling zijn meegenomen. Tijdens het gesprek is toegelicht dat dit het geval is. Antea heeft in het verkeersonderzoek gebruikt gemaakt van actuele, specifieke kruispunttellingen (inclusief voetgangers en fietsers) en een autonome groeifactor van 1,5% opgenomen. Deze gegevens zijn naast het regionaal verkeersmodel gelegd. Dit model is gebaseerd op kengetallen van de CROW. Het model wordt regionaal toegepast en is ook in regionaal verband vastgesteld. In het model zijn omliggende ontwikkelingen tot 2030, voor zover bekend, meegenomen. De door Antea gehanteerde gegevens bleken hoger dan de verkeersmodelcijfers. Voor beide modelvarianten die toen beschikbaar waren (de 2030 Referentievariant en de 2030 Voorkeursalternatief (inclusief gedeeltelijke ondertunneling Noordelijke Rondweg)) bleek dat de door Antea gehanteerde groeicijfers hetzelfde waren of groter waren dan de groei in het verkeersmodel. Gesteld kan worden dat Antea aan de 'veilige kant' zat.

Door de woningbouwontwikkeling zal het fietsverkeer in de omgeving toenemen. De klankbordgroep is bang voor een wachtrij aan fietsers bij de kruisingen die de fietspaden blokkeren. Dit speelt vooral bij de kruising Teteringsedijk – Beverweg/Kapittelweg. Ten aanzien van het fietsverkeer is aangegeven dat hiervoor geen verkeersmodel voorhanden is maar dat via de feitelijke verkeersstellingen wel een accuraat beeld aanwezig is. Door de cyclustijd van de verkeerslichten bij het kruispunt kort te houden ontstaat een betere doorstroming. Via detectielussen wordt geanticipeerd op groen licht van de verkeerslichten. Bij grote drukte door opstellend fietsverkeer kunnen maatregelen getroffen worden door bijvoorbeeld het verkeerslicht langer groen te houden en kruizen op het wegdek aan te brengen (zoals momenteel al gebeurd op een aantal plekken in de stad, bijvoorbeeld bij de kruising Sint Ignatiusstraat-Beverweg).

Kruising Teteringsedijk – Beverweg/Kapittelweg

De kruising Teteringsedijk – Beverweg/Kapittelweg is een drukke kruising. Vanuit de klankbordgroep bestaat de angst dat de kruising de toevoeging van het verkeer door de nieuwe woningen niet aan kan, aangezien er nu al behoorlijke filevorming aanwezig is. Toegelicht is dat de kruising onderdeel uitmaakt van een groter verkeerssysteem. De komende periode wordt de doorstroming van de Beverweg geoptimaliseerd door de verschillende kruisingen van de Beverweg beter op elkaar af te stemmen. Hierdoor zullen de wachtrijen op de Teteringsedijk beperkt blijven. Naast verkeersveiligheid is bij de aanpak het uitgangspunt dat het verkeer in en naar de wijken in de ochtend- en avondspits goed afgewikkeld wordt. Dit is ook mogelijk blijkt uit de modellen. Bij grote spitsdrukke wordt ervoor gekozen om het verkeer op de Kapittelweg noord te bufferen, dat wil zeggen dat in principe op die plek op sommige hele drukke momenten enig oponthoud kan ontstaan net als in de huidige situatie. Al met al zitten de wegen, op de Kapittelweg noord (overzijde spoor) na, onder de verzadigingsgraad en kan het wegennet de ontsluiting van de nieuwe wijk aan.

In-/uitritten Teteringsedijk

De nieuwe wijk wordt op twee plekken ontsloten aan de Teteringsedijk, namelijk bij de Toerist en aan de kant van Konings Drinks. Vanuit de klankbordgroep is aangegeven dat deze zogenaamde T-aansluitingen niet veilig gerealiseerd kunnen worden gelet op de nabijheid van enerzijds de kruising Teteringsedijk – Beverweg/Kapittelweg en anderzijds de rotonde met de Sint Ignatiusstraat/Hoogeind. Ook zijn er straks zeven aansluitingen op dit deel van de Teteringsedijk geeft de klankbordgroep aan. Aangegeven is dat de aansluitingen nog niet definitief zijn ontworpen. Uitgangspunt bij de voorlopige ontwerpen is dat een verkeersveilige situatie ontstaat. Daarom zullen naast de uitritconstructies ook maatregelen op de Teteringsedijk zelf genomen worden door bijvoorbeeld het aanbrengen van een middengeleider waardoor overstekende fietsers een rustpunt hebben. De afstand tot de kruising/rotonde is kort, maar verkeerstechnisch en op een veilige manier uitvoerbaar. Ook wordt er rekening gehouden met de bochtstraal

van vuilnis- en verhuiswagens. Het aantal in- en uitritten is niet extreem, vergeleken bij ander delen van de Teteringsedijk (bijvoorbeeld richting Trumpi/Euromaster).

De Teteringsedijk-west wordt heringericht. In het gesprek is aangegeven dat ook de Teteringsedijk-oost op termijn wordt heringericht in verband met het onderliggende watersysteem dat opnieuw moet worden aangelegd. Herinrichting zal plaatsvinden nadat de woningen zijn gebouwd zodat er geen bouwverkeer over de nieuwe inrichting gaat.

Parkeren

In het gesprek is tot slot nog kort stil gestaan bij het parkeervraagstuk. Vanuit de klankbordgroep is aangegeven dat studenten van de Campus076 en gebruikers van de Aldi veel parkeren in de buurt. Toegelicht wordt dat zodra in het gebied gereguleerd parkeren is ingevoerd de studenten in principe 'gedwongen' worden op eigen terrein te parkeren vanwege de kosten die parkeren in het openbaar gebied met zich mee brengt. De Aldi is bezig met herontwikkeling van de supermarkt. In het nieuwe plan zullen gebruikers op eigen terrein moeten parkeren en zal ook het laden en lossen op eigen terrein moeten plaatsvinden. In de tussentijd heeft de Aldi een tijdelijke locatie elders gevonden. Voor deze tijdelijke locatie is inmiddels een omgevingsvergunning ingediend. Het parkeerprobleem rondom de Aldi zal naar verwachting dus op korte termijn verdwijnen.

Tot slot

Het gesprek wordt afgerond. Dhr. Dorren geeft aan blij te zijn met de uitgebreide toelichting en zal e.e.a. terugkoppelen aan de andere leden van de klankbordgroep Kwekerijstraat/ Teteringsedijk.